

Anlage

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02
„Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf Mai 2019

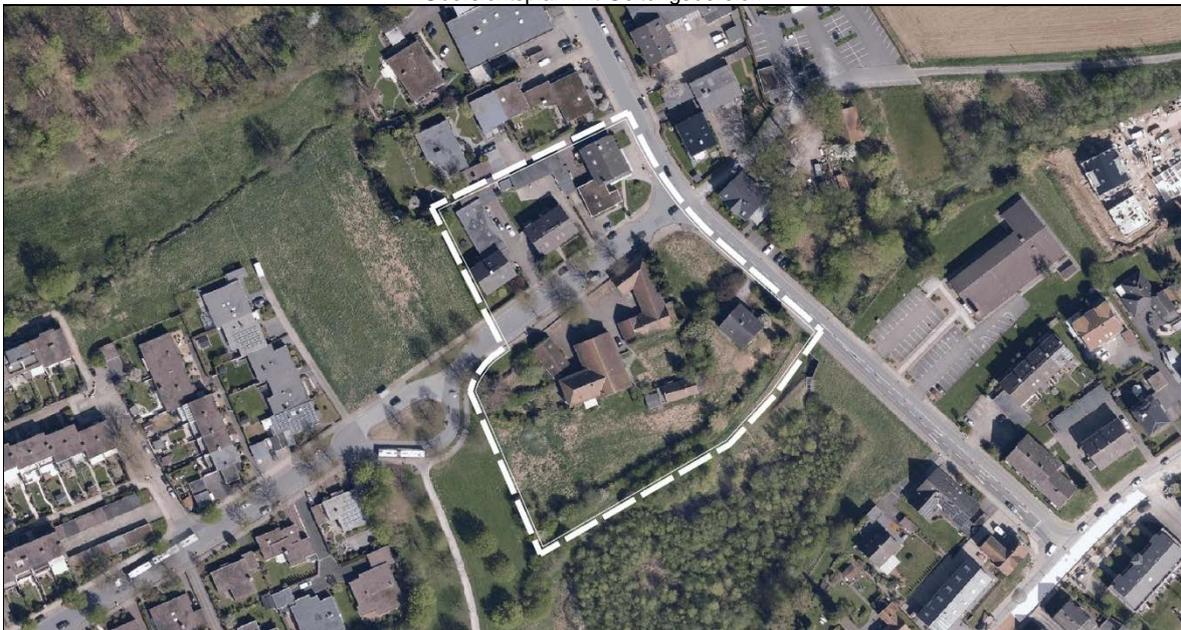
**Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02
„Wohnen an der Hainteichstraße Ecke
Dürerstraße“.**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf

Mai 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH



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

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02
„Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Planverfahren , Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 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 Sonstige Festsetzungen (dann ergänzen... Gemeinbedarf, Landwirtschaft, etc.
 - 5.10 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, Energieversorgung und -effizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
- 8. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Im Bielefelder Stadtteil Schildesche südlich des Einmündungsbereichs der Dürerstraße auf die Hainteichstraße stand seit einiger Zeit ein Landwirtschaftshof leer. Das Grundstück des Hofes wurde nun von einem Investor gekauft. Zwischenzeitlich wurden die leerstehenden Hofgebäude abgerissen und die gesamte Grundstücksfläche abgeräumt, um an deren Stelle eine Bebauung mit überwiegend Wohnnutzungen realisieren zu können. Dies folgt der in der Stadt Bielefeld allgemein hohen Nachfrage nach Wohnraum. Bereits im Umfeld befinden sich zahlreiche Wohnnutzungen, die gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden sind.

Städtebaulich ist es sinnvoll, auf diesem brachliegenden, innerstädtischen Grundstück eine Wiedernutzung und Nachverdichtung in Form einer an die Umgebung angepassten Bebauung durchzuführen. Da sich in der Umgebung ein hoher Anteil an Wohnnutzungen findet, soll das Wohnen auch bei der neuen Planung den größten Anteil haben.

Im Randbereich der Hainteichstraße sind zusätzlich, wie bereits in der Nachbarschaft vorhanden, gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Durch diesen untergeordneten Anteil gewerblicher Nutzungen wird ein Übergang zum Gewerbegebiet nordöstlich der Hainteichstraße ausgebildet. Um auch zu den nordwestlich der Dürerstraße für die mit Wohnen und Gewerbe gemischt genutzten Bereichen den planungsrechtlichen Rahmen an heutige Maßstäbe anzupassen, wird die erste Baureihe nordwestlich der Dürerstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Insgesamt ist es im Hinblick auf heutige Anforderungen und den konkreten Planungsanlass sinnvoll bzw. erforderlich, das bestehende Planungsrecht anzupassen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der neuen städtischen Zielsetzungen ist gegeben. Hierzu erfolgen die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 und parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Die angedachte Planung befindet sich im Stadtbezirk Schildesche, nördlich von Bielefeld Mitte. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtbezirkes angrenzend an einen Grünzug. In der Umgebung befinden sich hauptsächlich Wohngebiete, mit Ausnahme von einem Gewerbegebiet nördlich angrenzend an das Plangebiet. Das nächstgelegene Zentrum befindet sich an der Jöllenbecker Straße Ecke Babenhauser Straße und liegt mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Handel, Dienstleistungen etc.), etwa 1 km entfernt.

Das städtebauliche Umfeld ist im Nordwesten durch Mehrfamilienhäuser in Form von offener Bebauung mit durchschnittlich zwei Geschossen und Satteldach geprägt. Im Nordosten an der gegenüberliegenden Seite der Hainteichstraße, schließt sich ein Gewerbegebiet mit einem Handwerksbetrieb, einer Kirche und ebenfalls Mehrfamilienhausbebauung an. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Grünzug, durch welchen der Gellershagener Bach fließt. Sowohl der Grünzug, als auch der Bach setzen sich in nordöstliche Richtung fort. In diesem Bereich befinden sich zusätzlich Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und ausgebautem Dach sowie eine weitere Kirche. In westlicher Richtung wird das städtebauliche Umfeld nahe dem Plangebiet durch eingeschossige Bungalows und im weiteren Verlauf durch Mehr-

familienhäuser mit bis zu vier Geschossen geprägt. Nordwestlich, zwischen der Mehrfamilienhausbebauung und den Bungalows befindet sich eine unbebaute Grünfläche.

Auf dem Plangebiet befand sich ein leerstehender Hof, bestehend aus einem Haupthaus, einem Gebäude, in welchem sich früher vermutlich die Stallungen befanden und zwei kleineren Nebengebäuden. Die Freiflächen sind zum Teil als Rasenflächen angelegt und zum Teil bepflanzt. Der größte Baumbestand auf dem Grundstück befindet sich westlich des Hofes. Im östlichen Bereich der Änderung, an der Hainteichstraße, befand sich ein Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen und einem Gartenbereich. Alle Gebäude sind inzwischen abgebrochen und die gesamte Grundstücksfläche abgeräumt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt beidseits der Dürerstraße, wobei der berührte Abschnitt der Dürerstraße mit eingebunden wird. Die durch die Neuplanung unmittelbar betroffenen Flächen liegen südöstlich der Dürerstraße auf den Flurstücken 1022, 1023 und 325. Der berührte Teil der Dürerstraße betrifft einen Teilbereich des Flurstücks 1066. Die nordwestlich der Dürerstraße überplanten Flurstücke haben die Nummern 1075, 500 und 502. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Bielefeld, Flur 93. Das Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 12.800 m².

