

Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung -Vorentwurf-

Planungsstand: Aufstellung, Mai 2019

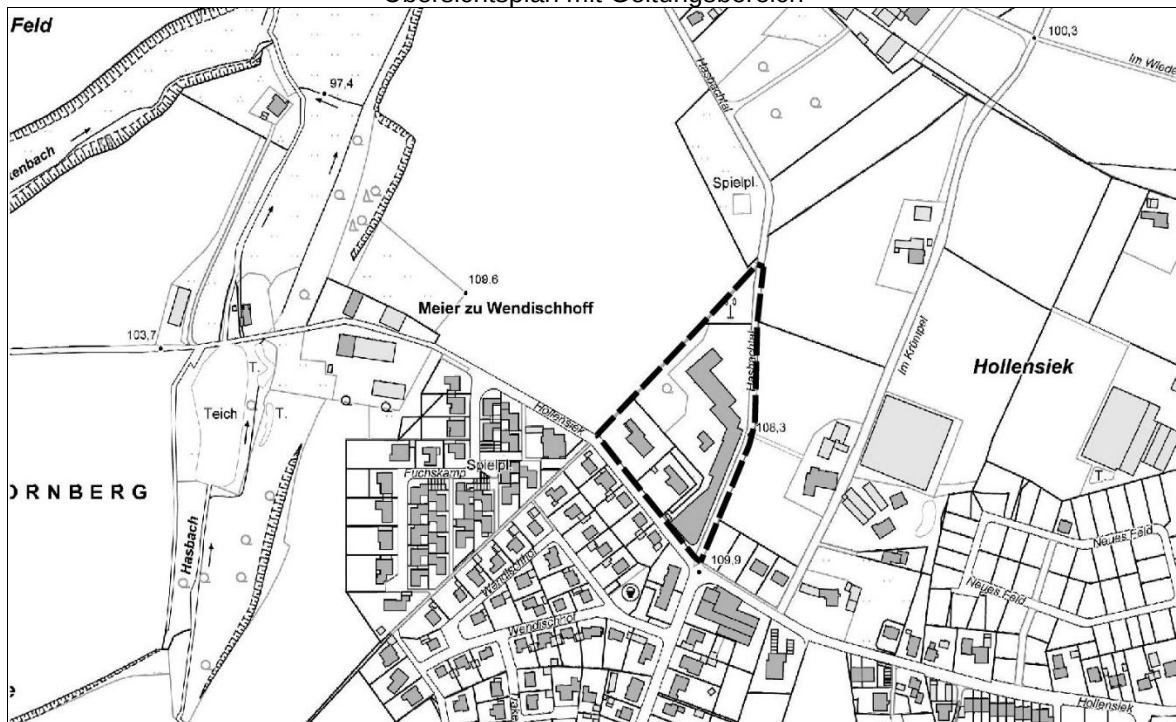
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/8 N

„Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Mai 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

C: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/8 N
„Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 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 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/8 N „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ für das Gebiet westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek aufgestellt werden.

Da im Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, soll gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ aufgestellt werden. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 erfolgt als Angebotsplanung, gleichwohl liegt der Planung vom Investor eine konkrete Projektplanung zugrunde.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Dornberg und wird durch die Straßen Hasbachtal im Osten und Hollensiek im Süden begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ umfasst die Flurstücke 617, 619, 646, 658, 691 (tlw.) und 735, Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,78 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die nördliche Grenze der Straße Hollensiek,
- im Osten durch die Ostgrenze der Straße Hasbachtal,
- im Nordwesten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 619, 658 und 735.

Im Plangebiet erstreckt sich entlang der Straße Hasbachtal sowie im Kreuzungsbereich mit der Straße Hollensiek ein leerstehender großflächiger Gewerbekomplex. Der rückwärtige Bereich ist durch freie Brachflächen geprägt. Die Erschließung des Betriebsgrundstückes erfolgt über die Straße Hasbachtal.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude mit gärtnerisch gestalteten Außenanlagen, die über die Straße Hollensiek erschlossen werden.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um etwa 3- 4 Meter ab.

