

Anlage

B

**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am
Fechterweg“**

- Begründung

Stand: Vorentwurf; Juli 2019

**Erstaufstellung des
Bebauungsplans Nr. I/S59
„Wohnen am Fechterweg“**

Begründung

Vorentwurf
Juni 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**B: Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59
„Wohnen am Fechterweg“**

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 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
- 8. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Senne zwischen der Windelsbleicher Straße und dem Bahnstreckenabschnitt der RB 74 zwischen den Bahnhöfen Brackwede und Bielefeld-Senne. Angrenzend an die freie Fläche liegt im Westen die Bahnschiene und im Norden der Fechterweg. Die weiteren Seiten sind von Wohnbebauung umgeben. Westlich der Bahntrasse befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Hof. Aufgrund der Nachfrage nach geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen soll diese vorhandene siedlungsstrukturelle Lücke als Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich entwickelt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele soll das Gebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ nach Maßgabe des Flächennutzungsplans (FNP) im nördlichen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im übrigen Teil in aufgelockerter Bebauung angelehnt an die vorhandenen und umgebenden Wohnbaustrukturen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ordnend überplant werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Planung befindet sich im Stadtbezirk Senne. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Fechterweg begrenzt. Im Osten und Süden bildet die Wohnbebauung zur Windelsbleicher Straße hin die Grenze und im Westen der Bahnstreckenabschnitt der RB 74 zwischen den Bahnhöfen Brackwede und Bielefeld-Senne. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche. Es hat eine Größe von etwa 0,97 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

Geprägt wird die Umgebung durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Westlich der Bahnschienen grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

Die Gebäude der näheren Umgebung wurden überwiegend „1 ½-geschossig“ (ein Geschoss innerhalb der Traufe plus ausgebautes Dach als zweites Geschoss) errichtet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend im Neubaugebiet am Degenweg wurden zudem einige Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen innerhalb der Traufe errichtet. Die Dachlandschaft ist überwiegend von Sattel- und Zeltdächern geprägt. Teils wurden auch unterschiedliche Dachgauben umgesetzt.

Weiterhin befinden sich etwas weiter südlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnschienen ein öffentlicher Spielplatz, in ca. 150 m Entfernung an der Windelsbleicher Straße eine Bushaltestelle (Fechterweg) und die Bahnhaltestelle (Bielefeld-Senne) in ca. 500 m Entfernung. Zudem liegt ein Discounter in ca. 550 m Entfernung weiter südlich. Die nächste Kindertagesstätte (KiTa) liegt ca. 350 m vom Plangebiet entfernt.

Das Gelände fällt nach Süden hin von ca. 127 m NHN am Fechterweg auf ca. 126 m ab.

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen Siedlungsrand und Bahnschiene. Die Fläche des Plangebietes besteht aus einer Wiese. Abgegrenzt wird die angrenzende Wohnbebauung im Osten und Süden durch einen mit Sträuchern- und Bäumen bewachsen Streifen entlang der Grundstücksgrenze. Entlang der Straße Fechterweg stockt ein breiter Heckenbewuchs.



Abbildung: Luftbild

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

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: Auszug aus dem Regionalplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Sie liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Die Planung ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der WA-Fläche ist dies aber vertretbar und entspricht auch den vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der näheren Umgebung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.



Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld Senne in einem temporären Landschaftsschutzgebiet. Das Entwicklungsziel ist der temporäre Erhalt der Landschaft bis zur Realisierung von Bauleitplanung. Weitere Schutzgebiete sind nicht festgesetzt.

In der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, soll hier eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden.



Abbildung: Auszug aus dem Landschaftsplan

Auswirkungen auf die Landschaftsplanung

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans sehen für Teile des Plangebietes die temporäre Erhaltung der Landschaft vor. Mit Ausweisung von Wohnbauflächen wird den Entwicklungszielen des Landschaftsplans im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht entsprochen. Die Flurstücke 523 und 879 entfallen daher aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans, da diese mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans keine Anbindung an die freie Landschaft mehr haben. An dieser Stelle muss der Landschaftsschutz zurückgenommen werden, damit die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans greifen können. Die Außerkraftsetzung des Landschaftsschutzgebietes mit Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplans ist bereits im Textteil des Landschaftsplans geregelt.

