Anlage

D

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00
„Wohnen Petristraße/Hakenort“

- Begründung

Planungsstand: Entwurf, März 2019

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung des

Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“

Begründung

- Entwurf -
(Stand März 2019)

Übersichtsplan

Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Entwurf, März 2019

Inhaltsübersicht

1. .....Allgemeines.....3
2. .....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 3
3. .....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 5
4. .....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....8
4.1 .....Belange des Wohnens 8
4.2 Belange des Verkehrs 9
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport 10
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....10
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....11
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 12
4.7 Belange des Umweltschutzes 13
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaß- nahmen 16
4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 16
5. Bodenordnung.....16
6. Flächenbilanz 16
7. Kostenschätzung.....17
8. .....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 17
9. .....Anderweitige Planungsmöglichkeiten 17
10....Verfahrensablauf…… 17

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße / Hakenort, östlich der Straße „Hakenort“ und westlich der Kreuzung Heckstraße / Liebigstraße.

- **Stadtbezirk Mitte -**

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße / Hakenort, östlich der Straße „Hakenort“ und westlich der Kreuzung Heckstraße / Liebigstraße aufgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/23.01, in den der Durchführungsplan 3/1 übergeleitet wurde. Davon ausgehend sind die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere soll keine Durchführung der Heckstraße zur Petristraße mehr erfolgen, wie es im Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 vorgesehen ist.

Die planerische Absicht der Neuaufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu schaffen. Damit soll der Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen werden. Weiterhin sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ erforderlich. Weiterhin ist es nötig, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) zu ändern, da dessen Darstellungen der beabsichtigten baulichen Nutzung entgegenstehen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ liegt im Stadtteil Innenstadt im Bezirk Bielefeld-Mitte. Im Westen wird es durch die Straße Hakenort und im Norden durch die Petristraße begrenzt. Südlich und östlich grenzen Wohn-, westlich und nördlich Misch- und nordwestlich Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 4, 7, 10, 145 (tlw.), 2257, 2148 (tlw.), 2258, 2170, 2037, 1989, 1988, 1987, 1986, 2035, 2034, 2033, 2032, 1809, 1808, 1805, 1806, 1199 sowie 1200, Flur 76 der Gemarkung Bielefeld. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,12 ha.
Das Plangebiet ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die westliche, an der Straße Hakenort liegende, Bebauung ist bezogen auf einige Merkmale heterogen. Es existiert keine einheitliche Gebäudeausrichtung, sowohl die Geschossigkeit als auch die First- und Traufhöhen variieren und die Häuser haben unterschiedliche Dachformen. Ein gemeinsames Merkmal der westlichen Bebauung ist die offene Bauweise in Kombination mit dem Charakter einer Straßenrandbebauung. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Petristraße, befindet sich ein großdimensioniertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhausgebäude und eine Baulücke mit Parkmöglichkeiten. Der östliche Teil des Plangebietes ist

durch eine homogene zweigeschossige Reihenhausbebauung und eine daran anschließende Stellplatzanlage im Bereich der Heckstraße gekennzeichnet. Die Erschließung der Gebäude im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen (Petristraße, Hakenort, Liebigstraße, Heckstraße). Es existiert keine rückwärtig gelegene Bestandsbebauung. Im Inneren des Plangebietes befinden sich Freiflächen, die das Potenzial für eine Nachverdichtung bieten.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine Vielzahl an Nutzungen und Bebauungsformen geprägt. Östlich und südöstlich stehen verschiedene großdimensionierte Zeilenhäuser, die als Wohngebäude genutzt werden. Südlich des Plangebietes ist ebenfalls Wohnnutzung vorherrschend, hier allerdings in Form einer dichten Reihenhausbebauung. Die Flächen westlich des Plangebietes haben Mischgebietscharakter und bieten, in offener Bauweise, eine breite Palette an Bebauungsarten von mehrgeschossigen Gebäudekomplexen über Einfamilienhausbebauung bis hin zum eingeschossigen Gebäude mit Flachdach. Auf die weiter westlich und nordwestlich gelegenen Gebiete erstrecken sich großflächige Gewerbebetriebe. Nördlich des Plangebietes befindet sich mehrgeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.

