Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; Januar 2019

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Heepen

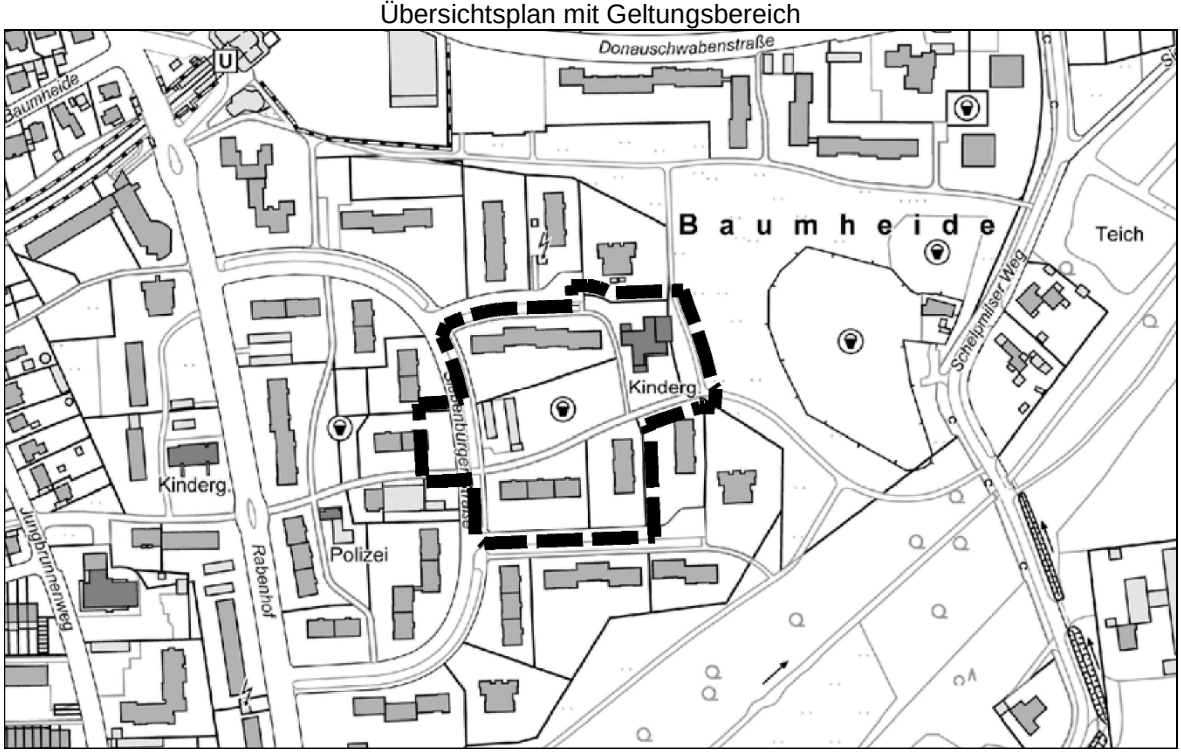
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25

„Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Januar 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3 Verkehr und Erschließung