Die Umgebung südlich des Plangebietes ist überwiegend durch eine zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Im Westen und Norden grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vereinzelte bauliche Strukturen (landwirtschaftliche sowie wohnbauliche Nutzungen). Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild (vgl. Abb. 1) zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/N 8 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Bezirksregierung Detmold | eigene Überarbeitung), o.M.

Mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung sowie der vorgesehenen Errichtung der Kindertagesstätte im Plangebiet besteht somit eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan:

Die Flächen des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld überwiegend als „Flächen für Wald“ dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (s/w) mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung) o.M.

Diese Darstellungen sind jedoch durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet überholt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen für Wald bzw. landwirtschaftliche Flächen mehr vorhanden.

Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan soll für die künftig als Wohngebiet und für den Gemeinbedarf überplante Fläche von „Flächen für Wald“ bzw. „landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden (253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“).

Die Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ erfolgen. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

Im Bereich Dornberg/ Babenhausen wird derzeit ein Ortsteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Richtung sowohl der zukünftigen Siedlungs- als auch Freiraumentwicklung aufzeigen soll. Gemäß beschlossenen Leitbild (vgl. Abb. 4) ist u. a. die nördliche Arrondierung des Wohngebietes „Hollensiek“ vorgesehen.

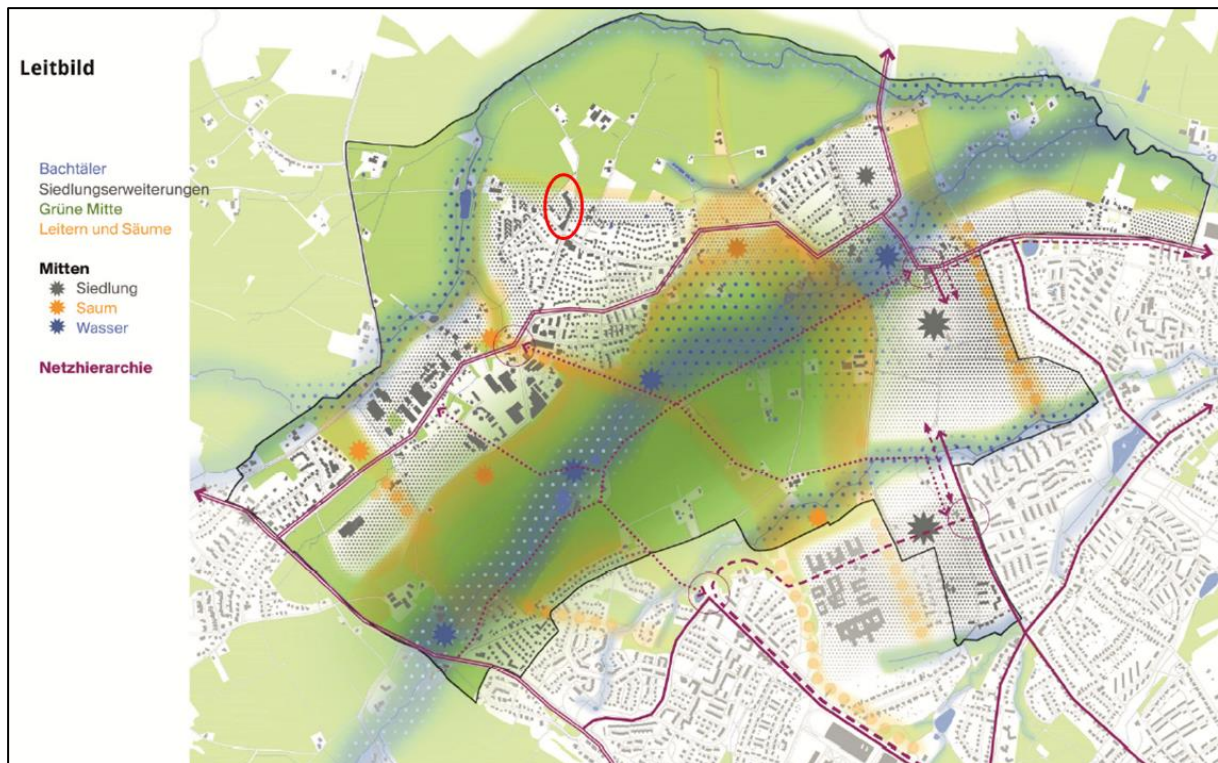


Abbildung 4: Ortsteilentwicklungskonzept Babenhausen / Dornberg mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bielefeld) o.M.

