

**B**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Begründung**

Stand: Entwurf; März 2019

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“

- Begründung -

Entwurf  
März 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

**Enderweit+Partner GmbH**



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG  
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620  
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

## Inhaltsverzeichnis

1.....	Planungsanlass und Ziele der Planung .....	4
2.....	Verfahren.....	4
3.....	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	5
4.....	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.1	Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens .....	7
4.2	Belange des Verkehrs.....	10
4.3	Belange der Ver- und Entsorgung.....	11
4.4	Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	13
5.....	Belange des Umweltschutzes .....	14
5.1	Umweltprüfung .....	14
5.2	Artenschutz.....	14
5.3	Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
5.4	Energieeffizienz.....	15
5.5	Stadtklima und Luftreinhaltung .....	15
5.6	Altlasten.....	16
5.7	Immissionsschutz.....	16
5.8	Grundwasserschutz.....	17
5.9	Bodenschutz.....	17
5.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	17
6.....	Bodenordnung .....	18
7.....	Erschließungsanlagen.....	18
8.....	Flächenbilanz.....	18
9.....	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.....	18
10.....	Finanzielle Auswirkungen .....	18

# Begründung

## -Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss-

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“

für das Gebiet nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße, Flur 5, Gemarkung Altenhagen

## -Stadtbezirk Heepen-

### 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Milse befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes eine bisher schon für eine Wohnbebauung genutzte Fläche. Durch den Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung geschaffen. Seitens des Investors ist die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes - als sogenanntes „Bielefelder Modell“ - angestrebt. Dieses Konzept schafft barrierefreien, seniorengerechten Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan war mit seinen Festsetzungen an ein konkretes Hochbaukonzept angelehnt. Das neue Konzept ist hinsichtlich der Nutzung, der Gebäudehöhe, der Kubatur und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten in einer gleichen städtebaulichen Maßstäblichkeit, weicht aber in verschiedenen Details von dem bislang verfolgten Entwurf ab. Daher ergeben sich einige Abweichungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die nunmehr im Zuge der 1. Änderung angepasst werden sollen.

### 2. Verfahren

#### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Wenn mindestens eine der nachfolgenden Voraussetzungen nach § 13 (1) erfüllt ist, darf das Verfahren unter Maßgabe der Ziffern 1-3 im selbigen Paragraphen durchgeführt werden:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, oder
- der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird in einem Gebiet nach § 34 nicht wesentlich verändert oder
- es werden lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) oder (2b) BauGB getroffen

Im vorliegenden Fall trifft die erste Bedingung zu.

Demnach wird weiter geprüft, ob

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten

Schutzgüter bestehen oder

3. Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da alle genannten Bedingungen verneint werden können, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. An der Art der baulichen Nutzung gibt es im Vergleich zum Ursprungsplan keine Veränderung. Die Kubatur des Baukörpers hat sich nur in geringem Umfang geändert, so dass die Baugrenzen und die Bauweise angepasst werden mussten. Weiterhin soll die neue Landesbauordnung Anwendung finden, wonach die Außenwände von Nicht-Vollgeschossen auf den Außenwänden der unteren Geschosse liegen dürfen. An der Gesamthöhe des Gebäudes ändert sich nichts. Der Abstand zur Bestandsbebauung an der Straße Brockeiche hat sich vergrößert.

Durch die beabsichtigten Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Text und Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 13 i.V. mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wird gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

### **3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Stadtbezirk Heepen, Stadtteil Milse.

Das ca. 1,43 ha große Plangebiet liegt östlich der Straße Brockeiche und umfasst das Gebiet der vorhandenen BGW-Siedlung (Gemarkung Altenhagen, Flur 5). Die Geländeoberfläche des Plangebietes weist keine gravierenden Höhenversprünge auf.

Derzeit befindet sich mittig im Plangebiet eine Wohnanlage aus den 1950/60er Jahren. Diese besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern. Auf den um die Gebäude liegenden Freiflächen befindet sich ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand, der prägend für die Wohnanlage ist. Im Umfeld der Mehrfamilienhäuser sind freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern und einigen Walmdächern vorhanden.

**Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Rechtskräftigen B-Planes und der 1. Änderung**



#### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung des Wohnquartieres an der Brockeiche geschaffen sowie die Bestandsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren wird vom Investor das Ziel verfolgt, im Bereich der noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser eine zeitgemäße Wohnbebauung zu entwickeln und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen dazu teilweise abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung eine sinnvolle Ergänzung im Siedlungsraum.