5.4 Immissionsschutz

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

5.8 Denkmalschutz

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

6.3 Artenschutz

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

6.5 Altlasten und Kampfmittel

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Um das Angebot an Wohnraum im Stadtteil Baumheide weiter zu differenzieren und an die geänderten Wohnbedürfnisse der Bewohnerschaft anzupassen bereitet ein örtliches Wohnungsbauunternehmen im Rahmen des Projekts „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ u. a. die Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau im Bereich der Siebenbürger Straße vor. Hier soll anstelle eines Garagenkomplexes ein ergänzender Neubau mit u. a. familiengerechten und barrierefreien Wohnungen entstehen. Der geltende Bebauungsplan Nr. III/3/28.00 sieht eine Bebauung in diesem Bereich bislang nicht vor.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe im unteren und mittleren Preissegment sowie an barrierefreien seniorengerechten Mietwohnungen. Das Wohnquartier im Bereich Siebenbürger Straße ist durch Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre geprägt und gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden. Zudem weist es eine günstige Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. auf. Insbesondere das Versorgungszentrum Baumheide mit Anschluss an den ÖPNV ist mit einer Entfernung von ca. 300 m auch gut zu Fuß bzw. mit Rad aus dem Plangebiet heraus zu erreichen. Die geplante Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächenreserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Darüber hinaus plant die Stadt Bielefeld eine bauliche Erweiterung der am Rand des Wohngebiets liegenden städtischen Kindertagesstätte „Großer Wiel“. Die hier bestehende räumlich beengte Situation für die Mitarbeitenden soll beseitigt sowie die Ausstattung insbesondere im Hinblick auf die U-3-Betreuung verbessert werden. Geplant ist hierfür ein Erweiterungsbau, in dem Räumlichkeiten für Mitarbeitende (Büro, Besprechungsraum) sowie ein Schlafraum für U-3-Kinder, WC und Wickelraum untergebracht werden sollen. Diese bauliche Erweiterung ist von den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplans Nr. III/3/38.00 ebenfalls nicht gedeckt.

Ein wesentliches Planungsziel ist es daher, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für das Wohnbauvorhaben einschließlich Verlagerung der Stellplätze sowie zum anderen für die Erweiterung der Kindertagesstätte mit allen notwendigen Festsetzungen zu schaffen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Die Änderungsplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kapitel 7.5).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Baumheide und hier im Übergang des Wohnsiedlungsbereichs Siebenbürger Straße zum Grünzug im Bereich Wellbach/Lutter. Es wird im Westen, Norden und Süden durch die Siebenbürger Straße und hiervon abzweigende Erschließungsstiche begrenzt. Im Osten schließt eine innerörtliche Grün-/Parkanlage an. Die Größe des Plangebiets umfasst knapp 1,7 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

b) Topographie

Das Gelände ist innerhalb des Plangebiets bewegt, zudem fällt es insgesamt nach Südosten zum Wellbach hin ab. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Höhendifferenzen von bis zu 3 m zu verzeichnen. Insbesondere im Bereich zwischen Spielplatz und nördlichem Wohnkomplex liegt ein Höhenunterschied von ca. 1 m bis 1,5 m auf einer vergleichsweise schmalen Fläche vor. Der Spielplatz wird im Westen vom bestehenden Garagenkomplex durch eine rund 1,5 m hohe Verwallung abgegrenzt.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Die Wohnsiedlung im Bereich Siebenbürger Straße wurde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in den 1960er Jahren als Geschosswohnsiedlung errichtet. Charakteristisch sind hier zumeist drei- und viergeschossige Wohngebäude mit jeweils bis zu vier Hausaufgängen. Zwischenliegend finden sich auch einzelne sechsgeschossige Punkthochhäuser, so bspw. angrenzend an das Plangebiet im Übergang zur benachbarten öffentlichen Parkanlage. Die Höhen der vom Geltungsbereich erfassten drei- und viergeschossigen Gebäude bewegen sich je nach Geschossigkeit bei etwa 9,5 m/10 m bzw. 12,5 m/13 m. Erfasst wird zudem das Kindergartengelände mit eingeschossigem Gebäude und zugehörigen Außenanlagen. Die Gebäude im Siedlungsbereich Siebenbürger Straße werden insgesamt durch Flachdächer geprägt. Die Bausubstanz im Plangebiet und angrenzend wurde innerhalb der letzten Jahre bereits in Teilen saniert.

Die Siebenbürger Straße erschließt den Wohnsiedlungsbereich als Ringstraße, ergänzend finden sich untergeordnete Straßenstiche. Über die Siebenbürger Straße ist das Gebiet an die Straße Rabenhof angebunden. Hierüber ist die Anbindung an dort verkehrenden öffentliche Verkehrsmittel und das Versorgungszentrum Baumheide sowie der Anschluss an die Herforder Straße (B 61) im Norden und die Eckendorfer Straße im Süden gegeben. Die Siebenbürger Straße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum wurden wohnungsnahe Stellplätze in Senkrechtaufstellung angelegt. Weitere kleinere Stellplatz- und Garagenanlagen finden sich neben den Wohngebäuden.