Der Geltungsbereich der 253. FNP-Änderung stellt einen Teil davon dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben.

Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute überwiegend um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Lediglich für die südlichen Teilflächen (im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sowie im Kreuzungsbereich der Straßen Hollensiek und Hasbachtal) des Plangebietes wäre eine Beurteilung nach § 34 BauGB denkbar.

Landschaftsplan:

Der Großteil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West.

Lediglich das Flurstück 658 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstückes 735, Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf (vgl. Abb. 5) im Norden des Plangebietes befinden sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes (Entwicklungsziel 1.1: Erhaltung).

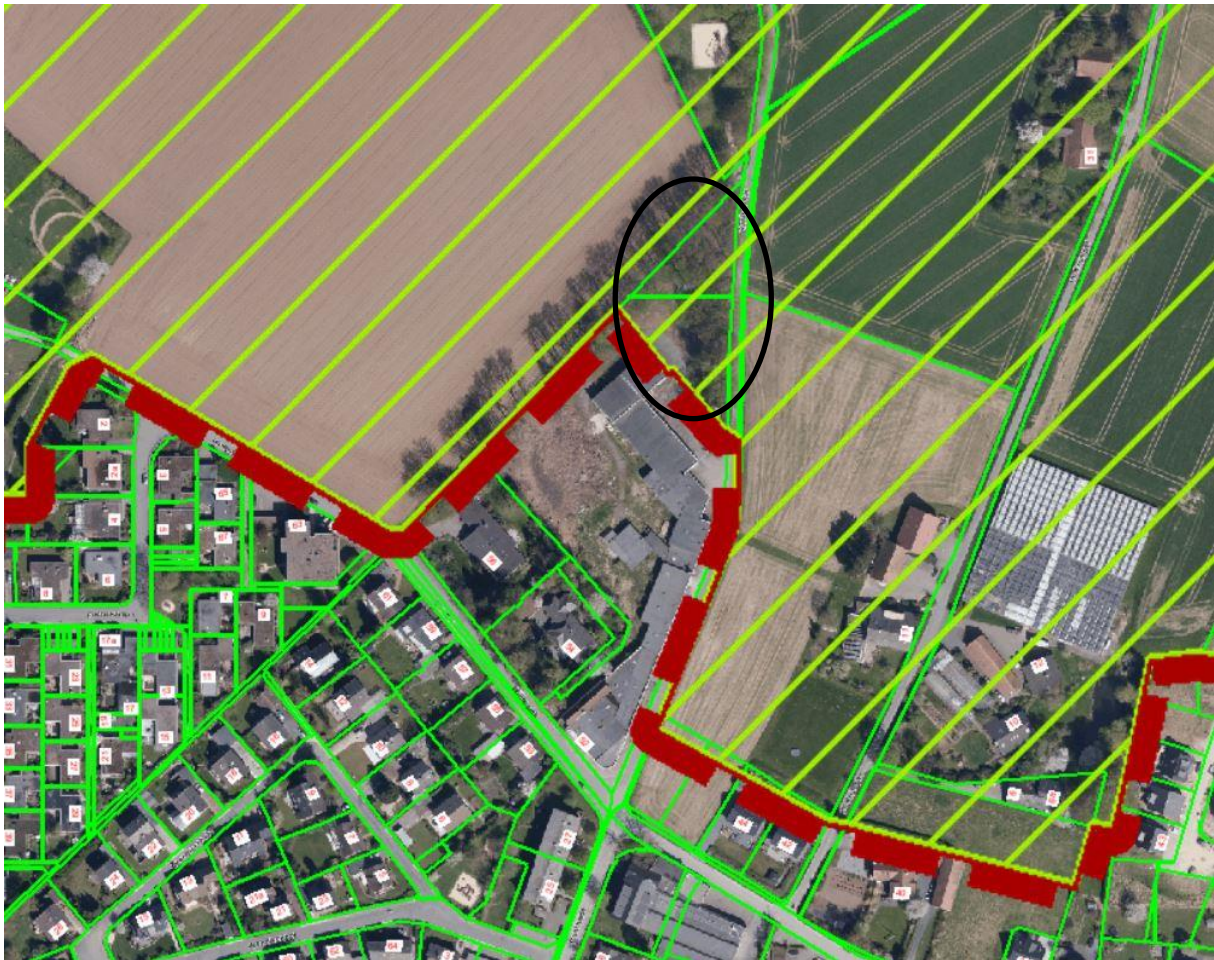


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung) o.M.

In Kapitel 7.4 wird des Weiteren erläutert, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Derzeit ist ein Großteil des Plangebietes durch eine gewerbliche Brachfläche gekennzeichnet, davon ausgenommen befinden sich entlang der Straße Hollensiek Wohnnutzungen.

Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll eine, den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechende Folgenutzung in Wohnen entwickelt und eine positive Aufwertung des Areals am Ortsrand erreicht werden.

Auch die in der Stadt Bielefeld seit geraumer Zeit bestehende Nachfrage nach Wohnraum erfordert die Entwicklung neuer Wohngebiete. Die Nachfrage wird sich – einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt in den kommenden Jahren noch verstärken.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt ein privater Investor im Plangebiet ein verdichtetes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Geplant ist eine Aufwertung und Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Situation. Die renovierungsbedürftige und tlw. auffällige Gewerbebrache soll abgerissen und die Lagerflächen entsiegelt werden. Damit trägt die Planung dazu bei, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung im Stadtgebiet zu begrenzen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen sowie die bereits vorhandene Wohnnutzung in die Neuplanung zu integrieren und planungsrechtlich zu sichern.