Angrenzende Bebauungspläne

Das südlich angrenzende Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 48 als öffentliche Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO überplant. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In dem genannten Bebauungsplan sind in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. I/S 48 ist seit dem Jahr 2004 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus folgende Festsetzungen:

Nördliche Teilfläche („Breipohls Hof“)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2
- offene Bauweise
- FD: GH(max) = 7,0 m
- SD, PD oder andere Dachformen:
- GH(max) = 9,0m / TH(max) = 6,0 m



Abbildung: Ausschnitt aus dem angrenzenden B-Plan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen die verbliebenen Restflächenpotenziale für eine bauliche Nutzung aktiviert werden. Auf einem Teil der Fläche soll eine kleinteilige Wohnbaustruktur ermöglicht werden, die der Nachfrage nach Wohnungen entspricht. Die Flächen angrenzend an den Fechterweg eignen sich auch für eine Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe. Auch für diese Nutzung ist eine Nachfrage gegeben.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das Plankonzept sieht vor, das Gebiet im Norden als Mischgebiet und im südlichen Teil Allgemeines Wohngebiet zu überplanen. Damit wird die Grundlage für die Realisierung einer gemischten Bebauung mit einer teils gewerblich genutzten Fläche im Norden und einer wohnlich geprägten Fläche mit insgesamt 8 Einfamilienhäusern geschaffen. Die Bebauung soll sich mit maximal zwei Vollgeschossen in der Höhenentwicklung an die Bestandsbebauung anpassen. Insgesamt soll sich die Kubatur der geplanten Gebäude aus

städtebaulicher Sicht an dem umgebenden Gebäudebestand orientieren und sich hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise verträglich einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über einen 6 m breiten Erschließungsstich für PKW erfolgen, welcher im Norden an den Fechterweg anbindet. Im weiteren Verlauf führt der Erschließungsstich ins Innere des Plangebietes und endet dort im südlichen Bereich als Wendeanlage. Weiterhin sollen auf den Grundstücken private Stellplätze entstehen, sodass ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Als Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet wären eine Autohalle, in der Pkw in Mietboxen geschützt abgestellt werden können sowie ein Boardinghouse denkbar und sind beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen eine sehr geringe Störwirkung auf die unmittelbar umgebende Bebauung haben, welche ausnahmslos aus Wohngebäuden besteht.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die südliche Teilfläche entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld orientieren. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist ein erweitertes Nutzungsspektrum gegenüber einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO zulässig. Dies ist gewünscht, um planungsrechtlich eine etwas größere Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Nutzungen, die sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und des Verkehrsaufkommens weder in das städtebauliche Umfeld noch in die im Plangebiet vorgesehenen städtebaulichen Strukturen einfügen. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen zielt darauf ab, dass nur mit dem angestrebten Gebietscharakter verträgliche Nutzungen im neuen Baugebiet zugelassen werden.

Weiterhin werden maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude im Bereich der Einfamilienhäuser zugelassen, um eine gemäßigte städtebauliche Dichte zu erreichen. Gleichzeitig soll Familien die Möglichkeit eröffnet werden, z. B. eine Einliegerwohnung unterzubringen, so dass auch zwei Generationen im gleichen Haus wohnen können.

Die nördliche Teilfläche soll dem Flächennutzungsplan entsprechend als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant werden. Zulässig sind die Nummern 1-5 des Nutzungskatalogs des § 6 (2) BauNVO. Demnach sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 sowie § 6 (3) BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen fügen sich weder in die vorgesehenen, noch in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Plangebiet und Umgebung ein.

Sozialer Wohnungsbau

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017¹ bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Um dieser Zielsetzung nachzukommen, ist eine Teilfläche im nördlichen Bereich für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 4-6 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der in der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 im WA- und 0,6 im MI-Gebiet festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus städtebaulichen Gründen mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird das Ziel der aufgelockerten Bebauung bei gleichzeitig angemessener Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angelegt, dass das im Gestaltungsplan gezeigte städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen sind trotz der engen Orientierung an dem gewünschten städtebaulichen Konzept der Wohnbauflächenentwicklung so gefasst, dass noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität für die einzelnen Bauvorhaben bestehen.