Die für Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre typischen Freiräume werden durch die die Wohngebäude umgebenden, halböffentlichen Grünflächen geprägt. Zentral im Plangebiet liegt darüber hinaus ein Spielplatz mit z. T. altem Baumbestand. Zudem ist eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben. So wird das Plangebiet u. a. durch einen Fuß-/Radweg gequert, der aus dem Siedlungsbereich heraus in die öffentliche Grünanlage im Bereich Wellbach/Lutter führt. Dieser sowie weitere vorhandene kleine Wegeverbindungen werden von den Anwohnern für die wohnortnahe Erholung und als Übergang in den übergeordneten Freiraum zum Spazieren gehen, Joggen etc. genutzt.

Auf die nachfolgende Bestandsübersicht wird ergänzend verwiesen.

Bestandsplan

Stand Januar 2019, ohne Maßstab

N

Stand: Vorentwurf; Januar 2019

Legende:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

Gebäudebestand und Nutzungen

III Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers

Garagen

Wohngebäude mit Flachdach

KIGA Kindertagesstätte mit Flachdach

Verkehrsflächen, Infrastrukturen

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Stellplatzflächen

Private Stellplatzflächen

F, F/R Fußwege, Fuß-/Radwege

Sonstiges

Versiegelte Hofflächen

Private Außenwohnbereiche/Freiflächen inkl. Erschließungswege

Außenbereich Kindergarten

Gehölzbestand (Übernahme aus Luftbild, nicht eingemessen)

Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche (Parkanlage, Spielplatz)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Änderungsbereich Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung und bestandsorientierte Sicherung vorhandener Gemeinbedarfs- und Freizeitnutzungen entspricht gemäß § 1 (4) BauGB den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Änderungsgebiet i. W. als Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche dargestellt. Der Kindergarten ist Teil einer Gemeinbedarfsfläche, die über den vorliegend erfassten Kindergarten hinaus noch weitere Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Sporthalle) umfasst. Die angestrebte bestandsorientierte Planung zur Anpassung bestehender Baurechte für Maßnahmen der Nachverdichtung gilt hier gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