Abb. 1: Übersichtsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld'', ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort" als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als „Wohnbaufläche" dargestellt. Diese wird jedoch zu einem großen Teil von der Darstellung einer „Verkehrsfläche des Straßennetzes II. Ordnung" überlagert, die auf der Grundlage der damaligen Siedlungs- und Netzmodelle sowie der Optimierung dieser Modelle im Rahmen der Untersuchung zum „Generalverkehrsplan Raum Bielefeld" fußt.

Die betreffende Verkehrsfläche ist Bestandteil des noch heute über wesentliche Streckenabschnitte im FNP dargestellten „mittleren Rings"; die Ringstraße wird teilweise über das bereits vorhandene Streckennetz sowie teilweise als Neutrassierung bzw. Planstraße, hier einschließlich Überlagerung des baulichen Bestandes geführt. Der im FNP dargestellte noch bestehende Streckenabschnitt des „mittleren Rings" knüpft im Süden an die Detmolder Straße und im Norden an die Beckhausstraße an. Der frühere Ringschluss zur Wertherstraße wurde im Rahmen der Neuordnung des Straßennetzes im nordwestlichen Stadtgebiet zurückgenommen.

In diesem Zusammenhang stehen die Darstellung des genannten Streckenabschnittes des Straßennetzes im FNP und ferner eine entsprechende Festsetzung einer Verkehrsfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 der beabsichtigten baulichen Nutzung bzw. städtebaulichen Entwicklung entgegen. Weiterhin wäre die Realisierung einer Planstraße im dichten wohnbaulich bzw. gewerblich genutzten Bestand sowie gegen den Willen der Grundstückseigentümer nicht mehr vermittelbar. Insgesamt wird die Verkehrstrasse als entbehrlich betrachtet.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist für die Fläche des Plangebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die auf den bisherigen Verkehrsflächen die Neudarstellung von „Wohnbaufläche" zum Gegenstand hat. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll anstelle der Verkehrsfläche künftig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Hierzu soll parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort" zunächst der Streckenbereich der Straße II. Ordnung im Abschnitt Herforder Straße – Heeper Straße im FNP zurückgenommen werden. Da der Geltungsbereich der FNP-Änderung über den des Bebauungsplanes hinausgeht, wurde für die FNP-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erforderlich. Außerdem wurde ein verkehrliches Gutachten durchgeführt, welches die Verträglichkeit der Herausnahme der Verkehrstrasse innerhalb des Geltungsbereiches der 251. FNP-Änderung unter der Beachtung der Verkehrsverteilung und -belastung im umliegenden Straßennetz bestätigt.

Ziel der Stadt ist es, in naher Zukunft die notwendigen weiteren verkehrsplanerischen und städtebaulichen Schritte zur Überprüfung des im FNP dargestellten Straßennetzes einzuleiten.

Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/23.01, der seit 1960 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für das Plangebiet vorrangig Fluchtlinien, Baulinien und öffentliche Verkehrsflächen fest. Der damalige Bestand wurde mittels der davon abweichenden Festsetzungen überplant. Die geplante Verkehrsfläche selbst wurde nur in Teilen umgesetzt, eine direkte Verbindung zwischen Heckstraße und der Kreuzung Petristraße / Hakenort ist nach wie vor nicht gegeben. Weiterhin wurden die mit den Baulinien angestrebten Gebäudeausrichtungen nicht weiterverfolgt.

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Umfeld sind unterschiedlich. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nordöstlich und südwestlich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes sehen die entsprechenden Bebauungspläne Mischgebiete und (eingeschränkte) Gewerbegebiete vor. Die Zahl der Vollgeschosse ist größtenteils auf 3 begrenzt. Die maximal zulässigen Firsthöhen schwanken zwischen ~11 und ~15 Metern, die Traufhöhen zwischen ~7 und ~11 Metern. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl orientieren sich in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten an den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 (1) BauNVO und sind in den umliegenden Gewerbegebieten gebietsuntypisch niedrig auf 0,6 sowie 1,6 beschränkt. Es ist in weiten Teilen des Umfelds eine offene Bauweise zulässig.