Ebenfalls soll dem dringenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept, dass dem Bebauungsplan Nr. II/N 8 zugrunde liegt, sieht vor, auf der Brachfläche der ehemaligen gewerblichen Nutzung neuen Wohnraum zu schaffen, der sich in das südlich angrenzende städtebauliche Umfeld, welches überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach geprägt ist, einfügt. Die Höhe der geplanten Bebauung soll von dem Kreuzungsbereich der Straßen Hollensiek und Hasbachtal zur freien Landschaft hin von Süden nach Norden / Westen reduziert werden.

Entlang der Straße Hasbachtal sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vorgesehen. Für die Gebäude ist eine straßenbegleitende Ausrichtung vorgesehen. Die Stellplätze sollen hierbei zwischen der Straße Hasbachtal sowie der geplanten Bebauung bzw. zwischen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern errichtet werden, bei dem Eckgebäude ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Für die rückwärtige Bebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine rechteckige Anordnung der geplanten zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser angedacht, um die Entstehung eines Hofcharakters zu begünstigen. In diesem Bereich ist die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie von Fahrradabstellboxen vorgesehen, zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über die angrenzenden Straßen erfolgen. Die innere Ringerschließung der Neubauplanung im Norden / Nordwesten des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt im Nordosten des Plangebietes mit Anschluss an die Straße Hasbachtal. Zur Strukturierung der Stellplätze sowie der Hofmitte sieht das Grünkonzept entsprechende Anpflanzfestsetzungen vor. Ebenfalls sind Baumanpflanzungen an markanten Stellen im Bereich der Zufahrten von der Straße Hasbachtal vorgesehen. Als Übergang zur freien Landschaft ist darüber hinaus eine Hecken-/Strauchpflanzung entlang der nordwestlich verlaufenden Plangebietsgrenze geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch dem dringenden Bedarf an Kindertagesstättenflächen im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht diese in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden bestehenden Grünbereich (Spiel- und Bolzplatz) im nördlichen Plangebiet vor. Die Freiflächen der Kindertagesstätte können optimal im direkten Anschluss an die nördliche bestehende Grünfläche angeordnet werden. Die Anbindung ist für Kfz sowie auch fuß-/radläufig über die Straße Hasbachtal gegeben.