Das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Die nähere Umgebung ist überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Aus diesem Grund werden im WA eine Traufhöhe von 133,50 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 137,50 m ü. NHN im Bereich der Einfamilienhäuser festgesetzt. Im MI ist eine maximale Gebäudehöhe von 138,00 m ü. NHN möglich. Durch diese Festsetzungen fügen sich die geplanten Gebäude in die bereits vorhandene Höhenstruktur der Umgebung ein.

Die gesamte Fläche soll auf eine Höhe von ca. 127 m NHN nivelliert werden (Details hierzu siehe Kapitel 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft).

¹ Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.
Stand: Vorentwurf; Juli 2019

5.3 Verkehr und Erschließung

Kfz-Verkehr

Das Baugebiet wird vom Fechterweg aus über eine neue Planstraße erschlossen. Die nördlich gelegenen Grundstücke werden direkt vom Fechterweg aus erschlossen. Am Ende der Planstraße befindet sich eine Wendeanlage, welche es einem dreiachsigen Müllfahrzeug ermöglicht das Gebiet anzufahren.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Zudem muss eine Bepflanzungspflicht für Stellplätze eingehalten werden, um auf zusammenhängenden Stellplätzen eine Durchgrünung und Beschattung zu erreichen.

Von den zusätzlichen WE im neuen Baugebiet wird nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen und die Nachbarschaft werden nicht erwartet. Daher wird die Planung als vertretbar erachtet. Trotzdem wird ein Ausbau der Straße „Fechterweg“ notwendig, da dieser bislang nicht endausgebaut ist und den heutigen sowie den zukünftigen Anforderungen nicht gerecht wird. Details zu Umfang und Ausgestaltung werden im weiteren Verfahren bzw. im Anschluss daran geregelt, wenn die Erschließungsplanung erstellt wird. Die Finanzierung des Umbaus soll durch einen Erschließungsvertrag mit dem Investor des Bebauungsverfahrens abgedeckt werden.

Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrer sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle (Linien, 83, 94, N7) ist die Haltestelle „Fechterweg“. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m an der Windelsbleicher Straße. Die Taktung ist bei der Linie 94 20-minütig, an Sonn- und Feiertagen halbstündlich. Sie deckt die Strecke in Richtung Brackwede und Gütersloh ab. Die Linie 83 fährt von 12:00 - 17:00 Uhr werktags stündlich in Richtung Schloß Holte und Bielefeld. Zusätzlich fahren morgens um 7:00 Uhr drei Busse im 20-minuten Takt.

Die Nachtbuslinie N7 fährt in den Nächten auf Samstag und Sonntag, sowie feiertags im Stundentakt, Richtung Innenstadt. Die nächste Anbindung zur Bahn (Bahnlinie RB74 „Senne-Bahn“) ist der Bahnhof „Bielefeld-Senne“. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m an der „Windelsbleicher Straße“. Die Taktung ist hier werktags halbstündlich in beide Richtungen (Bielefeld Hbf und Paderborn Hbf).

Somit ist das Plangebiet aufgrund der geringen Entfernung zu ÖPNV-Haltestellen, der relativ kurzen Taktung und der hohen Zahl an Buslinien sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

5.4 Immissionsschutz

Aus der Lärmkarte der Stadt Bielefeld geht hervor, dass durch die Windelsbleicher Straße östlich des Plangebiets keine relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Allerdings geht auch aus der Lärmkarte hervor, dass durch die Bahnschienen westlich des Plangebiets Lärmimmissionen auf Teilbereiche der Fläche einwirken. Sie liegen im 24h-Durchschnitt tagsüber zwischen 55 und 70 dB(A) und nachts unter 60 dB(A) (siehe Abbildung). Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags, sowie 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 werden somit im Plangebiet überschritten.

Um Erkenntnisse über die tatsächlich vorliegenden Überschreitungen (genaue dB(A) Werte) zu erlangen, wurde bereits eine gutachterliche Stellungnahme² eingeholt, die allerdings von einer festgesetzten Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet ausging.

Für den am stärksten betroffenen Teil im Westen wird empfohlen, wegen der Überschreitung der Orientierungswerte für Wohnen einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass es in diesem Bereich sinnvoll ist, schutzbedürftige Wohnnutzungen zur lärmabgewandten Seite in östliche Richtung auszurichten. Zudem sollen an der Westseite des Plangebietes an den am stärksten von Schienenlärm betroffenen Fassadenabschnitten bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm (Schalldämmende Fenster mit Lüftungsanlagen) vorgeschrieben werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit Hilfe dieser Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Vor dem Hintergrund, dass nunmehr Teile des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen werden, ist das Gutachten zum Entwurfsbeschluss fortzuschreiben.