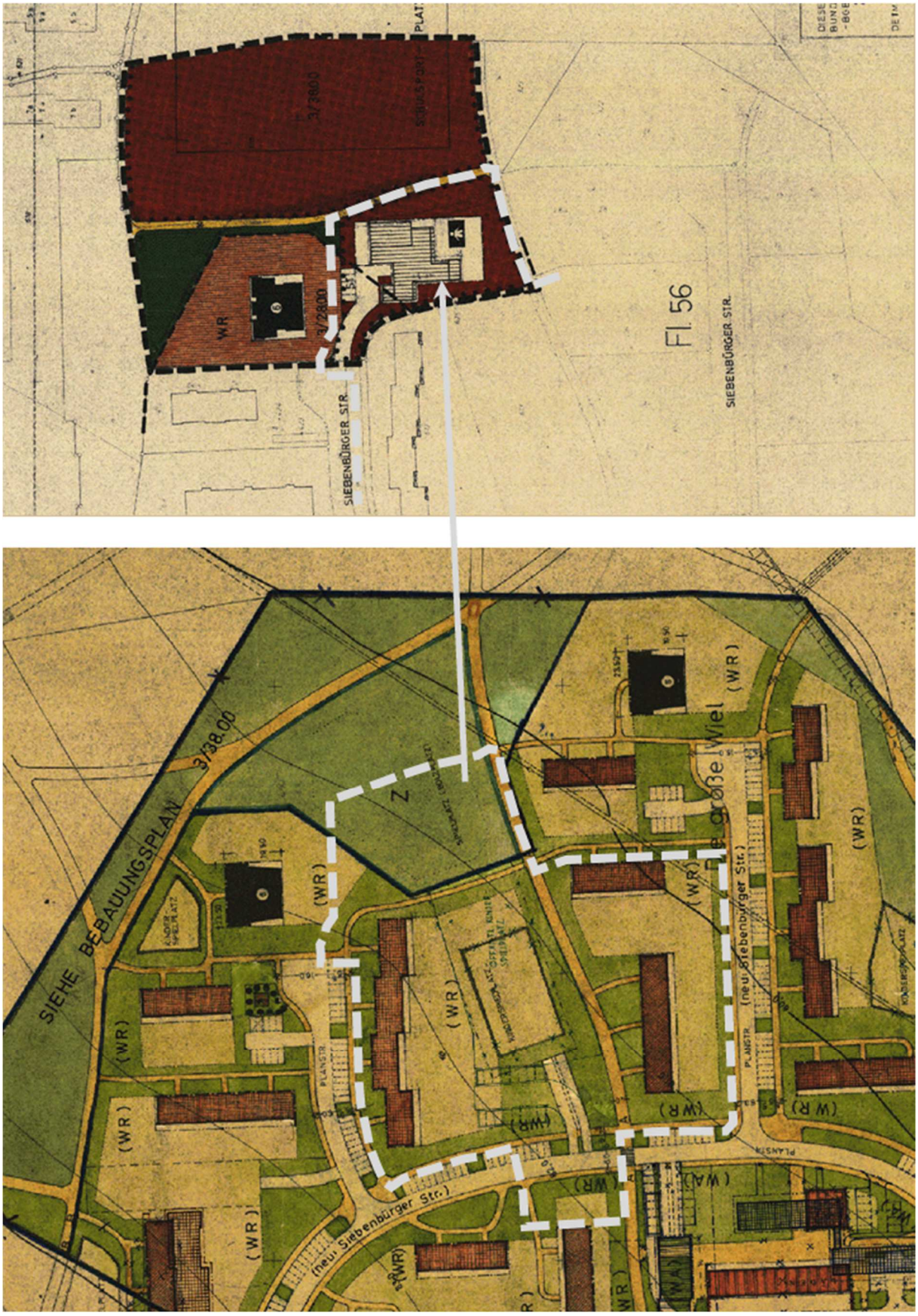
b) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld gelten darüber hinaus auch keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope etc.). Eine Betroffenheit der südlich im Bereich des Wellbachs im Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich Siebenbürger Straße vom LSG Ravensberger Hügelland erfassten Biotopverbundflächen „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“ wird angesichts der bestandsorientierten Planung und zwischenliegender Bebauung nicht gesehen.

c) Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. III/H 25 liegt an der Schnittstelle zweier großflächiger Bebauungspläne aus den 1960er Jahren. Der überwiegende Teil wird vom Geltungsbereich des **Bebauungsplan Nr. III/3/28.00** erfasst, der im Jahr 1963 Rechtskraft erlangt hat. Im östlichen Randbereich schließt der **Bebauungsplan Nr. III/3/38.00** (Rechtskraft 1966) an. Beide Altpläne wurden seither im Rahmen von Änderungsverfahren in Teilbereichen überarbeitet, dies betrifft auch den vorliegenden Planbereich.

Für die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind ein Reines Wohngebiet (WR) mit baukörperbezogen gefassten Baufenstern aus Baulinien und -grenzen für drei- und viergeschossige Wohngebäude mit Flachdach, eine Stellplatzanlage sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Südlich von diesem wird eine öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Wohnsiedlungsbereich westlich und dem Grünzug östlich geführt. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/28.00 und der parallel durchgeführten 1. Änderung des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. III/3/38.00 (beide Rechtskraft 1976) u. a. die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen eingeschossigen Kindergarten mit Flachdach anstelle einer bis dahin festgesetzten öffentlichen Grünfläche/Parkanlage.