Abb. 3: Rechtsverbindlicher B-Plan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen. Weiterhin werden die festgesetzten Verkehrsflächen den aktuellen Erfordernissen entsprechend geändert. Die Festsetzungen für die übrigen Flächen im Geltungsbereich werden, soweit städtebaulich vertretbar, an die tatsächliche bauliche und sonstige Nutzung angepasst.

Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3 und WA4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der Bestandsbebauung im Plangebiet. Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vordergrund steht, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierdurch sollen die regelmäßig von solchen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen vermieden werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA3 und WA4 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Die festgesetzten Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 1,00 m überschritten werden. Die Überschreitung ist auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
Weiterhin wird festgesetzt, dass die Baugrenzen im Kreuzungsbereich Petristraße / Hakenort ab dem 2. Vollgeschoss um bis zu 1 m in den öffentlichen Straßenraum hinein überschritten werden dürfen. Hierdurch soll eine städtebauliche Eckbetonung im Schnittbereich der beiden Straßen ermöglicht werden. Durch die geringe Tiefe der möglichen Auskragung und der ausschließlichen Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind negative Auswirkungen auf den Verkehr sowie die gegenüberliegende Bebauung nicht zu befürchten.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 21-28 neue Wohneinheiten (WA1: 11-14 neue Wohneinheiten, WA2: 10-14 neue Wohneinheiten und WA3: 0 neue Wohneinheiten [Sicherung des Bestands]) geschaffen. Die Nachverdichtung ist auf der unbebauten Fläche in der Mitte des Plangebietes sowie an der nördlichen Kante, die aktuell durch eine Baulücke und ein leerstehendes Gebäude gekennzeichnet ist, vorgesehen. Die Festsetzungen ermöglichen eine an das Umfeld angelehnte Mehrfamilienhausbebauung.

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017[1] auch bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015

[1] Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.

und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“ Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Petristraße, Hakenort und Heckstraße).

Die innere Erschließung der neuen Wohnbebauung auf den Flurstücken 2257 und 2258, Flur 76 der Gemarkung Bielefeld erfolgt über eine private Grundstückszufahrt, die durch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gesichert ist. Die übrigen Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits über die angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Unterbauung (Tiefgarage) ist zulässig, wenn die Unterbauung vollständig unter der Geländeoberfläche liegt.

Die Verkehrsfläche an der Heckstraße (Teilstück von Flurstück 2148) ist nicht gewidmet nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NRW, befindet sich im Besitz der Anwohner der Reihenhäuser an der Heckstraße und wird aus diesem Grund als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Fußgänger und Radfahrer

Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Fuß- und Radverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Darüber hinaus soll eine Wegeverbindung zwischen der Heckstraße und der Petristraße geschaffen werden. In dem Plangebiet wird dies durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in Nord-Süd-Richtung ermöglicht. Dadurch verkürzen sich die Wegestrecken für die Anwohner im Bereich der Heckstraße deutlich, womit eine Attraktivitätssteigerung des nichtmotorisierten Individualverkehrs einhergeht. Zur Vermeidung der Entstehung eines Angstraumes sind entlang der Fuß- und Radwegeverbindung eine Einzäunung, eine flächige Strauchbepflanzung sowie eine Bepflanzung über eine Höhe von 1,00 m unzulässig.

Da sich die Verkehrsfläche an der Heckstraße (Teilstück von Flurstück 2148) im Besitz der Anwohner der Reihenhäuser an der Heckstraße befindet und als Private Verkehrsfläche festgesetzt wird, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fußgänger und Radfahrer der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger notwendig, um die die Wegeverbindung zu sichern.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist unter anderem über Buslinien gegeben. Das Plangebiet wird seit Juni 2018 durch die neue Buslinie 23 (Jahnplatz – Radrenn-

bahn) durch die Petristraße mit der neuen Haltestelle „Zur Alten Gärtnerei“ direkt erschlossen. Die Linie verkehrt werktags im 30-Min.-Takt und sonntags stündlich. Die neue Haltestelle, die zwischen moBiel, dem Amt für Verkehr und der Politik abgestimmt wurde, liegt nördlich des Plangebietes an der Petristraße vor den Flurstücken 1808 – 1805). Diese Haltestelle wird zukünftig barrierefrei mit Buskapsteinen ausgebaut, so dass in diesem Bereich keine Zufahrt zu den neuen Häusern an der Petristraße eingerichtet werden kann. Diesem Umstand wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt Rechnung getragen.