Dabei wurden in dem abgeschlossenen Aufstellungsverfahren u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss nach dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ geschaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan war mit seinen Festsetzungen an ein konkretes Hochbaukonzept angelehnt. Das neue Konzept ist hinsichtlich der Nutzung, der Gebäudehöhe, der Kubatur und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten in einer gleichen städtebaulichen Maßstäblichkeit, weicht aber in verschiedenen Details von dem bislang verfolgten Entwurf ab. Daher ergeben sich einige Abweichungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die nunmehr angepasst werden sollen:

- Die geänderte Gebäudeform und der neue Grundrisszuschnitt erfordern die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, da die geplanten Gebäude teilweise bis zu 65 m lang sind.

- Hierdurch sind auch geringfügige Korrekturen der Baugrenzen erforderlich.
- Die Staffelgeschosse sollen gemäß den Vorschriften der ab dem 01.01.2019 gültigen Landesbauordnung als „Nicht-Vollgeschosse“ umgesetzt werden. Beim rechtskräftigen Plan wäre die bis dahin gültige Bauordnung anzuwenden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ bleiben unverändert erhalten.

#### 4.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens

##### Städtebauliches Plankonzept

Die zweigeschossige Bestandsbebauung ist derzeit mit einer Wohnnutzung belegt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sollen die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes verbessert werden. Die Planung des Investors sieht zwei besondere Wohnformen für die eigenen Flächen im Inneren des Plangebietes vor. Die vorgesehene Aufteilung gliedert sich zwischen freiem, sogenanntem „junges Wohnen“ im südlichen Bereich der neuen Gebäude und betreutem Wohnen („Bielefelder Modell“, Wohnen mit Versorgungssicherheit) im nördlichen Bereich. Das Konzept nach dem „Bielefelder Modell“ schafft barrierefreien, seniorengerechten Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können. In anderen Stadtteilen wurde das „Bielefelder Modell“ bereits erfolgreich umgesetzt. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird diese besondere Wohnform gut angenommen und zukünftig noch vermehrt nachgefragt werden. Dieses Konzept mit dem Angebot für unterschiedliche Zielgruppen wäre für die Fläche und dessen Wohnumfeld eine sinnvolle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges sowie des lokalen Wohnungsmarktes.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, vier Bestandsgebäude zugunsten neuer Wohngebäude zu überplanen. Auf Grundlage des „Bielefelder Modells“ werden diese Gebäude barrierefrei und seniorengerecht konzipiert (z.B. durch Laubengangerschließung oder gemeinschaftlich genutzte Aufzugsanlagen).

Weitere Bestandsgebäude im Osten des Flurstückes 279 sollen planungsrechtlich gesichert und künftig energetisch saniert und modernisiert werden.

##### Exkurs Wohnraumförderung

Angesichts der derzeitigen Marktsituation mit den Niedrigzinsen und dem hohen Bedarf an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt daher regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle

Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da zukünftig jeder Bebauungsplan betroffen sein soll.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird die oben genannte Beschlusslage durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld, nach welchem auf den vorgesehenen Baugrundstücken mindestens 25 % aller Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen sind und die Fertigstellung dieser innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen muss, gewürdigt.

Für den nördlichen Teilbereich ist es beabsichtigt das Bielefelder Modell "Wohnen mit Versorgungssicherheit" (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) umzusetzen. Hierbei handelt es sich um anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Dieser wird im gesamten Bereich des Neubaus realisiert, damit eine Durchmischung der einzelnen Wohnraumtypen gewährleistet werden kann. Eine abschließende Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist nicht festgeschrieben, da die entsprechend benötigten Förderanträge zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in Bearbeitung waren. Die Mindestquote von 25% wird jedoch durch den Bau der neuen Gebäudekörper im nördlichen sowie südlichen Teilbereich des Plangebietes eingehalten.

#### Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen. Ggf. vorhandene kleingewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abgedeckt.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO nicht verändert. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld orientieren. Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein erweitertes Nutzungsspektrum gegenüber der rechtskräftigen Satzung zulässig. Dies ist gewünscht, um planungsrechtlich eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommen nicht entsprechen, planungsrechtlich nicht zulässig.

Als Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, da sich diese im Rahmen der neuen Planung verträglich einfügen würden.