Die genaue Abgrenzung kann dem Abgrenzungsplan entnommen werden.

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung vor dem Abriss des Landwirtschaftshofs



3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Das Vorhaben entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan



3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist die Fläche als *Gewerbliche Baufläche* und im Süden bzw. Südwesten untergeordnet als *Grünfläche* dargestellt. Mit der vorgesehenen Bebauungsplanaufstellung wird eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken mit einem geringen Anteil an wohnverträglichem Gewerbe angestrebt. Die im Südosten und Südwesten angrenzende öffentliche Grünfläche wird entsprechend angepasst, ohne die Funktionen insbesondere einer Spielfläche und einer Wegführung nachhaltig zu beeinflussen. Für die Wohnbauzwecke ist eine Darstellung als *Wohnbaufläche* und nordwestlich der Dürerstraße sowie am Südwestrand der Hainteichstraße für die Verbindung aus Wohnen und Gewerbe *Gemischte Baufläche* vorgesehen. Die Planung ist somit erst mit den neuen Darstellungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Wie beschrieben, wird über das geplante Vorhaben hinaus der Gebäudebestand der nordwestlich an die Dürerstraße angrenzenden Grundstücke bzw. die erste Bautiefe mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 einbezogen. Die betrifft das Erfordernis, als planerische Abstufung zwischen *Gewerblicher Baufläche* und *Wohnbaufläche* hier zukünftig *Gemischte Baufläche* vorzusehen. In der Realität entspricht dies dem vorliegenden Nutzungsspektrum nordwestlich der Dürerstraße, als auch dem, das sich hierzu noch

mals nordwestlich anschließt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 aus dem Jahre 1966 setzt hier ohnehin bereits Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

Ob der Flächennutzungsplan geändert bzw. berichtigt werden muss, ist abhängig von der Art des gewählten Bauleitplanverfahrens, das bei der weiteren Bebauungsplanbearbeitung zum Tragen kommt. Bislang ist für die Aufstellung des Bebauungsplans von einem sogenannten *beschleunigten Verfahren* gemäß § 13a BauGB und damit von einer *Berichtigung* des Flächennutzungsplans auszugehen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.3 Bisheriges Planungsrecht

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.00 „Gebiet zwischen Babenhauser Straße, Splittenbreite, Voltmannstraße und ehemaliger Gemeindegrenze Babenhausen“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich der angestrebten Änderung ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen und offener Bauweise fest. Auf der gegenüberliegenden Seite der Dürerstraße ist durch den Bebauungsplan ebenfalls ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hainteichstraße wird ein Gewerbegebiet mit ebenfalls maximal zwei Vollgeschossen, einer Dachneigung von 32° und einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Bereich südlich des Änderungsbereiches setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit einer Wasserfläche und einem öffentlich Gehweg fest. Die Wasserfläche entspricht dem Überschwemmungsgebiet des Gellershagener Bachs, der öffentliche Gehweg dagegen wurde nie angelegt.

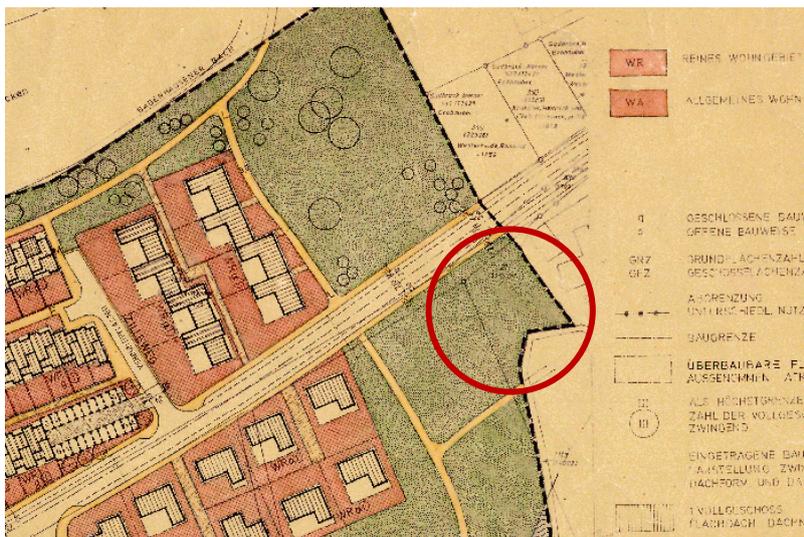
Der Bebauungsplan soll im Rahmen der Änderung im westlichen Bereich der Mischgebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Zur Hainteichstraße hin soll weiterhin ein Streifen Mischgebiet bleiben, ebenso an der Nordwestseite der Dürerstraße.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/1/25.00



Ein Teilbereich der angestrebten Planung befindet sich zudem im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. II/1/34.00 „Gebiet Voltmannstraße – Stadtgrenze - Käthe Kollwitzstraße - Gellershagener Bach - Altdorferstraße“. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/1/34.00

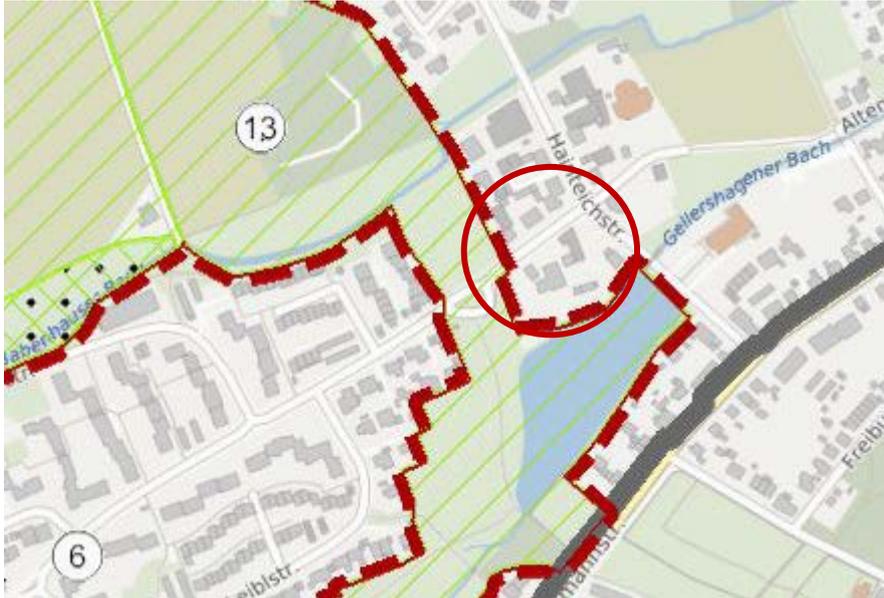


Ein weiterer sehr kleiner Teilbereich der angestrebten Planung befindet sich zudem im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. II/1/16.00. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.4 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Der Bereich südlich und südwestlich des Plangebietes ist jedoch Teil des Landschaftsplanes und in diesem als *Bereich zur Erhaltung der Grünräume* gekennzeichnet.

Abbildung 6: Auszug aus dem angrenzenden Landschaftsplan



Teile der Planflächen und -gebäude sowie die insbesondere im Süden und Westen umgebenden Grünbereiche besitzen ein gewisses Lebensraumpotenzial ggf. auch für planungsrelevante Arten. Die Belange des Artenschutzes sind daher zu untersuchen und zu berücksichtigen. Dazu wird auf Kapitel 6.3 dieser Begründung verwiesen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Durch den Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen für die planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung des bisherigen innerörtlichen Landwirtschaftshofs insbesondere für Maßnahmen des Wohnungsbaus geschaffen werden. Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs, insbesondere auch im Hinblick auf die nördlich und nordwestlich benachbarten gewerblichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung.