Auszug Bebauungsplan Nr. III/3/28.00 (Rechtskraft 1963) sowie
1. Änderung Bebauungsplan Nr. III/3/38.00 (Rechtskraft 1976)
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/H 25 markiert (ohne Maßstab)

N

Stand: Vorentwurf; Januar 2019

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Übergeordnete Zielsetzungen liegen in der Mobilisierung gut erschlossener Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des Wohnungsbedarfs sowie in der Sicherung und Verbesserung vorhandener Betreuungsangebote für Kinder im Gebiet. Vorbereitet wird in diesem Rahmen die innere Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Siebenbürger Straße. Das vorliegende Projekt des Vorhabenträgers, hier ein Wohngebäude für barrierefreies Wohnen mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten auf einer bislang durch Garagen bebauten Fläche umzusetzen, unterstützt eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs und dient der Schaffung von in Bielefeld dringend benötigtem Wohnraum. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen. Dementsprechend werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass ein weiteres Bauvorhaben und im Bereich der Kindertagesstätte bauliche Erweiterungen umgesetzt werden können. Wesentliche Änderungspunkte liegen daher in der Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche entlang der Siebenbürger Straße, der Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der KiTa sowie einer teilweisen Anpassung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben. Die wesentlichen Planungsziele sind im Einzelnen:

- Beibehaltung des grundsätzlichen Quartierscharakters
- Ermöglichen eines Mehrfamilienhauses auf einer bislang festgesetzten Garagenfläche
- Anpassung des Planungsrechts im Bereich des Kindergartens für kurz- bis langfristig erforderliche Veränderungen des Betreuungsangebots
- Verträgliche Einbindung von Um-, An- und Neubaumaßnahmen hinsichtlich Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe) und Formensprache in das städtebauliche Umfeld
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Spielplatzes und bestehender Grünstrukturen sowie bestehender Fuß-/Radwegebeziehungen
- Umsetzung der Innenentwicklungs-/Nachverdichtungsmaßnahmen auf Basis des bestehenden Erschließungssystems
- Neuausweisungen von Flächen für erforderliche Stellplätze/Garagen.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Die Plankonzeption berücksichtigt den ergänzenden Neubau eines Wohngebäudes im Bereich des heutigen Garagenkomplexes zwischen Siebenbürger Straße und Spielplatz. Umgesetzt werden soll ein ca. 50 m langer viergeschossiger Baukörper mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von ca. 12 m. Für eine entsprechende Gliederung entlang der Siebenbürger Straße ist eine versetzte Anordnung des Gebäudes geplant. Ziel ist die Unterbringung von ca. 24 barrierefreien Wohnungen, die über einen Laubengang erschlossen werden. Untergebracht werden sollen entsprechende des Bedarfs Wohnungstypen/-größen für verschiedene Zielgruppen. Hierbei soll der Laubengang so angeordnet werden, dass eine Belichtung bei größeren Wohnungen von drei Seiten sowie bei kleineren Wohnungen von Westen aus erfolgen kann. Die Errichtung des neuen Baukörpers ist im Bereich derzeitiger Garagen einschließlich des Zufahrtsbereichs geplant, so dass weitgehend ein Erhalt des angrenzenden Baumbestands möglich ist. Stellplätze und Garagen sind wohnungsnah auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie entlang des südlichen Straßenstichs vorgesehen.