#### Hinweis:

In den WA1 und WA2 sind jeweils mindestens 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

### Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin, wie im Ursprungsplan, mit der in § 17 (1) der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Auch bei der Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt es bei einem Höchstmaß als Obergrenze von 0,8. Dadurch wird die bauliche Dichte der Wohnbauflächenentwicklung mit gesteuert.

Die Firsthöhe im WA1 (Neubau) soll wie bislang auf 12,00 m und die Traufhöhe auf 10,00 m festgesetzt werden. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss inklusive flachgeneigtem Satteldach. Gemäß der neuen Landesbauordnung, die überwiegend am 01.01.2019 in Kraft getreten ist, müssen die Außenwände der Nicht-Vollgeschosse nicht wie bislang gegenüber den darunterliegenden Geschosswänden an allen Seiten zurücktreten. Das oberste Geschoss wird nur als Vollgeschoss angerechnet, wenn es eine lichte Höhe von 2,30 m über mehr als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Deshalb müssen die Gebäudeaußenwände nicht mehr an allen Seiten zurücktreten, sodass teilweise die optische Wirkung einer 3-Geschossigkeit entstehen kann. Diese Wirkung wird im vorliegenden Fall jedoch abgeschwächt, da das Gebäude in Bezug auf die nächstgelegene Bebauung an der Straße Brockeiche insgesamt weiter zurückweicht, als die Ursprungsplanung.

Dies kann zu einer wirtschaftlicheren Bauweise beitragen, da übereinander gelegene Geschosswände statisch einfacher auszuführen sind.

### Planungsrechtliche Festsetzungen - Bauweise

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für die Baufenster innerhalb des Geltungsbereichs die im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert werden. Inhaltlich ermöglicht diese abweichende Bauweise Gebäudelängen von über 50 Metern. Begrenzt werden die neu entstehenden Gebäudekörper durch die im Nutzungsplan festgesetzten Baufensterausweisungen. Begründet wird die Änderung der Bauweise mit dem leicht geänderten Bebauungskonzept des Investors in welchem die geplanten Gebäude teilweise bis zu 65 m lang sein sollen.

### Bezugspunkte für die Höhenbemessung

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist hierbei die Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt). Die festgesetzten Höhen dürfen durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,00 m überschritten werden, da diese teilweise der angedachten Barrierefreiheit dienen. Damit wird von den geplanten Neubauten die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude aufgegriffen. Der untere Bezugspunkt für das WA1 und das WA2 wird mit dem eingetragenen und gemittelten NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend. Für die Bereiche WA1 und WA2 wer-

den gemittelte Höhenbezugspunkte festgesetzt, um den bestehenden Geländeverlauf sowie die damit verbundene Höhenentwicklung städtebaulich zu steuern.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen –Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen

Die Verbindung der Straße Brockeiche mit der Milser Straße knüpft an eine bereits bestehende Verkehrsführung an. Die neue Planstraße wird hier durch das Gebiet als innere Erschließung in einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

Die Kanäle werden im Bereich der neu zu erstellenden Wegeverbindung angeordnet.

Eine Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist in den privaten Verkehrsflächen notwendig, um den Zugang im Falle von Wartungs- und Sanierungsarbeiten zu gewährleisten.

#### Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu gehören Dachform und –farbe und Wandmaterialien ebenso wie die im Gebiet vorhandenen begrünter und eingefriedeter Vorgärten. Im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen soll ein qualitativ guter Standard erreicht werden.

## **4.2 Belange des Verkehrs**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung erfolgt unverändert zu den Erläuterungen im Ursprungsplan über die angrenzenden Straßen Brockeiche und Milser Straße. Im nördlichen Bereich endet die Planstraße in einer Wendeanlage für PKW, um eine Gefahrensituation mit zurückstoßendem Verkehr zu vermeiden.

Um die Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, werden zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen entsprechende Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) in die Planzeichnung aufgenommen. Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sowie von Bebauung freizuhalten. Ein Sichtdreieck ist das Sichtfeld, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung hat, wenn dieser von einer untergeordneten auf eine übergeordnete Straße einbiegt. Während des Abbiegevorgangs muss die Strecke, die ein Fahrzeug auf der bevorrechtigten Straße innerhalb dieses Zeitfensters zurücklegen kann, für den abbiegenden Verkehrsteilnehmer in jede Richtung frei überschaubar sein. Durch die Aufnahme von Sichtdreiecken in den Bebauungsplan wird die Einsehbarkeit und Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer in dieser Straßeneinmündungssituation somit planungsrechtlich sichergestellt.