4.2 Planverfahren, Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Unter anderem bei Maßnahmen der **Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird jedoch von der Vorgabe der **Umweltprüfung** abgesehen. Sofern die festgesetzten Flächennutzungen vom wirksamen Flächennutzungsplan abweichen, kann dieser bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst werden“, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind dann nicht anzuwenden.

Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind, dass

- die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nicht begründet wird,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 20.000 m² nicht überschreitet und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

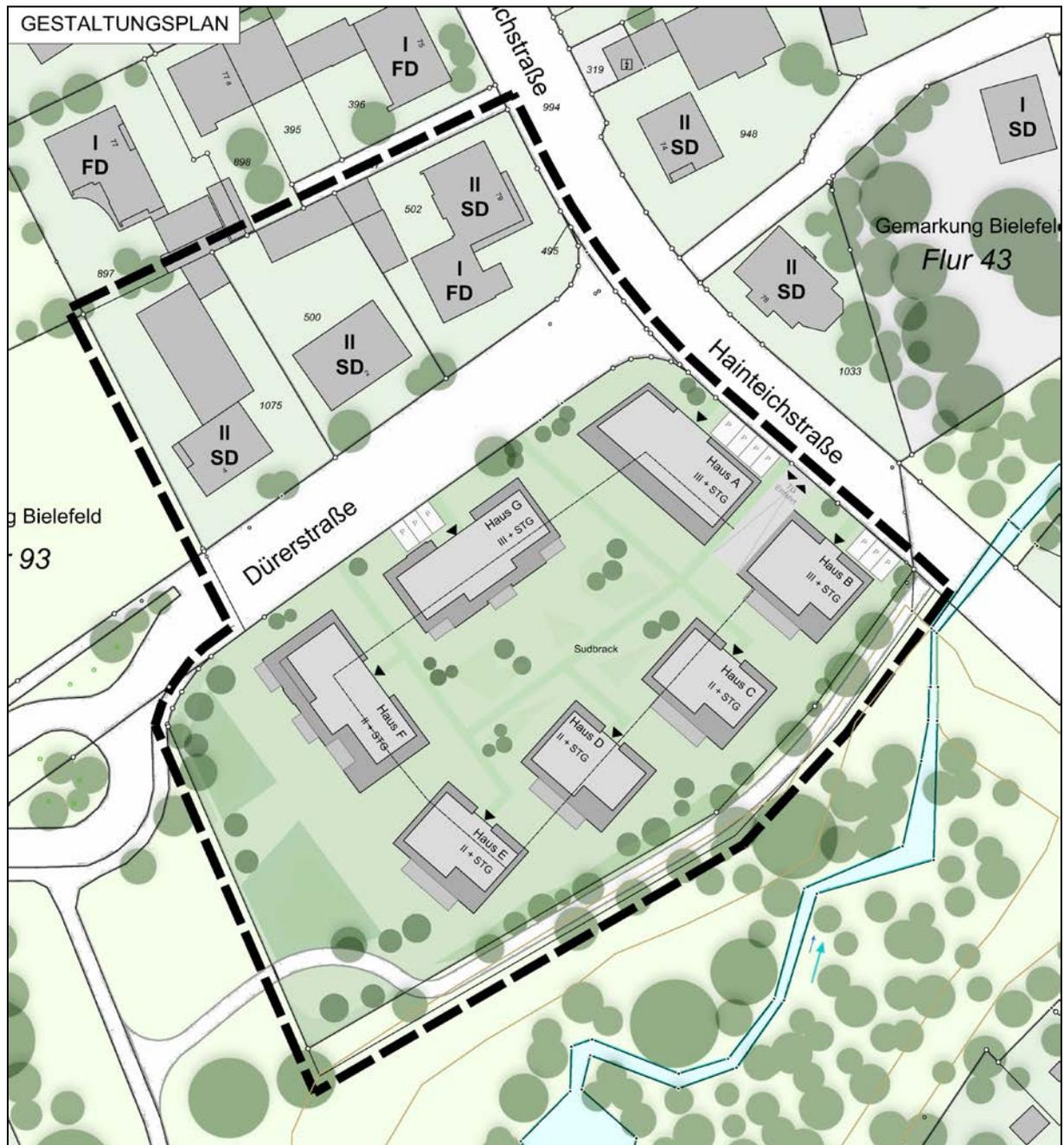
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 liegt trotz der im Süden und Südwesten angrenzenden Teile eines überörtlichen Grünzugs im Siedlungszusammenhang. Der Siedlungsbereich wird hier auf überwiegend bereits für eine Bebauung planerisch vorgesehenen und in der Realität genutzten Flächen konzeptionell fortentwickelt. Mit Blick auf die vorwiegende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und weiterhin in Teilen eines Mischgebiets (MI) werden durch die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, die nach den Festsetzungen zum Stand des Vorentwurfs zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO liegt aufgerundet bei etwa 1,3 ha. FFH- und/oder EU-Vogelschutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, nächstliegend sind dies Gebiete im Bereich Sparenburg und Teutoburger Wald. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung solcher Gebiete liegen somit nicht vor. Auch die Artenschutzuntersuchung hat im September/Oktober 2018 dazu keine anderen Erkenntnisse ergeben. Nach bisheriger Prüfung werden die oben genannten Anforderungen bei der vorliegenden Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung somit erfüllt.

Der Bebauungsplan wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird damit nicht erforderlich und nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange als abwägungserhebliche Belange zu prüfen und angemessen zu behandeln.

Nach den Maßgaben des § 13a BauGB kann auf eine **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB verzichtet werden. Den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. Im vorliegenden Planungsfall soll hiervon aufgrund der Relevanz für die örtliche Siedlungsentwicklung und die Nachbarschaften ausdrücklich kein Gebrauch gemacht werden. Stattdessen ist beabsichtigt, der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Veranstaltung sowie auch durch anschließende Stellungnahme (z. B. schriftlich) die Möglichkeit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten zu informieren und die entsprechenden Inhalte zu erörtern. Ebenso können in einem § 13a-Verfahren Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erst gemäß § 4(2) BauGB beteiligt werden. Hier sind trotzdem bereits im Sinne des § 4(1) BauGB Fachbehörden etc. frühzeitig beteiligt worden, deren Belange nach bisherigem Kenntnisstand besonders berührt sind, um möglichst bei der Erarbeitung der Entwurfsplanung über alle voraussichtlich relevanten Informationen zu verfügen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 erfolgt als sogenannte „**Angebotsplanung**“. Gleichwohl liegt für den bisherigen Landwirtschaftshof ein konkretes städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses wurde seitens des Investors bereits im Vorfeld des Vorentwurfs des Bebauungsplanes unter Einbindung des Bauamts, besonders betroffener städtischer Fachämter, politischer Gremien und dem Beirat für Stadtgestaltung in einem intensiven Beratungs- und Beteiligungsprozess abgestimmt und weiterentwickelt.