Eine weitere Bushaltestelle befindet sich an der Bleichstraße (Haltestelle „Hakenort“) in fußläufiger Entfernung. Die Buslinien 25/26 (Dürerstraße - Jahnplatz - Baumheide) bietet an Werktagen einen 10-Minuten-Takt an. Zusätzlich erschließt die Buslinie 24 (Sieker - Jahnplatz - Dornberg) das Gebiet werktags alle 20 bis 30 Minuten.

Weiterhin ist der Haltepunkt Bielefeld Ost der Regionalbahn Lipperländer (Lemgo Lüttfeld - Bielefeld) fußläufig in ca. 600 m Entfernung zu erreichen.
Somit ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden und bietet eine gute Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

Insgesamt werden im Zuge der Planung die Belange des Verkehrs unter der Prämisse einer nachhaltigen Mobilität ausreichend berücksichtigt.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet besteht aus einem innerstädtischen Bereich, der durch eine Mischung von Bebauung und Gärten gekennzeichnet ist. Durch die Planung werden qualitativ hochwertige Außenwohnbereiche geschaffen beziehungsweise gesichert. Hierdurch nimmt das Plangebiet eine Funktion als Erholungsraum ein.

Den Belangen von Freizeit, Erholung und Sport wird weiterhin dadurch Rechnung getragen, dass der geplante Fuß- und Radweg ein bedeutendes Bindeglied innerhalb der Quartiersvernetzung darstellt. Dies verbessert die Erreichbarkeit des nördlich gelegenen Finkenbachgrünzuges mit seinem im Jahr 2017 neu errichteten Spielplatz sowie die Anbindung an die südlich gelegenen Spielplätze.

Insgesamt werden die Belange von Freizeit, Erholung und Sport ausreichend berücksichtigt.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Im Laufe des Verfahrens wurde geprüft, inwieweit sich dadurch Konsequenzen für das Angebot an Einrichtungen und Anlagen ergeben, die der Allgemeinheit dienen (z.B. Kindertagesstätten, Schulen und Kirchen).

Ausgehend von der voraussichtlichen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten im Plangebiet kann voraussichtlich auch zukünftig der Elternwunsch nach einem Besuch der wohnortnächsten Grundschule für alle Kinder realisiert werden. Für den Fall, dass die prognostizierten Schülerzahlen tatsächlich zutreffen, wird die Volkeningschule im Rahmen des Aufnahmeverfahrens für das Schuljahr 2022/23 Anmeldungen von Kindern aus „fremden" Schuleinzugsbereichen ablehnen müssen.

Weitere Belange des Gemeinbedarfs sind durch die Planung nicht berührt. Insgesamt werden die Belange des Gemeinbedarfs in der Planung ausreichend berücksichtigt.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Wärmeversorgung

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des städtischen Fernwärmenetzes liegt, kann die Wärmeversorgung der Gebäude durch Anschluss an dieses Netz erfolgen. Die Stadtwerke Bielefeld empfehlen auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH, die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen Blockheizkraftwerkes (BHKW) sicherzustellen. Alternativ wird eine Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell empfohlen.

Entwässerungssystem

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Kammerratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

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

Die Böden im Plangebiet sind nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann deshalb über die Regenwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Entwässerung erfolgt über das Trennsystem in den Finkenbach. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt über das Regenrückhaltebecken Feldstraße/Storbeck. Die Entwässerungssituation wird somit im Vergleich zu der Bestandssituation nicht geändert.

Einzig die geplante Hinterliegerbebauung auf den Flurstücken 2257 und 2258, Flur 76 der Gemarkung Bielefeld kann nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Deshalb erfolgt deren technische Erschließung über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke hin zur Straße „Hakenort“ und wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist darüber hinaus ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Überflutungsvorsorge

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

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche;
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / 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.

Die genannten Maßnahmen bzw. Vorkehrungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt.

Damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten, die Bauweise, die maximale Höhe der baulichen Anlagen, über die zulässige Geschossigkeit sowie die Dachform analog zur jeweils angrenzenden Bebauung (und des dort wirksamen Planungsrechts) getroffen.

Im nördlichen und westlichen Plangebiet (WA1 und WA4) orientieren sich die Festsetzungen an der direkten Umgebung, die überwiegend von gründerzeitlichen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt wird und rahmensetzend für den öffentlichen Straßenraum wirkt.

Im WA2 und WA3 orientieren sich die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an der westlich, südlich und östlich angrenzenden Bebauung sowie der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes. Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, werden zudem gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung getroffen.

Die geplante Eckbetonung im Kreuzungsbereich Petristraße / Hakenort soll zudem die städtebauliche Qualität des Quartiers erhöhen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Innenstadtlage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung nicht zu erwarten. Die Belange des Ortsbildes werden mit den Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung[2] gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorliegt.

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 wurden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes hatte zum Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche durch die Planung nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine kumulativen Wirkungen der Planung mit benachbarten Plangebieten und keine Anfälligkeit der Planung für schwere Unfälle oder Katastrophen. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans besteht aus den vorgenannten Gründen kein besonderer Bedarf an Überwachungs- und Beobachtungsmaßnahmen.

Im Zuge der 251. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt zudem eine weitergehende Umweltprüfung, die über den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ hinausgeht.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[3] durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet werden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgt außerdem am 18. Dezember 2018 eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz häufiger und verbreiteter Vogelarten formuliert. Die zu tätigenden Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Damit wird den Belangen des Artenschutzes im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausreichend Rechnung getragen.

---

[2] Mestermann 2019: Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ der Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Mitte. Warstein-Hirschberg, März 2019.

[3] Mestermann 2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ der Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Mitte. Warstein-Hirschberg, März 2019.

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erwartet. Hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit der Planung wird auf Kapitel 4.8 der Begründung verwiesen.

Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten bekannt.

Kampfmittelbelastung

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 Tätigung 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.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes der Neuaufstellung sind spezifische Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis und ein Lageplan mit Kennzeichnung der Fläche werden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und weist aktuell lt. Stadtklimaanalyse 2018 (Entwurf) günstige mikro- und bioklimatische Bedingungen auf. Das Gebiet weist dabei eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Insbesondere im Bereich der heute vorhandenen Versiegelung (Gebäude, Hofbereich, Stellplätze) an der Petristraße und im Süden des Plangebietes besteht die geringste Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Nachverdichtung in stadtklimatischer Hinsicht als verträglich zu beurteilen.

Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffsituation im Plangebiet wird durch die innerstädtische Lage und die verkehrsbedingten Emissionen auf den beiden vielbefahrenen Straßen Eckendorfer Straße und „Am Stadtholz“ geprägt. Da die Entfernung zu beiden Straßen jedoch mehrere hundert Meter beträgt, und der Verkehr in den umliegenden kleineren Straßen gering ist, ist die Luftschadstoffbelastung insgesamt als durchschnittlich für Bielefelder Niveau zu beurteilen. Die Grenzwerte gemäß der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

Durch die Realisierung der Planung werden geringe Mehrverkehre im Quartier auftreten. Dazu kommt eine geringe Verschlechterung der Durchlüftungsqualität durch die neuen Baukörper. Eine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität durch diese beiden Faktoren ist nicht zu erwarten. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans eingehalten.

Immissionsschutz

Bei der festgesetzten Grundstücksnutzung handelt es sich um innenstadttypische Wohnbebauung. Mit einer solchen Nutzung sind keine negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen verbunden.

Aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten muss innerhalb des Plangebietes grundsätzlich den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass in der südlichen Mitte des Plangebietes eine Freifläche liegt, die im Rahmen Lärmschutzkartierung der Stadt Bielefeld als Ruhiger Bereich markiert ist. Dieser Bereich hat eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Erholung sowie Regeneration.

Die Orientierungswerte für Lärmimmissionen von 55/45 dB (A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 werden tagsüber an der westlichen und nördlichen Kante des Plangebietes (Nahbereich Petristraße) und nachts punktuell (nordwestliche/südwestliche Ecke des Plangebietes) überschritten. Die Lärmbelastung ist insbesondere tagsüber erhöht, die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt in diesem Fall mehr als 5 dB(A).