### Garagen und Stellplätze

#### WA 1 + WA 2

Im Bereich der Neuplanung (WA 1 und WA 2) sind keine Garagen vorhanden oder geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen oberirdisch als Gemeinschaftsstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Die zum Entwurf hin überschlägig berechneten 51 Stellplätze sowie zusätzlich zwei behindertengerechte Stellplätze werden auf den privaten Baugrundstücken des Investors mit Planzeichen festgesetzt und sollen mit der Umset-

zung des Projektes gebaut werden. Die genaue Berechnung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die überschlägige Berechnung der Stellplätze ergibt sich aus der folgenden Aufstellung:

- Bei 39 WE (Stellplatzschlüssel 0,4) inklusive eines Büroneubaus (Stellplatzschlüssel 1,0) im nördlichen Bereich als Bielefelder-Modell wird ein Bedarf von 18 notwendigen Stellplätzen definiert.
  - Bei 19 WE mit einem Schlüssel von 1,0 für den Bereich des jungen Wohnens im Süden besteht weiterer Bedarf an 19 Stellplätzen.
  - Die Bestandsgebäude mit anvisierten 28 WE kommen bei einem Stellplatzschlüssel von 0,5 auf weitere 14 Stellplätze.
- Somit ergibt sich ein Bedarf an 51 Stellplätzen für das Quartier.

Zusätzlich werden weitere Flächen als „Reserve“ im Bebauungsplan festgesetzt, auf denen zusätzlich 14 Stellplätze umgesetzt werden könnten. Davon werden bereits 7 Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hergestellt. Wenn der Bedarf für die zusätzlichen 7 Stellplätze ermittelt wird, können diese über eine Mitteilung oder Beschluss der Bezirksvertretung umgesetzt werden.

#### Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fußweges zwischen der Römerstraße und der Milser Straße vorgenommen. Weitere Belange von Fußgängern und Radfahrern sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird nördlich über die Bushaltestelle „Römerstraße“ und südlich über die Bushaltestelle „Zum Heller“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von diesen Haltepunkten verkehren die Buslinie 33 zwischen Sieker und Milse, die Buslinie 115 zwischen Heepen und Schildesche und die Buslinie 251 zwischen Altenhagen und Jöllenbeck. Dabei bedient die Haltestelle „Römerstraße“ den von Osten kommenden Verkehr und die Haltestelle „Zum Heller“ den von Westen kommenden Verkehr. Das Plangebiet ist somit in Zukunft gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Um stadteinwärts Richtung Bielefeld Hauptbahnhof, Zentrum/Jahnplatz zu fahren, kann die Stadtbahnlinie 2 genutzt werden. Die Linie 2 fährt werktags im 10-Minutentakt zwischen der neuen Endhaltestelle und Sieker. Die neue Endhaltestelle Altenhagen liegt 400 Meter westlich des Plangebiets.

Auf der Linie 33 werden von montags bis freitags zweimal stündlich (alle 30 min.) Fahrten angeboten. An Sams- Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit, am Samstag ab den Morgenstunden, bzw. an Sonn- und Feiertagen um die Mittagszeit stündlich zu fahren.

### **4.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### Versorgung

Versorgungsleitungen – Wasser-, Gas-, Elektroleitungen und Telekommunikationsleitungen – befinden sich innerhalb der Straße „Brockeiche“ bzw. auch innerhalb des Plangebietes. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Ein im Plangebiet vorhandenes Trafohäus-

chen wird planungsrechtlich gesichert, da dieses weiterhin der Versorgung des Gebietes dient und nicht in naher Zukunft aufgegeben werden soll.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Milse“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keinerlei Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen in den geplanten privaten Erschließungsstraßen erforderlich.

Die Entwässerung der inneren Grundstücke erfolgt derzeit im Mischsystem. Die Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Wohnwegs und führen dann zwischen den Grundstücken nach Westen. Die Abwässer werden der Kläranlage Bielefeld Brake zugeleitet.

### Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG 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 und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die in dem Plangebiet vorhandenen öffentlichen Kanäle ausreichend dimensioniert sind, da das Plangebiet bereits vollerschlossen bereits berücksichtigt war.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird bei starken Regenereignissen am SK Mecklenburger Straße in den Buschbach entlastet. Laut der Bodenkarte NRW ist der Untergrund bedingt für eine Versickerung geeignet. Da es sich hier um den Ersatz bestehender Bebauung handelt, wird auch für das Niederschlagswasser der Anschluss an den Mischwasserkanal genutzt. Dabei entsteht keine Mehrbelastung des bereits vorhandenen hydraulischen Systems. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das erforderliche Mischwassersystem werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

### Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen, sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung

ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadloße Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der privaten Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

#### Abfallwirtschaft

Für die Entsorgung des Plangebietes wird eine dezentrale Lösung auf den nicht überbaubaren Flächen angestrebt, sodass eine Entsorgung des Abfalls gewährleistet werden kann. Entsprechende Müllsammelstellen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert und hergerichtet. Diese sind dabei so anzuordnen, dass eine satzungsgemäße und wohnungsnaher Entsorgung gewährleistet werden kann. Eine zweckmäßige Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist nicht mehr erforderlich, da die Entsorgungsträger nicht in die Stichstraße hineinfahren müssen und somit ein zurückstoßen eines Müllfahrzeuges nicht erforderlich ist.

#### Telekommunikation

Nach Durchführung der Verfügbarkeitsprüfung und Recherche der einzelnen Anbieter ist eine adäquate Internetversorgung (Highspeedinternet) unterschiedlicher Anbieter für die bestehenden und kommenden Gebäudekomplexe gewährleistet.

#### Versorgungsleitungen / GFL-Recht

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes „GFL1“ die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und der Einleitungsstelle ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

### **4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

#### Örtliche Bauvorschriften

Teile der derzeitigen Bestandsbebauung werden zugunsten neuer Wohnbauten – mit „Versorgungssicherheit“ nach dem „Bielefelder Modell“ - überplant. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen, in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften (Wände, Dachform und -neigung, Farbe, Außenanlagen sowie Vorgärten) werden dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung und die Topographie einfügt

und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

### Werbeanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen und wegen des hohen Wohnanteils im Allgemeinen Wohngebiet erfolgen Bestimmungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. Dafür werden differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Häufigkeit, Anordnung, Größe und Beleuchtung sowie Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen zu steuern.

## **5. Belange des Umweltschutzes**

### **5.1 Umweltprüfung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

### **5.2 Artenschutz**

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies besonders zu berücksichtigen.

Zur Neuaufstellung wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung<sup>1</sup> untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Die Feststellungen des Gutachters und die daraus resultierenden Maßnahmen um eine Betroffenheit geschützter Arten auszuschließen sind dem Ursprungsplan zu entnehmen.

Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden nicht erwartet. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vergleichbare Strukturen im Umfeld des Plangebiets weiterhin erhalten bleibt.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### **5.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Eingriffserheblichkeit zwischen neu aufgestelltem und geändertem Bebauungsplan ist gleich zu bewerten. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 16 „Brockeiche“ der Stadt Bielefeld, Höke Landschaftsarchitektur, September 2016

Die Anordnung der Neubauten berücksichtigt teilweise den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand, soweit dies mit wesentlichen funktionalen Gesichtspunkten der Gebäudeanordnung zu vereinbaren ist.

Der zum Entwurf der Planung im Bebauungsplan dargestellte Baumbestand fußte auf einem vorhandenen Baumkataster, welches zwischenzeitlich aktualisiert wurde. Im Rahmen der Aktualisierung wurden die noch vorhandenen Bäume mit Stammumfang und Kronentraufbereich neu eingemessen sowie teilweise gutachterlich<sup>2</sup> untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass einige Bäume dem weiterentwickelten Gebäude- und Nutzungskonzept entgegenstehen bzw. in ihrer Vitalität bereits so eingeschränkt sind, dass aufwendige Maßnahmen zum Erhalt nicht sinnvoll sind.

Diese abgängigen Bäume werden im Rahmen eines Grünordnungskonzeptes zum Bauantrag durch Ersatzpflanzungen (ca. 30 neue Bäume) ausgeglichen. Andere prägende Bäume werden ergänzend zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen eines Außenanlagen- und Begrünungsplanes zum Bauantrag werden zusätzliche Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen dargestellt und vertraglich geregelt. Ziel ist die Erhaltung und Ergänzung des auch von der Begrünung geprägten Bildes der Wohnanlage.