Abbildung 7: Lageplan



Ziel der Planung ist es, auf den **Flächen des bisherigen Landwirtschaftshofes** eine Nachverdichtung in Form von einer Bebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt und somit einen harmonischen Übergang zu den umliegenden Nutzungen darstellt. Um dies zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 im mittleren Bereich Allgemeines Wohngebiet vor. Daran soll südwestlich ein Streifen öffentliche Grünfläche und nordöstlich ein Streifen Mischgebiet angrenzen. Auf diese Weise wird die Grundlage für ein Gebäudeensemble von fünf Mehrfamilienhäusern im *Allgemeinen Wohngebiet* und zwei Gebäuden mit Mischnutzung im *Mischgebiet* geschaffen. Die Gebäude entlang der beiden Straßen Dürerstraße und Hainteichstraße sollen dabei eine Höhe von drei Geschossen plus Staffelgeschoss aufweisen, um eine klare Raumkante zu definieren und den rückwärtigen Bereich von der Straße abzuschirmen. Eine Ausnahme stellt dabei das westliche Gebäude an der Dürerstraße dar, welches mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss die Gebäudekante zur Grünfläche hin abrundet. Die Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich sollen ebenfalls mit einer Reduktion der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse plus Staffelgeschoss einen harmonischen Übergang zum Grünzug hin gewährleisten. Zudem wird durch eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden hin eine abgerundete Siedlungskante geschaffen. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht im Zentrum eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche. Um dem gesamten Gebäudeensemble einen einheitlichen, eigenen Charakter zu geben, sollen alle Gebäude Flachdächer erhalten. An die Südost- und Südwestseite grenzen Ausläufer des überörtlich prägenden, öffentlichen Grünsystems mit Wege- und Grünflächen sowie in Verlauf des Gellershagener Bachs das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Hainteichstraße“ an.

Die Erschließung der Gebäude wird über die Dürerstraße und die Hainteichstraße gesichert. Der Stellplatzbedarf wird durch eine Tiefgarage gedeckt, welche sich unter der Grünfläche im Zentrum der Gebäude und zum Teil auch unter den Gebäuden befindet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hainteichstraße. Zusätzlich sollen auf den Grundstücken im Straßenrandbereich an einigen Stellen private Stellplätze entstehen, sodass insgesamt der Stellplatzbedarf von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Nordwestlich der Dürerstraße wird die erste unmittelbar angrenzende Reihe der Flurstücke, die der Tiefe der jeweiligen Baugrundstücke entsprechen, mit in den Geltungsbereich einbezogen. Ausgehend vom Einmündungspunkt der Dürerstraße an der Hainteichstraße Nr. 79 befindet sich hier eine Bäckereifiliale ohne eigene Backstube mit zusätzlichen Wohnnutzungen. An der Dürerstraße Nr. 2 und 4 schließen sich nach Westen weitere Wohnnutzungen an, deren Stellplätze bzw. gewerbliche Nutzungen rückwärtig im Nordwesten in Garagenhöfen untergebracht sind. Konzeptionell oder aus den aktuellen Anforderungen der Eigentümer heraus ist kein besonderer Handlungsbedarf erkennbar. Gleichwohl soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, der Flächennutzungsplanung, die Fläche zukünftig anstatt als gewerbliche Bauflächen zukünftig als *Gemischte Baufläche* dargestellt werden, was dem aktuellen Nutzungsspektrum entspricht.

Belange des Wohnens sind im Besonderen Bestandteil der Überplanung des bisherigen Landwirtschaftshofes. Geplant sind ca. 50 frei finanzierte Wohnungen und ca. 20 öffentlich geförderte. Gleichwohl ist es angesichts der derzeitigen Marktsituation mit Niedrigzinsen und einem hohen Bedarf an Wohnungen 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.“

Um dieser Zielsetzung nachzukommen, sollen in den geplanten Mehrfamilienhäusern 25% der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Die genaue Verortung erfolgt im Zuge der Projektplanung. Die Regelung wird im Grundsatz vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 per Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor verbindlich geregelt.

Die **Belange der Wirtschaft** sind nur geringfügig durch den Gewerbeanteil in den südwestlich der Hainteichstraße geplanten beiden Gebäuden sowie den im Eckbereich Hainteichstraße/Dürerstraße bestehenden Bäcker betroffen und dem Lagergebäude rückwärtig Dürerstraße 4. Bei den gewerblichen Nutzungen in den neuen geplanten Gebäuden sind zwei Gewerbeeinheiten vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen zwingend wohnverträglich und in der Ausdehnung untergeordnet sind. Welche Nutzungen hier genau untergebracht werden können, wird sich im Zuge der Konkretisierung und Umsetzung des Vorhabens zeigen. Besondere, planungsrelevante Aspekte, die über eine übliche Mischgebietsausweisung hinausgehen, sind bislang nicht erkennbar und sind auch nicht zu erwarten.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, hinsichtlich der angestrebten Wohnnutzungen den vorrangig neu zu ordnenden Bereich des Plangebietes als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu überplanen. Dies dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die nach § 4(3) BauGB ausnahmsweise zulässigen *Gartenbaubetriebe und Tankstellen* werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens den angestrebten städtebaulichen Strukturen nicht entsprechen.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes und der nordwestlich der Dürerstraße sollen als **Mischgebiet** (MI) gemäß § 6 BauNVO überplant werden. *Gartenbaubetriebe und Tankstellen* werden ausgeschlossen und *Vergnügungsstätten* als Ausnahme nicht zugelassen, da sie aufgrund des Flächenbedarfs, des hervorgerufenen Verkehrsaufkommens und Vergnügungsstätten zudem aufgrund der in Verbindung mit Wohnen kritisch einzustufenden Nutzungsart nicht sinnvoll erscheinen.

5.2. 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. Zielsetzung ist ein maßvoll verdichtetes, urbanes Wohnquartier.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Geschossflächenzahl** (GFZ) werden für das Allgemeine Wohngebiet mit der gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 und 1,2 festgesetzt. Für das Mischgebiet werden GRZ und GFZ ebenfalls mit den gültigen Obergrenzen von 0,6 und 1,2 festgesetzt. Um die gemeinsam genutzte Tiefgarage zu ermöglichen kann auf einzelnen Baugrundstücken die Grundflächenzahl bis zu einem Höchstmaß von 0,8 überschritten werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl auf allen Grundstücken der gemeinsam genutzten Tiefgarage eingehalten wird.

Die **überbaubare Fläche** auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen wurden so angelegt, dass bestehende Raumkanten fortgeführt werden und ein abgerundeter Siedlungsrand entsteht. Im gesamten Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauung durch die Festsetzung einer **offenen Bauweise** erreicht werden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für die Bebauung entlang der Erschließung mit III Vollgeschossen festgesetzt. Für die Gebäude im rückwärtigen Bereich gilt eine maximale Zahl von II Vollgeschossen. Diese Festsetzungen orientieren sich zum einen an der Umgebungsbebauung und zum anderen wird mit den Vorgaben das Ziel verfolgt, klare Raumkanten zu schaffen sowie rückwärtige Bebauungen in der Höhe zu beschränken und somit einen Übergang zum Grünzug zu erreichen. Darüber hinaus werden für die Gebäude entlang der beiden Straßen eine maximale Gebäudehöhe des vollgeschossigen Gebäudeteils von 103,30m über NHN, das entspricht einer Höhe von 9,80 m mit der Option der Überschreitung um von 3,00 m durch ein Staffelgeschoss festgesetzt. Für die rückwärtigen Gebäude soll eine Ge-

bäudehöhe von 100,30m über NHN, das entspricht einer Höhe von 6,80 m mit der gleichen Überschreitung für ein Staffelgeschoss festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen erhält das neue Gebäudeensemble eine Höhenentwicklung welche aus städtebaulicher Sicht mit der Umgebungsbebauung verträglich ist.