Entwurfsplan Wohnbauvorhaben
(Planungsstand Mai 2018, ohne Maßstab)

B | K | S | ARCHITEKTEN
Krauß Stanczus Schurbohm + Partner
Ostertorstr. 6 | 32312 Lübbecke
Fon 05741 3466-0
www.bks-architekten.de

Die im östlichen Plangebiet liegende Kindertagesstätte soll um einen Anbau erweitert werden, um das bisherige Raumangebot zu verbessern. Geplant ist ein eingeschossiger Erweiterungsbau mit einer Größe von ca. 120 m² im Norden des Bestandgebäudes. Infolgedessen können dort einzelne Bäume nicht erhalten werden. Die südlich des Gebäudes angeordneten Außenanlagen verbleiben unverändert. Ebenso werden die Erschließung von Nordwesten sowie die dort ebenfalls untergebrachten Stellplätze beibehalten.

Alle weiteren vom Geltungsbereich erfassten Gebäude sowie der Spielplatz und vorhandene Fuß-/Radwegebeziehungen werden bestandsorientiert erfasst und gesichert. Ebenso werden die bestehende Erschließung des Standorts über die Siebenbürger Straße sowie im Straßenraum angeordnete Stellplätze beibehalten.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sollen hier die Umsetzung der bislang bekannten Vorhaben erlauben. Eine hiervon abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist aber ebenfalls denkbar.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem Altplan übernommen. Die bisher für eine wohnbauliche Nutzung berücksichtigten Flächen im Plangebiet werden demzufolge weiterhin als **reines Wohngebiet** (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Der geplante Neubau ist in diesem Rahmen realisierbar. Die 25% Quote zum geförderten Wohnungsbau soll hierbei umgesetzt werden. Von den 24 geplanten Wohnungen sollen mindestens sechs öffentlich gefördert werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Ebenfalls übernommen wird die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kindertagesstätte“** einschließlich der hier zulässigen Nutzungen auf der hierfür bisher vorgesehenen Teilfläche im Osten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Reines Wohngebiet

Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) orientieren sich mit 0,4 bzw. 1,2 an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu wahren. Bereits der Altplan lässt im Geltungsbereich maximal drei und vier Vollgeschosse zu. Dies entspricht sowohl dem realisierten Bestand als auch dem geplanten Neubau. Die Regelungen des Altplans werden insofern beibehalten und im Bereich des geplanten Neubaus analog gewählt. Ergänzend werden maximale Gebäudehöhen aufgenommen, um Volumen und Höhe des neuen Baukörpers gegenüber der Nachbarschaft und entlang der Siebenbürger Straße in einer angemessenen Größenordnung zu steuern. Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich für den hinzukommenden Baukörper an der konkreten Projektplanung und wird dort auf 12 m begrenzt. Für die darüber hinaus einbezogenen Wohngebäude erfolgen bestandsorientierte Festsetzungen in Abhängigkeit der umgesetzten Geschossigkeit. Um hierbei die topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle in südöstliche Richtung angemessen zu berücksichtigen, ist eine Einmessung der Geländehöhen erfolgt. Vorgeschlagen wird auf dieser Grundlage eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die Beibehaltung eines harmonischen Siedlungs- und Straßenbilds kann hierdurch insgesamt sichergestellt werden.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche werden künftig ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden weiterhin baukörperorientiert, aber auch im Bestand mit etwas Spielraum gefasst und einheitlich auf jeweils eine Tiefe von 16 m begrenzt.

Insgesamt soll eine grundsätzlich neue Ausgangslage innerhalb der gewachsenen Wohnsiedlung nicht geschaffen werden. Die Stadt geht unter Berücksichtigung der getroffenen Nutzungsmaße etc. davon aus, dass sich auch die hinzukommende Bebauung städtebaulich und nachbarschaftlich verträglich in das Umfeld einfügen kann.

Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten/Kindertagesstätte

Die Lage der Einrichtung auf dem Grundstück und ihre Erschließung sind im Bestand vorgegeben. Konkret geplant ist eine bauliche Erweiterung im Norden des Bestandsgebäudes (s. o.), die Baugrenzen werden in diesem Bereich entsprechend erweitert. Um darüber hinaus auch langfristig Planungssicherheit und Flexibilität für den städtischen Kindergarten zu erhalten, werden zudem die weiteren überbaubaren Flächen großzügig gefasst. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Um den Mindestanforderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO zu entsprechen, werden darüber hinaus eine Grundflächenzahl mit Spielraum (GRZ 0,5) sowie die Option einer (bislang nicht geplanten) Zweigeschossigkeit berücksichtigt. Eine Erweiterung des Kindergartenstandorts an sich ist hiermit nicht verbunden. Ein angemessener Übergang zu den anschließenden Parkanlagen kann auf Grundlage der getroffenen Regelungen weiterhin gewährleistet werden.

5.3 Verkehr und Erschließung

Das Grundkonzept der Erschließung wurde auf Grundlage der Ursprungsplanung bereits ausreichend leistungsfähig vorbereitet und umgesetzt. Es wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Siebenbürger Straße und ihre untergeordneten Stichstraßen. Die vom Geltungsbereich erfassten Fuß- und Radwege werden in ihrer Lage aufgegriffen und im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

Die Siebenbürger Straße als örtliche Erschließungsstraße ist ausschließlich für die Aufnahme des Verkehrs der hieran angeschlossenen Wohnbebauung vorgesehen und Teil einer Tempo-30-Zone. Infolge der vorliegenden Änderungsplanung werden voraussichtlich bis zu 24 Wohnungen neu geschaffen. Die hiermit verbundenen Neuverkehre sind nach bisherigem Stand überschaubar und können vom bestehenden Straßennetz gut aufgenommen werden. Ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen wird auch darüber hinaus nicht erwartet, ebenso bleibt die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer unverändert. Der Standort sowie das Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum Baumheide sind aber aus dem Plangebiet heraus auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen und zudem über umliegende Bushaltestellen (v. a. Haltestellen Baumheide, Am großen Wiel) sehr gut in das Netz des öffentlichen Stadtbahn- und Busverkehrs eingebunden.

Stellplätze sind entlang der Siebenbürger Straße sowie auf kleineren Stellplatz- und Garagenanlagen vorhanden. Sofern im öffentlichen Straßenraum liegend, werden diese von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfasst. Die infolge der Planung wegfallenden Garagenstellplätze sollen ebenso wie die ergänzenden Stellplätze für das hinzukommende Wohngebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im wohnungsnahen Umfeld und hier vorzugsweise auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen nachgewiesen werden. Diese Verortung schließt die Zulässigkeit weiterer Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen aber nicht aus, so dass bei Bedarf weitere, ggf. erforderliche Stellplätze angeordnet werden können.

5.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) verursacht werden könnten. Im Umfeld liegen auch keine sog. Störfallbetriebe nach § 3 (5a) BImSchG, deren in einem gesamtstädtischen Gutachten ermittelten angemessenen Abstände bis in das Plangebiet reichen. Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt. Nach heutigen Kenntnissen wird somit kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf gesehen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung unterstützt u. a. die Sicherung und Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Ausreichend Flexibilität wird mit den getroffenen Festsetzungen gewahrt (s. Kapitel 5.1, 5.2). Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Ursprünglich war geplant, den Neubau im Bereich des vorhandenen Spielplatzes umzusetzen und den Standort des Spielplatzes zu verlagern. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern wird hiervon jedoch auch mit Blick auf den Erhalt bestehender Altbäume abgesehen. Angesichts der ausschließlich betroffenen nichtstädtischen Flächen, wird die im Altplan für den Spielplatz berücksichtigte öffentliche Grünfläche aber auf den tatsächlich umgesetzten Bestand zurückgenommen. Die vom Geltungsbereich erfassten Wegebeziehungen innerhalb der Wohnsiedlung sowie zu den Freizeitangeboten etc. im Stadtteilzentrum Baumheide und in den angrenzenden Grünanlagen werden bestandorientiert gesichert. Die Belange von Sport und Erholung werden durch die Planung nicht berührt.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs, ist bereits weitgehend bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an städtische Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich soweit bekannt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorliegende Planung ergänzt bestehende Baurechte in untergeordnetem Umfang, die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze bereits sichergestellt. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Vorsorglich wird auf zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit Baumpflanzungen hinwiesen (DVGW-Regelwerk GW 125, „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