#### 5.4 Energieeffizienz

Die Gebäudeabstände und die weiteren genannten Punkte wurden im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial geprüft.

Es sind hierzu weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben, wie. z. B. der Baumbestand, funktionale Notwendigkeiten wie Wohnungserschließung und Grundrissausrichtung insbesondere bei der nördlich gelegen Wohnanlage für ältere Menschen. Zudem ist die gesamte städtebauliche Situation zu betrachten, damit insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung (Gebäudestellung und –anordnung, Grundstückstaufteilung, Ausrichtung der Gärten usw.) entsteht und die Bebauung wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Weiterhin handelt es sich hierbei um eine projektbezogene Planung. Das Projekt beinhaltet eine bestimmte innere Organisation sowie Grundrissanordnungen, die durch Laubgänge barrierefrei in einem System miteinander verknüpft sind. Somit werden keine zwingenden Festsetzungen getroffen, die dem sog. „Bielefelder Modell“ entgegenstehen.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,0 m überschritten werden. Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Insgesamt bietet das Plangebiet noch gute Bedingungen zur Nutzung aktiver und passiver Solarenergie.

#### 5.5 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund des relativ hohen Grünflächenanteils, der lockeren Bebauung, der Lage am Stadtrand, der günstigen Durchlüftung durch den übergeordneten Wind (v.a. Südwest und Südsüdwest), die nahe Nachbarschaft zu kaltluftbildenden unbebauten Flächen sowie den regen bodennahen Luftaustausch mäßig klimaempfindlich.

---

<sup>2</sup> Forstbüro Achterberg, Sachverständiger für Baum und Forst, Gutachten zu den Bäumen der BGW, Brockeiche in Bielefeld, 21.07.2017

Hinsichtlich der funktionalen und städtebaulichen Notwendigkeiten in Bezug auf die Gebäudeanordnung wird auf die Ausführungen unter Punkt 5.4 verwiesen.

Zur Aufrechterhaltung der mäßigen Klimaempfindlichkeit, der Belüftungssituation und der ausgewogenen bioklimatischen Bedingungen sind nachstehende Maßnahmen empfohlen, werden jedoch nicht planungsrecht festgesetzt:

- eine Durchgrünung des Plangebietes mit Baumneupflanzungen sowie der teilweisen Erhaltung vorhandener Bäume zur Schaffung beschatteter Gehwege und Aufenthaltsbereiche im Freien,
- die Schaffung wasserdurchlässiger Oberflächen für die Stellplatzflächen zur Förderung der bodennahen Kühlung sowie der Versickerung.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits teilweise versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

Für das Themenfeld Luftreinhaltung wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrszahlen in Verbindung mit der Stadtrandlage auf eine sichere Einhaltung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV schließen lassen. Im Rahmen der Prognose für das Jahr 2025 wird von gesunkenen Verkehrszahlen ausgegangen und somit werden die Grenzwerte auch in Zukunft eingehalten.

## 5.6 Altlasten

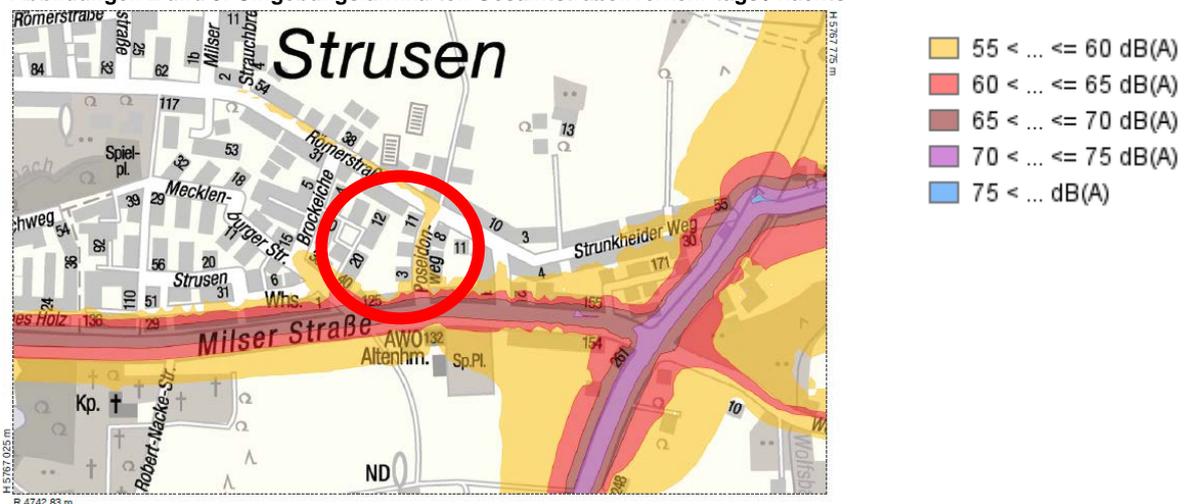
Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.