Es soll im südlichen Teil des Plangebiets die **Dachform** Flachdach festgesetzt werden, um dem Gebäudeensemble einen einheitlichen, eigenen Charakter zu geben. Dürerstraße, Hainteichstraße sowie öffentliche Grünzüge schaffen allseitig eine optisch wirksame Abgrenzung zu benachbarten baulichen Zusammenhängen. Im nördlichen Teil wird der Bestand an Satteldächern gesichert.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Überplanung des Landwirtschaftshofes die Deckung des Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge überwiegend in **Tiefgaragen** und teilweise durch ebenerdige, straßenbegleitende **Stellplätze** vor. Letztere sind überwiegend in Senkrechtaufstellung geplant und werden durch Baumpflanzungen durchgrünt und gestaltet. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden konkret im Bebauungsplan festgesetzt, um eine geordnete Entwicklung des Straßenraums zu sichern.

Gleichzeitig wird aus den gleichen Gründen geregelt, dass ebenerdige Stellplätze außerhalb der hierfür konkret festgesetzten Flächen auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind und dass Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen insgesamt unzulässig sind. Die Vorgabe der Standorte für ebenerdige Stellplätze hält gleichzeitig die Innenhöfe für gärtnerische und kommunikative Nutzungen oberhalb der Tiefgaragen frei.

Nordwestlich der Dürerstraße orientieren sich die getroffenen Festsetzungen am Gebäudebestand und eröffnen zudem einen gewissen Spielraum. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen erfolgt heute auf zumeist rückwärtigen Grundstücksteilen z. B. in Garagen. Besonderer Handlungsbedarf hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist aufgrund der Bestandsituation keiner erkennbar.

5.3. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist Teil eines bereits weiträumig bebauten Gebiets. Seine **äußere Erschließung** ist über die öffentliche Dürer- und Hainteichstraße mit Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen gesichert. Die seitlichen, im Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und damit die Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche bleiben unverändert bestehen. Aufgrund der Tatsache, dass insbesondere die Voltmannstraße als eine der örtlichen Hauptverkehrsachsen im Frühjahr 2019 neu ausgebaut und über die Hainteichstraße in nur ca. 140 m zu erreichen ist, wird davon ausgegangen, dass durch das neue Wohnquartier bedingte zusätzliche KFZ-Verkehre ohne relevante Beeinträchtigungen abgewickelt werden können.

Rückwärtige Grundstücksflächen und Gebäude sind im ganzen Plangebiet nicht speziell anzubinden bzw. deren Erschließung ist nicht gesondert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Bei dem neuen Wohnquartier handelt es sich um eine zusammenhängende Anlage mit abgestimmtem Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungskonzept.

In dem zentralen, oberirdischen **Bereich des neuen Wohnquartiers** sowie an der Südost- und Südwestseite sind zugunsten von Grünstrukturen keine Zufahrten und Stellplatzflächen

vorgesehen. Der Bedarf von ca. 70 PKW-Stellplätzen für die Wohnnutzungen soll insbesondere durch eine von der Hainteichstraße anfahrbare Tiefgarage gedeckt werden, die sich unterhalb des zentralen Gemeinschaftsgrüns und zum Teil unterhalb der Gebäude befindet. Dazu kommen ca. 10 ebenerdige Stellplätze, die in Senkrechtaufstellung direkt an der Dürer- und Hainteichstraße angeordnet sind, wodurch zusätzliche Versiegelungen für Zufahrten vermeiden werden. Im Bereich der Dürerstraße ist es im Zuge der vertiefenden Projektentwicklung erforderlich, die im öffentlichen Straßenraum befindlichen, parallel zur Fahrbahn angeordneten Stellplätze und Einzelbäume mit den Aufteilungen im Vorgartenbereich des neuen Wohnquartiers abzustimmen. Im Mischgebiet werden für zwei Gewerbeeinheiten zusätzlich ca. 15 Stellplätze angenommen. D.h. insgesamt entstehen ca. 85 neue PKW-Stellplätze.

Für den Gebäudebestand nordwestlich der Dürerstraße ergibt sich kein Handlungsbedarf bezüglich der KFZ-Stellplätze oder der Anfahrbarkeit. Die hier ebenfalls im öffentlichen Raum parallel zur Fahrbahn angeordneten Stellplätze und Einzelbäume können unverändert bestehen bleiben, die privaten Stellplätze befinden sich im Wesentlichen rückwärtig auf den Grundstückflächen.

Es sind keine Belange von **Fußgängern und Radfahrern** durch die Planung erkennbar betroffen. Die bestehenden Fußwege im Straßenbereich bleiben erhalten. Am Südostrand des Plangebiets ist es geplant, einen derzeit am nordwestlichen Rand des Regenrückhaltebeckens verlaufenden Trampelpfad zukünftig innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Fuß- und Radweg auszubauen. Die Lage des Fuß- und Radwegs wird entsprechend festgesetzt. Grundsätzlich ist das Gebiet gut in das auf Straßen und innerhalb der öffentlichen Grünzüge örtlich und überörtlich geführte Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Ergänzt wird das öffentliche Fußwegenetz durch Wege innerhalb des neuen, privaten Wohnquartiers.

Zur Erschließung des Gebietes ist eine gut ausgebaute **ÖPNV-Infrastruktur** vorhanden. Die Buslinien 25, 26 und 31 fahren das Gebiet an den Haltestellen Dürerstraße bzw. Stennerstraße jeweils im 20-Minuten-Takt an. Über die Linien 25 und 26 erreicht man in 16 min den Jahnplatz und über die Linie 31 in 6 min die Universität. Den nächstgelegene Stadtbahnanschluss bilden die 800 m entfernten Haltestellen Babenhausen Süd und Voltmannstraße

Eine Notwendigkeit für Planinhalte aufgrund einer eventuell zukünftigen Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 über die Dürerstraße ist nicht erkennbar.

5.4. Immissionsschutz

Zu betrachten sind Immissionen, die **auf das Plangebiet** durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt auf Umfeld **durch das Plangebiet** einwirken und solche, die **innerhalb des Plangebiets** zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen.

a) Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Wie bereits unter Punkt 3.2 zum den Darstellungen des Flächennutzungsplans beschrieben, wird über das geplante Vorhaben hinaus der **Gebäudebestand** der nordwestlich an die Dürerstraße angrenzenden Grundstücke bzw. die erste Bautiefe mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 einbezogen. Die betrifft das Erfordernis, als planerische Abstufung zwischen *Gewerblicher Baufläche* und *Wohnbaufläche* hier zukünftig *Gemischte Baufläche* vorzusehen. In der Realität entspricht dies dem vorliegenden Nutzungsspektrum

nordwestlich der Dürerstraße, als auch dem, das sich hierzu nochmals nordwestlich anschließt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 aus dem Jahre 1966 setzt hier ohnehin bereits Mischgebiet gemäß § 6 BauNO fest.