Die bestehende Wohnbebauung an der Straße Hollensiek soll in die Neuplanung integriert und planungsrechtlich gesichert werden. Eine Nachverdichtung auf diesen Grundstücken ist derzeit nicht vorgesehen.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 75 - 80 neue Wohneinheiten vorgesehen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 80 WE (Wohneinheiten) gerechnet. Von den zu erwartenden ca. 80 WE sollen ca. 20 WE (25%) öffentlich gefördert werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen nördlich der Straße Hollensiek und westlich der Straße Hasbachtal überwiegend als **Reine Wohngebiete (WR1 bis WR4)** gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Die Festsetzung der Reinen Wohngebiete erfolgt hier einerseits zur Verwirklichung der Planungsziele sowie andererseits entspricht sie der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ der südlich angrenzenden Bebauung.

Da die Wohnnutzung in den Reinen Wohngebieten im Vordergrund steht, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Hierdurch wird die Entstehung des reinen Wohncharakters analog zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ermöglicht. Durch den Ausschluss der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird darüber hinaus das, durch diese Nutzungen verbundene, Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Verkehrslärmimmissionen im Wohngebiet vermieden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Hiermit soll dem dringenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Stadtbezirk Dornberg Rechnung getragen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Es soll in allen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für **Reine Wohngebiete**. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Damit sich die Kindertagesstätte in die kleinteilige Bebauungsstruktur einfügt, soll für die Fläche des Gemeinbedarfes ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung im Plangebiet soll über die Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse reguliert werden.

Zur Betonung der Ecksituation im Kreuzungsbereich der Straßen Hollensiek und Hasbachtal werden für das WR1 eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

Für das WR2, WR3, WR4 sowie die geplante Kindertagesstätte werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Vergleich zum WR1 verringert. Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. In Anlehnung an die südlich angrenzende, zweigeschossige Bebauung sowie vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraum- und Kindertagesstättenplatzbedarfes, werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung trotz des anschließenden Übergangs zur freien Landschaft als vertretbar angesehen.

In allen Teilbereichen der Reinen Wohngebiete sowie der Fläche für den Gemeinbedarf soll eine **offene Bauweise** festgesetzt werden. Analog zur umgebenden kleinteiligen Bebauungsstruktur, sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubare Fläche der einzelnen Baugrundstücke soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden.

Innerhalb der überbaubaren Flächen im WR2 und WR3 wird darüber hinaus die Hauptfirstrichtung für die Hauptbaukörper festgesetzt, um so zum einen die straßenbegleitende Ausrichtung der geplanten Gebäude im WR2 zu sichern sowie zum anderen die Entstehung eines Hofcharakters im WR3 zu begünstigen.

5.3. Verkehr und Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes vorhandene Straße Hollensiek sowie die im Osten des Plangebietes verlaufende Straße Hasbachtal. Die bestehende Bebauung wird weiterhin unmittelbar über die Straße Hollensiek erschlossen. Die straßenbegleitende Neubauplanung im Osten des Plangebietes kann unmittelbar über die Straße Hasbachtal erschlossen werden. Die innere Ringerschließung der Neubauplanung im Norden / Nordwesten des Plangebietes erfolgt über einen privaten Anliegerweg im Nordosten mit Anschluss an die Straße Hasbachtal.

Der ruhende Verkehr (tlw. in Form von Tiefgaragen) wird auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen und direkt über die, das Plangebiet umgebenden Straßen bzw. über die private Zufahrt angefahren.

Für das WR1 sind straßenbegleitende Stellplätze sowie eine Tiefgarage mit voraussichtlich 15 Einstellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze im WR2 sowie bei der geplanten Kindertagesstätte sollen zwischen der Straße Hasbachtal sowie der geplanten Bebauung bzw. zwischen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Im WR3 werden die Stellplätze entlang des privaten Anliegerweges errichtet, darüber hinaus ist die Errichtung einer Tiefgarage mit voraussichtlich 30 Einstellplätzen vorgesehen. Da eine Nachverdichtung auf den Grundstücken im WR4 derzeit nicht vorgesehen ist, ist ebenfalls eine Änderung der verkehrlichen Erschließung bzw. des ruhenden Verkehrs über die Bestandssituation hinaus für diese Grundstücksflächen nicht geplant.