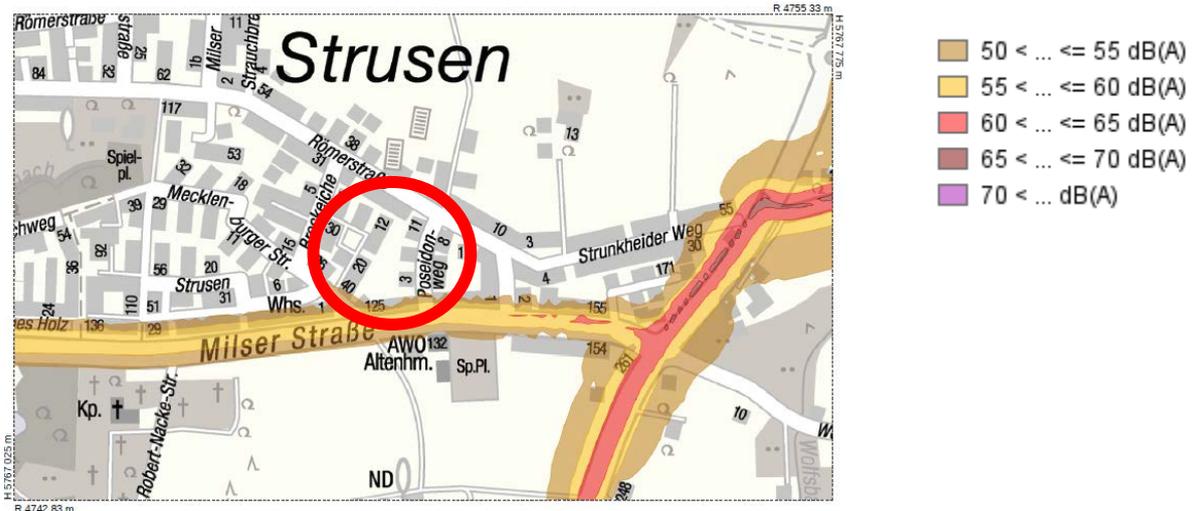
## 5.7 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts werden innerhalb des Plangebietes eingehalten. Lärmschutzanforderungen resultieren nicht.

Im Sinne der Lärmvorsorge werden Lärmschutzmaßnahmen, wie die lärmabgewandte Grundrissausrichtung für die Bestandsbebauung im WA1 und WA2 sowie die Anordnung von Stellplatzflächen entlang der Brockeiche zur Bewahrung einer lärmberuhigten Plangebietsmitte empfohlen.

Abbildungen 2 und 3: Umgebungslärmkarten Gesamtstraßenverkehr tags / nachts





### Anlagenbezogener Immissionsschutz

Für den rückwärtigen Bereich der neu entstehenden Wohngebäude entlang der Brockeiche sind keine relevanten Beeinträchtigungen durch den Sportplatzlärm zu erwarten.

### 5.8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 5.9 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG). Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die zum Teil versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ zu erwarten. Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Um- und Neunutzung dieses gut erschlossenen Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohnprojektes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

### 5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplans befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

#### Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knoche, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**6. Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

**7. Erschließungsanlagen**

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

**8. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 14.280 m<sup>2</sup></b>
Flächen mit Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“	ca. 13.000 m <sup>2</sup>
Flächen mit Nutzung „Private Verkehrsflächen“	ca. 1.280 m <sup>2</sup>

Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten: ca. 60 WE / ggf. 1 Versorgungseinheit als Servicestützpunkt sowie ein auch für Dritte offenes Café.

**9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

**10. Finanzielle Auswirkungen**

Die entstehenden Planungskosten werden von dem Investor getragen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Änderung des nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Die technische Erschließung einschließlich der Herstellung des privaten Anliegerwohnweges wird vom Investor finanziert.

Bielefeld, im März 2019