Die Überschreitung der o.g. Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts ist im Einzelfall städtebaulich vertretbar, wenn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten ist, insgesamt ein innerstädtisch wohngebietstypisches Lärmbelastungsniveau eingehalten wird und in besonderer Weise darauf geachtet wird, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen beziehungsweise erhalten werden.

Die genannten Bedingungen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ durch eine entsprechende Ausweisung der Baufenster eingehalten. Durch die Orientierung der überbaubaren Flächen parallel zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden die rückwärtigen Freiflächen ausreichend abgeschirmt. Die Überschreitung der mit den Orientierungswerten verbundenen Zielforderung wird zugunsten der Anforderungen des Belangs Energieeffizienz und des besonderen Schutzes des Ruhigen Bereichs im Zentrum des Plangebietes zurückgestellt.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden darüber hinaus Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Im Detail wird festgesetzt, dass die Gebäude an der westlichen und nördlichen Kante des Plangebietes so ausgebildet sein sollten, dass im Innern durch die Anordnung der Räume (lärmabgewandte Grundrissorientierung für besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume) und die Verwendung schallschützender Bauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird.

Insgesamt wird dadurch den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

<u>Gewässerschutz</u>

Die Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Fließgewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

<u>Schutzgut Fläche</u>

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 erfolgt keine Inanspruchnahme des Landschaftsraums. Die neu zu schaffende Wohnbebauung sowie die entsprechende Infrastruktur führen zu keiner Zersiedelung des freien Landschaftsraums. Insgesamt wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan weniger freie Fläche versiegelt. Somit wird dem Grundsatz der schonenden und sparsamen Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

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 Rahmen der Umweltprüfung[4] (vgl. Kapitel 4.7) wurde die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit der Planung ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde für den Ausgleich des durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ein Kompensationsbedarf von insgesamt 651 Biotopwertpunkten festgestellt.

Der Ausgleich kann auf der städtischen Ausgleichsfläche 039/002 Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1430 nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um eine Ökokontofläche, die extensiv ackerbaulich nach den Vorgaben des Biolandsiegels bewirtschaftet wird. Da es sich nicht explizit um Magerstandorte handelt, beträgt die Wertsteigerung von Acker intensiv (2) zu Acker, wildkrautreich auf nährstoffreichen Böden (4) 2 Wertpunkte. Damit werden 326 m² der Ausgleichsfläche zugeordnet.
Durch die Maßnahme kann und soll der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neuaufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld) anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Weiterhin enthält der Bebauungsplan einen Hinweis bezüglich der Organisation einer baubegleitenden Beobachtung der Erdarbeiten.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	11.168 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	9.982 m²
Verkehrsfläche – öffentlich	ca.	268 m²
Verkehrsfläche – privat	ca.	918 m²

[4] Mestermann 2019: Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ der Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Mitte. Warstein-Hirschberg, Mai 2019.

7. Kostenschätzung

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 Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.

Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Es entstehen keine zusätzlichen Folgekosten´.

Die Herstellungs- und kapitalisierten Pflegekosten, die der Stadt durch den Kompensationsbedarf (siehe Kapitel 4.8) entstehen, betragen 1152,67 Euro.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/23.01 ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ der Stadt Bielefeld ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Schaffung von Wohnbauflächen im Zuge der innerstädtischen Nachverdichtung. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst ein bereits bebautes Wohnquartier im Bezirk Bielefeld Mitte.

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ist die Ausweisung von Flächen zu Wohnbauzwecken erforderlich. Im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung kann dieser Wohnraum ressourcenschonend geschaffen werden, da nicht an anderer Stelle (zusätzliche) Wohngebiete ausgewiesen werden müssen.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht gerecht.

10. Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurde vom 05.01.- 25.01.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 28.01.- 15.02.2019 durchgeführt, der Erörterungstermin fand am 05.02.2019 im großen Ratssaal im Neuen Rathaus statt.
Nach dem nun geplanten Entwurfsbeschluss sollen die Öffentlichkeitsbeteiligungen (Offenlage) gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB durchgeführt werden.

Bielefeld, im März 2019
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de