Im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Stärkung des Fahrradverkehrs sind insgesamt 120 Fahrradstellplätze in Sammelboxen vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ca. 500 Meter südlich des Plangebietes befindet sich mit „Babenhausen Union“ die nächstgelegene Bushaltestelle. Diese verbindet im Halb-Stunden-Takt den Stadtteil Niederdornberg-Deppendorf mit dem Zentrum von Bielefeld.

5.4. Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

Verkehrslärm

Die an das Plangebiet grenzenden Straßen Hasbachtal und Hollensiek sind beide durch eine niedrige Verkehrsstärke gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Verkehrszahlen auf diesen Straßen ist nicht von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

Die nächste stärker durch Verkehr belastete Straße ist die Babenhauser Straße, die jedoch aufgrund der großen räumlichen Entfernung (ca. 400 m) keine Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen darstellt.

Es verlaufen keine Schienenwege in der Umgebung.

Bei dem geplanten Baugebiet selbst handelt es sich nicht um ein Gebiet, in dem mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sondern um Reine Wohngebiete sowie eine Kindertagesstätte. Hier entsteht grundsätzlich normaler, wohngebietstypischer Verkehr und Lärm.

Landwirtschaft

Im angrenzenden Umfeld des Plangebietes findet eine landwirtschaftliche Nutzung statt und es befinden sich einige Hofstellen, die ggf. mit Lärm-, Geruchs- und Lichteinwirkungen für die Planung relevant sein können. Konflikte aufgrund anlagenbezogener Umwelteinwirkungen werden allerdings voraussichtlich nicht erwartet.

Belastungen durch die Landwirtschaft sind als ortsübliche Vorbelastung anzusehen.

Mobilfunk

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit den notwendigen Außenspielflächen vorgesehen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Mobilfunkmast mit insgesamt 24 Antennen für GSM, UMTS und LTE, der weiterhin erhalten bleiben soll. Es werden Frequenzen im Bereich von 791 MHz bis 2160 MHz emittiert.

Gemäß der von der Bundesnetzagentur erstellten Standortbescheinigung vom 04.07.2018 werden die zulässigen Grenzwerte der 26. BImSchV ab einem vertikalen Abstand von 6,52 m unterhalb der Antennen eingehalten. Die unterste Antenne befindet sich in einer Höhe von 33,30 m. Es kann also sichergestellt werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte in Bodennähe unterschritten werden.

Gegen eine Nutzung des Grundstückes unterhalb des Sendemastes als Kindertagesstätte bestehen somit aus Sicht des zuständigen Fachamtes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohneinheiten. Basierend auf dem Vorentwurfsstand sind ca. 75 - 80 neue Wohneinheiten möglich.

Zur Deckung des dringenden Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen im Stadtbezirk Dornberg ist die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob durch den Umfang der geplanten Wohnbebauung ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen hervorgerufen wird.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Spielplätze. Durch die Schaffung neuer Wohneinheiten im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Spielflächenbedarf. Dieser wird im weiteren Verfahren ermittelt.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem:

Vorhandene Wohnbebauung

Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Hollensiek ist an den Mischwasserkanal angeschlossen. Die zukünftige Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung dieser Grundstücke soll daher auch zukünftig über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen.

Vorhandene Gewerbebebauung

Die Beseitigung des Schmutzwassers sowie in Teilen des Niederschlagswassers des bisherigen Gewerbegrundstückes erfolgt ebenfalls über die Mischwasserkanalisation in der Straße Hollensiek.

Aufgrund der Topographie des Grundstückes (Süd-Nord-Gefälle) wird jedoch ein Großteil des Niederschlagswassers über die Straßenentwässerung entlang der Straße Hasbachtal in das Hasbach-Nebengewässer 17.01 entwässert.