Für den **Bereich des neu geplanten Wohnquartiers** ist folgendes zu berücksichtigen bzw. auszuführen:

Entlang der Hainteichstraße wird in einer Bautiefe gemäß § 6 BauNVO ein *Mischgebiet* vorgesehen. Da auf der Nordostseite der Hainteichstraße im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/1/25.00 *gewerbliche Nutzungen* zulässig sind, erfolgt dies als Abstufung zu den im Plangebiet südwestlich angrenzend für Wohnnutzungen neu festgesetzten *Allgemeinen Wohngebieten*. D.h. hierdurch wird planungsrechtlich und real vom Nutzungsrahmen her ein Übergangsbereich vom Gewerbe zum Wohnen geschaffen.

Darüber hinaus sind im Randbereich der Hainteichstraße und untergeordnet im Randbereich der Dürerstraße Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs relevant. Im Nahbereich der Hainteichstraße sowie im Einmündungsbereich Dürerstraße/Hainteichstraße erreichen die Immissionspegel $> 60 - < 65$ dB(A) LDEN (ganztägig) und $> 50 - < 55$ dB(A) LNight (22 - 6 h). Die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für *Mischgebiete* gemäß DIN 18005 werden im Nahbereich der Hainteichstraße somit überschritten. Im Nahbereich der Dürerstraße werden die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für *Allgemeine Wohngebiete* gemäß DIN 18005 geringfügig überschritten, die Lärmbelastung ist erhöht. Für die nordwestlich der Dürerstraße im planerisch festgesetzten *Mischgebiet* liegende Bestandbebauung ist aufgrund der angeführten Werte von keiner relevanten Beeinträchtigung auszugehen.

Hierzu sind im weiteren Verfahren bzw. in der weiteren Bearbeitung des Vorhabens Lösungen zu konkretisieren und, soweit entsprechend des Katalogs des Baugesetzbuchs sinnvoll und möglich, festzusetzen und/oder in sonstige Regelungen zu überführen. Dies könnte z. B. für das Mischgebiet bedeuten, dass in den straßenzugewandten geplanten Gebäudetrakten ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbe zulässig sind. Alternativ wäre ein Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, baulicher Lärmschutz für Wohnen ab dem 2. OG einschließlich lärmabgewandter Grundrissausrichtung für Wohn- und Schlafräume sowie die der Außenwohnbereiche nach Südwesten denkbar. Für den Nahbereich der Dürerstraße wäre die lärmabgewandte Ausrichtung schutzwürdiger Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche nach Südosten ein Lösungsansatz.

Grundsätzlich erscheint die Berücksichtigung der Lärmaspekte konzeptionell und dadurch mit vertretbarem Aufwand möglich. Zumal entlang der Hainteichstraße in dem neu festgesetzten Mischgebiet die lärmabgewandten Innen- und Außenräume nach Südwest und damit zu einer gut besonnten Hauptwohnseite ausgerichtet sind. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Wohnnutzungen entlang der Dürerstraße.

Im direkten **Umfeld des Plangebiets** befinden sich keine gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstige Nutzungen mit einem relevanten Beeinträchtigungspotenzial. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung, wie z.B. Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen, vor.

Lärm in Folge von Spielen, der gegebenenfalls auf der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden und daher gut erreichbaren **öffentlichen Spielfläche** entsteht, ist grundsätzlich

als sozialadäquat hinzunehmen. Hierzu können in diesem Bebauungsplan keine weiteren Regelungen erfolgen.

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Grundsätzlich sind durch das neue Wohnquartier innerhalb des zukünftigen *Allgemeinen Wohngebiets* und untergeordnet eines *Mischgebiets* keine für das Umfeld relevant kritischen oder störenden Nutzungen zu erwarten. Gleiches gilt für die nordwestlich der Dürerstraße bestehenden und ebenfalls überplanten mischgebietstypischen Nutzungen.

Im weiteren Verfahren ggf. zu vertiefen sind die Auswirkungen der gegenüber dem ehemaligen Landwirtschaftshof durch die neuen Nutzungen entstehenden **zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehre**. Hierzu werden die entsprechenden Fachabteilungen ausdrücklich um Stellungnahme gebeten.

c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Da innerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiets* Wohnnutzungen sowie im Grundsatz gemäß § 6 BauNVO wohnverträgliche *Mischgebietsnutzungen* vorgesehen sind, sind im Gebiet selber ebenfalls keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für das *Allgemeine Wohngebiet* sind die KFZ-Verkehre auf die nordöstlichen und nordwestlichen Randbereiche beschränkt und liegen damit außerhalb der Hauptwohnrichtungen Süd/Südwest.

Insgesamt ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter dem Aspekt des Immissionsschutzes mit Ausnahme der Konkretisierung der Lärmschutzmaßnahmen und ggf. der Betrachtung zusätzlichen KFZ-Lärms kein weiterer Untersuchungsbedarf erkennbar.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Aussagen zu Versorgungsstrukturen und Bedarfen im Hinblick auf Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten etc. sind im Verfahren abzufragen.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Im Südosten und Südwesten werden untergeordnete Teilflächen des prägenden, überörtlichen Grünzugsystems in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 eingebunden. Im Südosten betrifft dies einen am Rande des bestehenden Regenrückhaltebeckens verlaufenden Trampelpfad und im Südwesten einen Teil einer öffentlichen Grünfläche. Außer einer Festsetzung und damit Sicherung der Gesamtfläche als *öffentliche Grünfläche* ist aktuell auf der Ebene der Bauleitplanung kein besonderer Handlungs- oder Regelungsbedarf erkennbar.

Darüber hinaus ist es Teil des Gesamtkonzepts des neuen Wohnquartiers, dass dies zwischen den Gebäuden über eine zentrale private Grünfläche verfügt, die u.a. als Begegnungsraum dient. Ob hier oder auf externen Flächen ein ggf. erforderlicher zusätzlicher Spielflächenbedarf bedeckt werden soll, ist im Verfahren zu klären.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Versorgung der neuen Bauvorhaben mit Energie, Trinkwasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden. Zumal festzustellen ist, dass die Fläche des neuen Wohnquartiers bereits im Teilen bebaut war.

a) Schmutzwasser

Für das Schmutzwasser müssen Anschlüsse an entsprechende öffentliche Leitungen und Kanäle der Bestandsstraßen hergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation.

b) Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert gemäß § 51a den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser soll wie bislang in die vorhandene Trennkanalisation abgeführt werden. Teilweise entwässert es im Norden des Siedlungsbereichs in den Babenhauser Bach.

Das Plangebiet grenzt im Südosten unmittelbar an das *Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Hainteichstraße“* des Gellershagener Baches an. Mit der Bebauung ist ein Mindestabstand von 3 m hierzu einzuhalten, der alleine bereits durch die öffentliche Grünfläche hergestellt wird.

Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Der Bereich an dem Hochwasserrückhaltebecken ist eher durch einen feuchten Untergrund gekennzeichnet. Hier sollten die im Gestaltungsplan gekennzeichneten Häuser B und C ohne Keller oder in eine wasserdichte Wanne gebaut werden.

c) Telekommunikation / sonstige Trassen

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob Trassen für Telekommunikationsanschlüsse oder sonstige Trassen planungsrechtlich zu sichern sind.

Rückwärtige Grundstücksflächen und Gebäude sind im ganzen Plangebiet nicht speziell anzubinden bzw. deren Erschließung ist nicht gesondert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Bei dem neuen Wohnquartier handelt es sich um eine zusammenhängende Anlage mit abgestimmtem Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungskonzept.

d) Brandschutz

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Die ausreichende Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen und Wege sowie ergänzend im Rahmen der Genehmigungsplanung und Umsetzung für die konkrete Bebauung zu

sichern. Die einschlägigen technischen Regeln sind zu beachten (insbesondere DVGW-Arbeitsblätter).