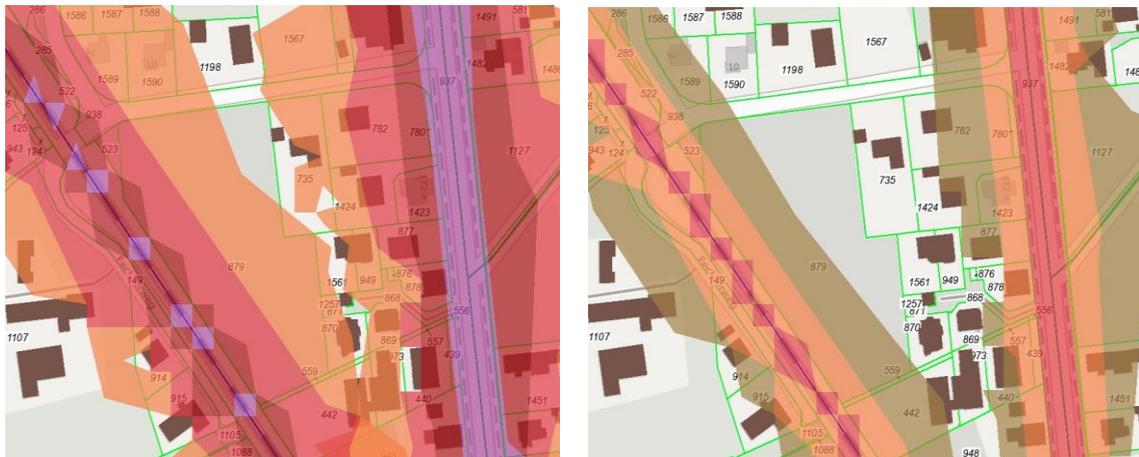


Abbildung: Lärmkarte Verkehrslärm 24h (links) / nachts (rechts)

L_{den} / dB(A)

Orange	> 55 ... <= 60
Rosa	> 60 ... <= 65
Rot	> 65 ... <= 70
Violett	> 70 ... <= 75
Blau	> 75

L_{night} / dB(A)

Grün	> 50 ... <= 55
Orange	> 55 ... <= 60
Rosa	> 60 ... <= 65
Rot	> 65 ... <= 70
Violett	> 70

Ob es zu Geruchsbelastungen durch den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb kommt ist ggf. im weiteren Verfahren ebenfalls zu untersuchen.

² Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung am Fechterweg in Bezug auf einwirkenden Schienenlärm, Bericht Nr. 21486/A32036/553391-B01, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld (11/2018).

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Verschiedene öffentliche Einrichtungen wie unterschiedliche Schulformen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Stadtteil Senne vorhanden und teils fußläufig bzw. mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Ob durch die Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten ein Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung besteht oder in anderen Bereichen Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Im Stadtteil sind auch Sport- und Freizeitanlagen sowie Naherholungsmöglichkeiten vorhanden. Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die voraussichtlich einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist bis zum Satzungsbeschluss von den zuständigen Fachämtern zu ermitteln. Die entsprechenden Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss im Erschließungsvertrag getroffen.

In Bezug auf den Punkt „Grünflächen“ sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Zur Versorgung des neu zu entwickelnden Gebiets mit Strom, Wasser und Gas soll an das nördlich liegende Bestandsnetz am Fechterweg angebunden werden.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation. Für das Schmutzwasser müssen Anschlüsse an entsprechende öffentliche Leitungen der Bestandsstraßen hergestellt werden. Die Ableitung des Schmutzwassers soll mittels Druckrohrleitungen geschehen.

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.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das bestehende, umliegende Kanalnetz ist derzeit nicht möglich, da das Plangebiet zu tief liegt und auch andere Anschlussstellen nicht erreicht werden können.

Daher wurde in einem Baugrundgutachten³ die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist im Untersuchungsbereich Nachschüttsande über Grundmoränen (Geschiebeeböden) auf. Für die nähere Umgebung werden auch Dünensande (Oberpleistozän) genannt.