Geplante Bebauung

Die Beseitigung des Schmutzwassers der geplanten Bebauung soll über eine Druckrohrleitung mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Hollensiek erfolgen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, versickeln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes ist die Niederschlagswasserbeseitigung der geplanten Bebauung nicht über den vorhandenen Mischwasserkanal möglich. Daher soll die Niederschlagswasserbeseitigung der geplanten Bebauung vorübergehend weiterhin über den Straßenseitengraben der Straße Hasbachtal nach Norden in das Nebengewässer 17.01 erfolgen. Der Straßenseitengraben ist hierfür voraussichtlich neu zu modellieren. Die Sohlhöhen der straßenbegleitenden Durchlässe und Rohrleitungen sind hierbei zu übernehmen. Die Übergänge / Einläufe in Durchlässe und Rohrleitungen sind mit Stirnstücken auszustatten und im Bereich von Sohle und Böschung zu pflastern. Der Zustand von den Durchlässen und Verrohrungen ist zu überprüfen und bei Bauauffälligkeit zu sanieren. Eventuell wird nach der Erlaubniserteilung noch eine Vergrößerung der Durchlässe des Nebengewässers bis zum Hasbach erforderlich. Die Entwässerung über den Straßenseitengraben Hasbachtal ist als vorübergehende (temporäre) Lösung vorgesehen. Die Erlaubnisse werden für 10 Jahre erteilt und stehen unter dem Vorbehalt, dass die Stadt ihr Anschluss- und Benutzungsrecht ausüben kann, wenn der Umweltbetrieb Regenwasserkanäle gebaut hat.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

5.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Erstaufstellung des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass für den Fall, die Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Analog zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung werden entsprechende Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung (35 ° - 45°) getroffen.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden zudem Festsetzungen zu Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Baukörperlänge und -tiefe, Fassadengestaltung, Vorgartengestaltung, Einfriedungen sowie zu Müllstandplätzen und Oberflächengestaltung von Stellplätzen getroffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Vorprägung des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschafts- / Ortsbildes somit durch die Planung nicht zu erwarten.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß der Anlage D.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Hollensiek und den großflächigen leerstehenden Gewerbekomplex sowie die dazugehörenden versiegelten Flächen (u.a. Stellplätze, Anlieferbereich o.ä.) geprägt. Da es sich bei dem Plangebiet, insbesondere bei dem Grundstück der ehemaligen gewerbliche Nutzung, in weiten Teilen um bereits baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines natürlichen oder gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Nordwestlich des Plangebietes verläuft in ca. 400 m Entfernung der Hasbach.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Flächen eines ehemaligen Gewerbestandes. Angaben über Bodenbelastungen / Altlasten werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Das Plangebiet liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen und Klimaschutz-zonen. Die Belüftungssituation ist aufgrund der aufgelockerten Bestandsbebauung südlich des Plangebietes und der vor allem landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Westen, Norden und Osten als günstig zu bezeichnen.

Aus mikroklimatischer sowie gestalterischer Sicht werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie Hecken und Sträuchern getroffen. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung der Stellplätze hat ebenfalls positive Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet gesamt:	ca. 17.827 m ²
<u>davon:</u>	
Reines Wohngebiet:	ca. 12.573 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 2.455 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hasbachtal):	ca. 1.590 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen:	ca. 1209 m ²

Vorhandene Wohneinheiten: 2

Geplante Wohneinheiten: ca. 75-80

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur äußeren und inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld - West. Der nördliche Bereich liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld – West. Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gem. §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden. Die Dreiecksfläche liegt in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel Erhaltung dargestellt ist. Der

überwiegende Teil ist versiegelt und wurde bisher als Lagerfläche genutzt. Gehölzstrukturen befinden sich im Randbereich zur Straße Hasbachtal und zur freien Landschaft.

Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zurückgenommen. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Darstellung des Entwicklungsziels 1.1 „Erhaltung“ mit Rechtskraft des Bebauungsplans aufgehoben.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich sowie teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Bielefeld, im Mai 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de