5.8 Denkmalschutz

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Bebauungsplan enthalten.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neubauten im Bestand baugestalterisch in die Umgebung angemessen einzubinden. Daher werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt vorliegend der Dachlandschaft zu. Die im Altplan bereits vorgegebene und in der Umgebung prägende Dachform des Flachdachs wird weiterhin aufgegriffen. Ergänzend werden hier bislang nicht vorhandene Dachaufbauten ausgeschlossen, um unmaßstäblichen Aufbauten vorzubeugen und den optischen Gesamteindruck des Plangebiets beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen), für diese sichern ergänzende rahmensetzende Einschränkungen bezüglich ihrer Anbringung ein angemessenes Einfügen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang zur Erweiterung bestehender Wohnbaurechte und sozialer Angebote innerhalb des bebauten Stadtgebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

6.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden[1] nicht als schützenswert. Sie sind zudem seit vielen Jahren durch bauliche und sonstige anthropogene Nutzungen versiegelt und überformt. Auch die verbliebenen Freiflächen sind von Wohnbebauung und Straßen/Wege umgeben und stark durch die menschliche Nutzung in der Nachbarschaft geprägt.

Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist auch künftig zu erwarten. Die mit der Planung unterstützte Nachverdichtung zur Schaffung von in Bielefeld dringend benötigtem Wohnraum sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Kinderbetreuungsangebote innerhalb des vollständig erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs Siebenbürger Straße ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Zusätzliche Versiegelungen werden nur in einem geringen Umfang ermöglicht. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzungen in die umliegenden Grünflächen (Parkanlage) erfolgt hingegen nicht. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit für angemessen und vertretbar bewertet.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Der Wellbach fließt in ca. 160 m Entfernung südlich/südöstlich des Plangebiets zur Lutter. Eine Beeinträchtigung des Bachlaufs einschließlich der angrenzenden Freiraumbereiche durch die bestandorientierte Planung wird nicht gesehen. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht durchgreifend berührt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten

---

[1] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Entsprechende Hinweise auf das Verhalten beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im Sinne der vollständigen Information auch auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Der Wohnsiedlungsbereich Siebenbürger Straße liegt laut Stadtklimaanalyse in einem Bereich mit sehr hohen Kühleffekten. Die Grünstrukturen entlang des querenden Fuß-/Radwegs sind Teil eines hochklimaempfindlichen Grünsystems. Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut, bestehende Wegebeziehungen und Grünflächen werden erhalten.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Erweiterungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes oder der Energieeffizienz erwartet.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Flächen verbleiben in privatem bzw. städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Nutzungen	**Flächengröße***
Reines Wohngebiet	1,09 ha
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/Kindertagesstätte	0,29 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand), davon: - Straßenverkehrsfläche (inkl. öffentliche Stellplätze) - Fuß-/Radwege	0,15 ha 0,06 ha 0,09 ha
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz	0,16 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**1,69 ha**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Die bisherigen Planungen des Vorhabenträgers sehen die Errichtung eines Wohngebäudes mit 24 barrierefreien Wohnungen vor.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf einer privaten Projektentwicklung veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Vorhabenträger sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 25 ersetzen mit Inkrafttreten die jeweils bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00 in ihrer jeweiligen rechtsgültigen Fassung vollständig. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich der Bebauungsplan Nr. III/H 25 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00 in der jeweils gültigen (Änderungs-)Fassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadt wertet die vorliegende Bauleitplanung als sonstige **Maßnahme der Innenentwicklung**. Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

- wird im Verfahren ergänzt -

Bielefeld, im Januar 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-12, Fax 05242 5509-29
info@stadtplanung-tl.de