Die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand sollte grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt etwa in einem kf-Bereich von 10⁻³ bis 10⁻⁶ m/s. Die anstehenden Niederterrassensande erfüllen die erforderlichen Bedingungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit.

Allerdings ist der Flurabstand zum Grundwasserleiter für Teilflächen im südlichen Teil des Plangebietes so gering, dass dort für eine Muldenversickerung das Gelände aufgefüllt

³ Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen (09/2018).
Stand: Vorentwurf; Juli 2019

werden müsste. Dies wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes⁴ untersucht. Dabei ist ermittelt worden, dass bei einer Nivellierung der Geländeoberfläche auf ca. 127 m NHN der Abstand zum Grundwasserleiter groß genug ist und damit auch die Voraussetzungen für eine Versickerung auf den Baugrundstücken gegeben sind.

Eine Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig.

5.8 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dachform und -farbe werden festgesetzt, damit ein in den Grundzügen aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Gebäudekörper erreicht wird. Die Umgebung ist geprägt durch geneigte Dächer in dunklen Anthrazittönen und rot-braunen Farben.

Im gesamten Plangebiet soll als Dachform ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 20° - 30° festgeschrieben werden. Gebäude, welche im Wesentlichen gewerblich genutzt werden dürfen auch ein Flachdach haben, für Garagen und Carports sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Beim unverbindlichen städtebaulichen Entwurf (s. Gestaltungsplan) wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass eine möglichst optimale Besonnung erreicht werden kann. Durch Süd- und West-Ausrichtung der Dachflächen ist auch Solarenergienutzung gut möglich. Hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der Baukörper sind aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Insbesondere ist zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung entsteht.

Auch die Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume und die Einfriedungen unbefriedigend oder unmaßstäblich gestaltet, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenraum. Zudem kann durch die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen eine soziale Kontrolle der Verkehrsflächen erreicht und der Entstehung von Angsträumen vorgebeugt werden.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sowohl im Allgemeinen Wohn- als auch im Mischgebiet Regelungen getroffen werden, damit sich Werbeanlagen verträglich in das bestehende Ortsbild einfügen.

Die Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität, die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

⁴ Entwässerungskonzept, 12/2018, Röver Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh (12/2018).
Stand: Vorentwurf; Juli 2019

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die relevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich wurden diese zusätzlich gutachterlich untersucht.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt inmitten von bestehender Bebauung und besteht aus einer Graswiese. Gemäß „Zielkonzept Naturschutz“ der Stadt Bielefeld hat sie eine hohe Schutzfunktion des Landschaftsraumes. Im Norden wird die Wiese teils durch einen breiten Heckenbewuchs von der Straße getrennt. Im Osten und Süden wird die Fläche durch wilden Strauch- und Baumbewuchs zur Wohnbebauung abgegrenzt.

Derzeitig liegt das Plangebiet im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Dieses sieht die temporäre Erhaltung der Landschaft vor. Mit Ausweisung von Wohnbauflächen wird den Entwicklungszielen des Landschaftsplans im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht entsprochen. An dieser Stelle muss der Landschaftsschutz zurückgenommen werden, damit die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans greifen können. Aufgrund dessen müssen die Flurstücke 523 und 879 aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans herausgenommen werden.

6.3 Artenschutz

Ob zu schützende Flora und Fauna im Plangebiet berücksichtigt werden muss und ob ggf. Festsetzungen zu treffen sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist im Untersuchungsbereich Nachschüttsande über Grundmoränen (Geschiebeböden) auf. Für die nähere Umgebung werden auch Dünensande (Oberpleistozän) genannt.

Die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand sollte grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt etwa in einem kf-Bereich von 10⁻³ bis 10⁻⁶ m/s.

Die anstehenden Niederterrassensande erfüllen die erforderlichen Bedingungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich auch kein Gewässer in der Nähe.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen, diese werden auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Es liegen bislang keine Hinweise vor, dass Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorhanden sind, die einen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen würden.