5.8. Denkmalschutz

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Auch bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmälern.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, durch die Planung nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Hinweis zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, 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 Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbauung einfügt. Dazu gehören Dachform, Dachneigung und -farbe. Es soll im südlichen Teil des Plangebiets die Dachform Flachdach festgesetzt werden, um dem Gebäudeensemble einen einheitlichen, eigenen Charakter zu geben. Dürerstraße, Hainteichstraße sowie öffentliche Grünzüge schaffen allseitig eine optisch wirksame Abgrenzung zur benachbarten baulichen Zusammenhängen. Im nördlichen Teil wird der Bestand an Satteldächern gesichert.

Die Gestaltungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität der neuen Bebauung. Die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

Gestaltung Werbeanlagen

Im Hinblick auf die festgesetzten Mischgebiete ist es wünschenswert, zum nächsten Verfahrensschritt gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen abzustimmen und aufzunehmen. Im Grundsatz besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen mitunter den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude, das Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter der Ortslage ausgebildet werden.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Zur Erläuterung wird hierzu auf Punkt 4.2 zum „Planverfahren“ verwiesen.

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in der Begründung dargestellt und, soweit erforderlich, zusätzlich gutachterlich untersucht.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges, die teils untergenutzt bzw. als Hausgärten ausgeprägt sind. Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Ungeachtet dessen sind im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen zwischen den Wohnnutzungen Eingrünungsmaßnahmen zu erwarten. Das neue Wohnquartier wird zweiseitig durch umgebende Straßen und ebenfalls zweiseitig durch den öffentlichen Grünzug umgeben. Der an den Grundstücksgrenzen, insbesondere im Südosten und Südwesten vorhandene Gehölzbewuchs sollte möglichst erhalten bleiben. Insofern ist eine Einbindung in den innerörtlichen Standort gegeben.

6.3 Artenschutz

Das Kataster der Stadt Bielefeld enthält keine Angaben über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes.

Aufgrund der angestrebten Gebäudeabrisse und Baufeldräumungen wurde bereits im Oktober 2018 und damit im Anfangsstadium des Aufstellungsverfahrens ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Der Titel lautet „*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu geplanten Gebäudeabbrüchen an der Dürerstraße 3, 5 und 7 sowie an der Hainteichstraße 83 in Bielefeld*“ und wurde von Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung aus Warstein-Hirschberg erarbeitet. Zusammenfassend hier nachfolgend einzelne Aspekte bzw. Textauszüge aus dem Kapitel 5.5.3 „Ergebnis der Konfliktanalyse“, im Detail wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

- *Im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums wurden keine Konfliktarten ermittelt.*

- *Die Intensivkontrollen der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude am 18. und 19. September 2018 erbrachten keine Nachweise von oder Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten. (...) Des Weiteren wurden auch keine Indizien auf Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Arten erfasst.*
- *Im Rahmen der am 19.09.2018 durchgeführten Intensivkontrolle der Gehölzbestände wurde ein Höhlenbaum im Westen des Plangebietes nachgewiesen. Eine Sichtkontrolle der Baumhöhle erbrachte keine Hinweise auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse oder einen kürzlichen Besatz durch Brutvögel. Aufgrund der geringen Größe der Höhle kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie in den Wintermonaten ausreichend Schutz bietet, so dass ein Überwintern von Fledermäusen in der Baumhöhle ausgeschlossen wird. (...) Eine Rodung des Höhlenbaumes sowie anderer Gehölze und Vegetationsflächen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar löst keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.*
- *Die Einhaltung der in Kapitel 5.5.1 empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten vorausgesetzt, wird auch eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von planungsrelevanten Arten vermieden. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ist daher nicht erforderlich.*

Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass der geplante Abbruch von Gebäuden an der Dürerstraße 3, 5 und 7 sowie an der Hainteichstraße 83 sowie das Entfernen von Vegetationsbeständen im umgebenden Plangebiet keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst, sofern die unter Anwendung Punkt 5.5.1 der genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Als Vermeidungsmaßnahmen ist folgendes angeführt:

- Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
- Nistkästen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass in dem umliegenden öffentlichen Grünsystem für Tiere Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Inzwischen sind unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen die Gebäude abgerissen und die Fläche geräumt worden. Ein Erfordernis, Artenschutzbelange im Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen, ist nicht erkennbar.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

Im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes bestehen aus Sicht des Umweltamtes der Stadt Bielefeld keine Bedenken. Grundsätzlich wird die Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung des bereits bebauten Standorts aus Sicht des Bodenschutzes als planerisch sinnvoll beurteilt. Ein bereits baulich fast vollständig vorgeprägtes Plangebiet wird durch eine ortsverträgliche Änderung des Nutzungsrahmens weiterentwickelt und im Stadtgebiet eine Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Flächen gemindert.

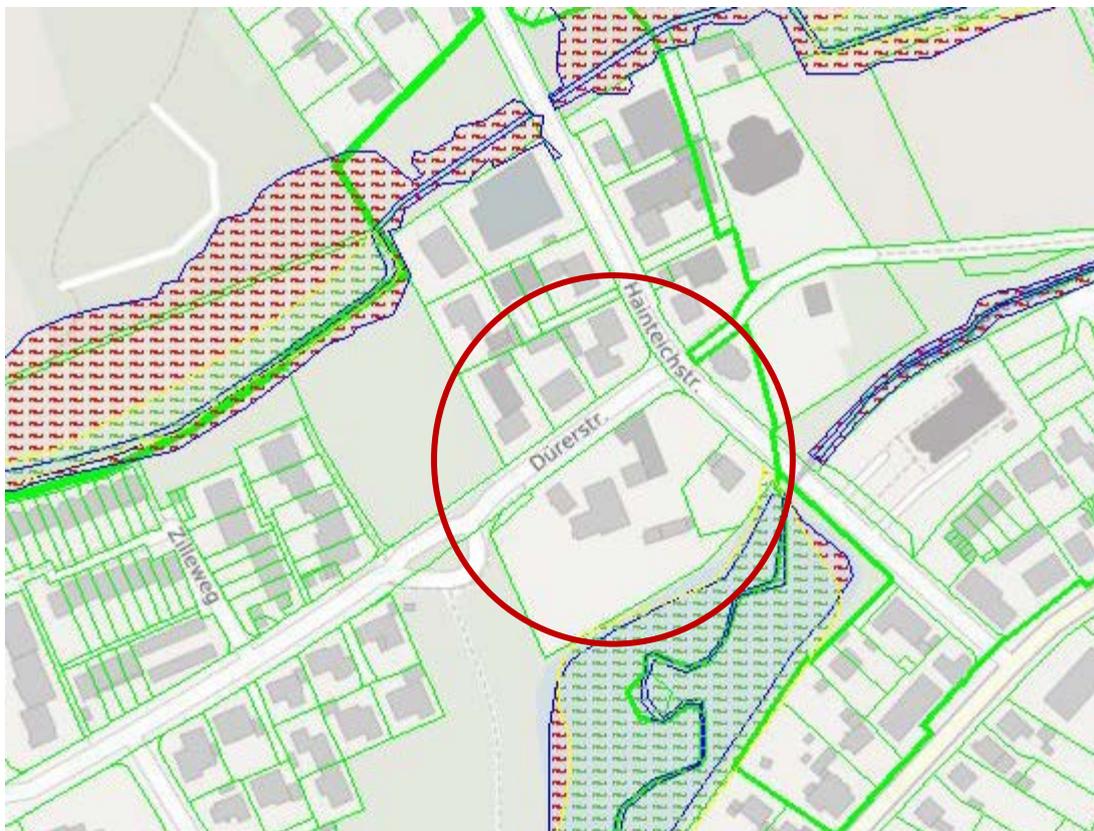
b) Gewässer

Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Hochwasserschutz

Im Südosten grenzt das Plangebiet an ein hierzu außerhalb liegendes Überschwemmungsgebiet. Es handelt sich dabei um das Überschwemmungsgebiet entlang des Gellershagener Bachs. Eine kleine Überdeckung an der Ostecke mit dem Plangebiet kann durchaus z. B. durch Messungenauigkeiten des Geländemodells entstanden sein. Einschränkungen ergeben sich durch diese Überdeckung nach Aussage des Umweltamtes der Stadt Bielefeld keine. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist daher kein Handlungs- und Regelungsbedarf erkennbar. Gleichwohl sollte im Rahmen der Vorhabenplanung geprüft werden, ob vorsorglich Vorkehrungen zum Hochwasserschutz sinnvoll sind.

Abbildung 12: Überschwemmungsgebiete



6.5 Altlasten und Kampfmittel

Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung ist es unwahrscheinlich, dass sich im Plangebiet Altlasten befinden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung für die Fläche durchgeführt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

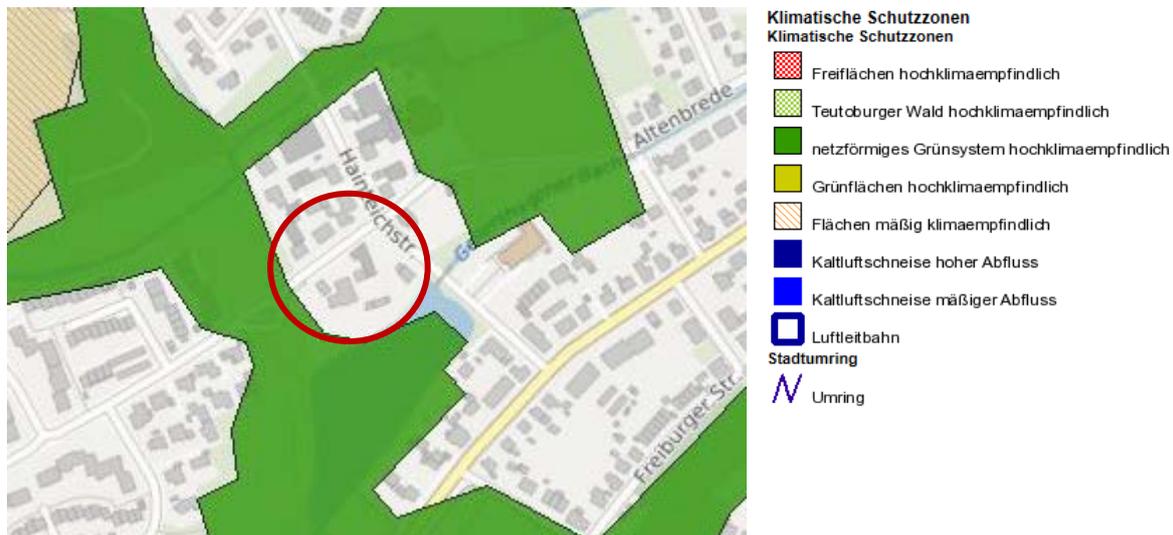
6.6 Klimaschutz, Energieversorgung und -effizienz

a) Klimaschutz

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage am Stadtrand und der insgesamt noch günstigen Belüftung durch den übergeordneten Wind keine hohe Wärmebelastung auf. Aufgrund der Nähe zum südlichen gelegenen innerstädtischen Grünzug entlang des Gellershagener Bachtales und der Grünfläche im Westen des Plangebietes sind die mikro- und bioklimatischen Bedingungen durch die Kühleffekte des kleinräumigen bodennahen Luftaustauschs innerhalb des Planbereiches ausgewogen. Das Plangebiet liegt in einem gering belasteten Siedlungsrandbereich der Stadt Bielefeld.

Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen durch den hohen Freiflächenanteil sowie der geringen Vorbelastung durch die Lage im Randbereich von Babenhäusen, werden die Immissionsgrenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) im Plangebiet sicher eingehalten. Aus der geplanten Bebauung der derzeitigen Freiflächen resultieren sowohl leicht verminderte Luftaustauschbedingungen als auch planbedingte Mehrverkehre, welches die Luftschadstoffsituation negativ beeinflusst. Angesichts der geringen Bebauungsdichte durch die offene Bauweise ist auch künftig eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes möglich. Im Ergebnis bestehen aus Sicht der Luftreinhaltung keine besonderen Anforderungen an die Planung.

Abbildung 10: Klimakarte



Um die vorgenannte günstige klimatische Situation künftig aufrecht zu erhalten, wird der westliche Grünbereich als öffentliche Grünfläche planerisch gesichert. Eine umfangreiche Dachbegrünung insbesondere für geplante Flachdächer und eine wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächen der geplanten ebenerdigen Stellplatzflächen wird ausdrücklich empfohlen.

b) Energieversorgung und -effizienz

Das Planungsgebiet weist, laut geologischem Dienst NRW, abseits der vernässten Bereiche um das Regenrückhaltebecken sowie des Gellershagener Baches, ein gutes Geothermiepotenzial (Klasse 2c) auf – vor allem bei Bohrungen ab einer Tiefe von 60 m. Sollte eine Wärmeversorgung des Gebiets mit Fernwärme nicht möglich sein, bietet sich eine Nutzung des

geothermischen Potenzials des Gebietes an. Auf diesem Wege können signifikante Mengen an CO₂ eingespart werden.

Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld weist das Gebiet ein positives Potenzial zur aktiven Nutzung von Solarenergie aus. Die Festsetzung der Dachform als „Flachdach“ erlaubt die wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie durch individuell aufgeständerte Module. Abstände und Stellung der Gebäude sind das Ergebnis der Gesamtplanung des Wohnquartiers und so gewählt, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung entsteht, die auch wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Beim städtebaulichen Entwurf wurde in diesem Zusammenhang auch darauf geachtet, dass eine möglichst optimale Sonneneinstrahlung auf den zu Wohnzwecken genutzten Innen- und Außenbereichen erreicht werden.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet	12.800 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.180 m ²
Mischgebiet	4.620 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.280 m ²
Fuß- und Radweg	420 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.300 m ²

Ca. 13 vorhandene Wohneinheiten

Ca. 70 geplante Wohneinheiten

7.2 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Schildesche im südlichen Eckbereich der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Die vertraglichen Regelungen erfolgen wie üblich im sogenannten Dreiecksvertrag.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Die etwaigen Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

7.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/1/25.00, Nr. II/1/34.00 und Nr. II/1/16.00.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. II/1/25.00, Nr. II/1/34.00 und Nr. II/1/16.00 und seiner rechtskräftigen Änderungen im Plangebiet insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der Ursprungspläne bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“

8. Vorliegende Gutachten

- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu geplanten Gebäudeabbrüchen an der Dürerstraße 3, 5 und 7 sowie an der Hainteichstraße 83 in Bielefeld“; Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung Warstein-Hirschberg, Oktober 2018

Bielefeld, Mai 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600. 42

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de