Ob in dem Bereich mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen ist, wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligung ermittelt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Durch die vorgesehene Neubebauung sind keine nennenswerten Beeinflussungen für das Stadtklima des direkten Umfelds zu erwarten, da das Plangebiet nur mäßig versiegelt wird und wohngebietstypische Gartenanteile geplant sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtrand, der geplanten offenen Baukörperstruktur in einer offenen Bauweise und auch künftig zu erwartender günstiger bodennaher und übergeordneter Belüftung ist hier weiterhin von relativ günstigen mikro- und bioklimatischen Bedingungen auszugehen.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Dies kann dazu beitragen, die Immissionen durch den Kfz-Verkehr zu reduzieren. Dennoch wird das Hauptverkehrsmittel dieser Wohnsiedlung voraussichtlich das Kfz bleiben. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet mit geringer Vorbelastung sowie der günstigen Luftaustauschbedingungen sind problematische Immissionsbelastungen durch Kfz-Verkehre auszuschließen. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtungsoptionen sowie weiterhin bestehende Durchlüftung des Plangebietes ist auch bei Planumsetzungen von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39 BImSchV auszugehen.

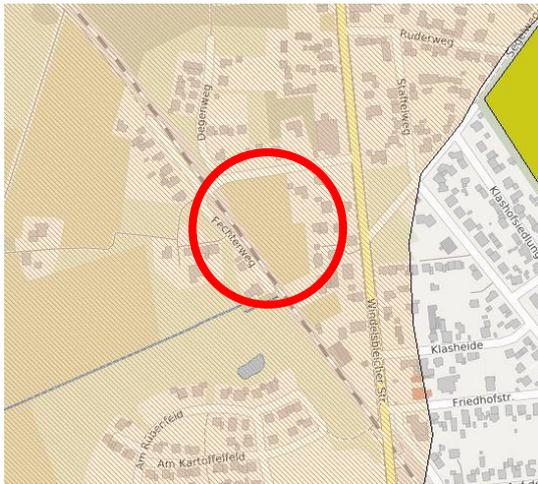


Abbildung: Klimakarte Flächen mäßig klimaempfindlich

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Verkehrsflächen:

Verkehrsfläche (geplant): ca. 2.330 m²

Mischgebiet:

Grundstücksfläche (geplant): ca. 3.390 m²

Wohnen:

Grundstücksfläche (geplant): ca. 3.980 m²

Gesamtfläche: ca. 9.700 m²

Wohneinheiten:

8 Ein- bis Zweifamilienhäuser, 1 Mehrfamilienhaus, 2 gemischt / gewerblich genutzte Gebäude, bis zu 24 WE geplant

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der Planung sind noch zu ermitteln.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans sehen für Teile des Plangebietes die temporäre Erhaltung der Landschaft vor. Mit Ausweisung von Wohnbauflächen wird den Entwicklungszielen des Landschaftsplans im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht entsprochen. Die Flurstücke 523 und 879 entfallen daher aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans, da diese mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans keine Anbindung an die freie Landschaft mehr haben. An dieser Stelle muss der Landschaftsschutz zurückgenommen werden, damit die entsprechenden planungsrechtlichen Fest-

setzungen des Bebauungsplans greifen können. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für das bislang unbeplante Gebiet wird der Landschaftsschutz außer Kraft gesetzt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Angrenzend an die freie Fläche liegt im Westen die Bahnschiene und im Norden der Fechterweg. Die weiteren Seiten sind von maßstabsbildenden Wohn- und Mischnutzbebauung umgeben. Westlich der Bahntrasse befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Hof. Diese siedlungsstrukturelle Lücke soll als Maßnahme der Innenentwicklung zur Umsetzung einer maßvollen, den Bestand ergänzenden Gewerbe- und Wohnbebauung überplant werden.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben. Die gemäß § 19 (2) BauNVO zulässige versiegelbare Fläche beträgt weniger als 20.000 m², es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung bzw. der künftigen baulichen Entwicklung dieses Areals haben.

Daher soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

8. Vorliegende Gutachten

Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung am Fechterweg in Bezug auf einwirkenden Schienenlärm, Bericht Nr. 21486/A32036/553391-B01, DEKRA Automobil GmbH, Oldentruper Straße 131, 33605 Bielefeld (11/2018).

Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Hesselteicher Str. 71, 33829 Borgholzhausen (09/2018).

Entwässerungskonzept, Röver Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft mbH, Robert-Bosch-Straße 11, 33334 Gütersloh (12/2018).

Bielefeld, im Juli 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Enderweit+Partner GmbH



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: stadtplanung@enderweit.de