Anlage

B

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“

Allgemeine Ziele und Zwecke -Vorentwurf-

(Planungsstand: Juni 2019)

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

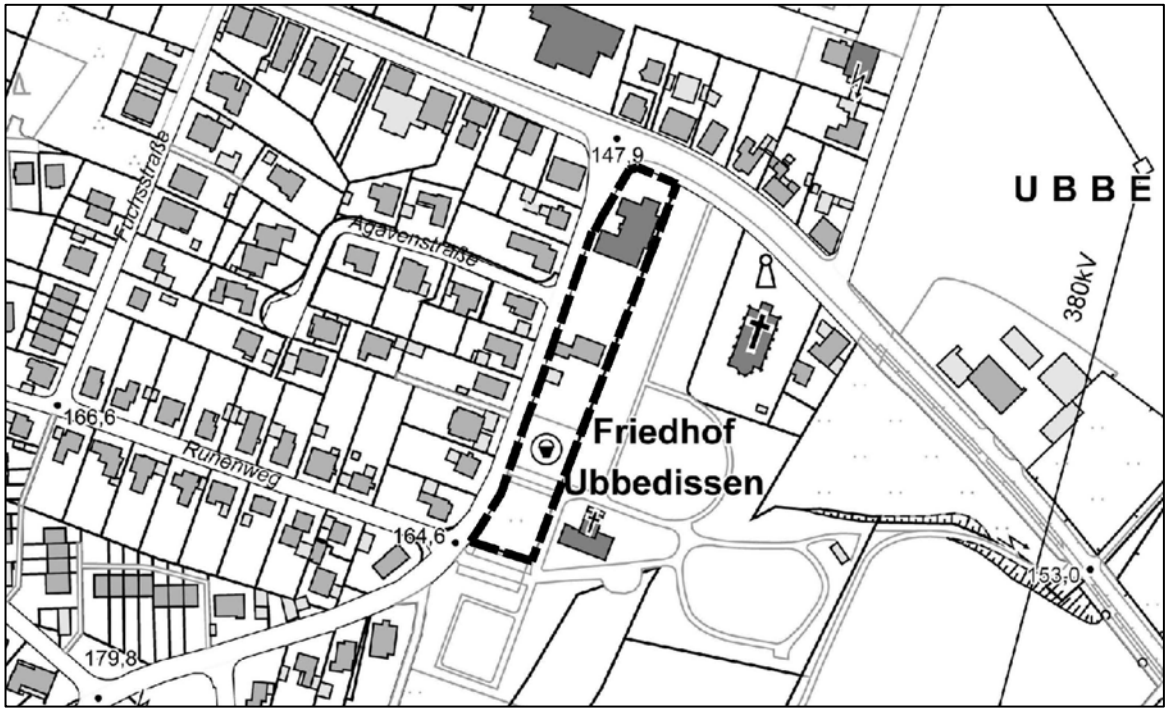
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1

„Wohnen am Friedhof Ubbedissen“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Juni 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Stand: Vorentwurf (Juni 2019)

B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“

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 Rechtverhältnisse
   - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ für das Gebiet südlich der Detmolder Str. und östlich der Ubbedisser Str. geändert werden (7. Änderung).

Ausgangslage für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 ist der Umstand, dass die Bevölkerungszahl in Bielefeld voraussichtlich deutlich zunehmen wird. Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen.

Das Gemeindehaus im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, welches perspektivisch nicht mehr vollständig genutzt wird, soll in Teilen umgenutzt werden und somit die Wohnnutzung intensiviert werden. Darüber hinaus soll das historische, eingeschossige Feldsteinhaus in Mitten des Plangebietes, welches derzeit vom Verein für Dorfgeschichte genutzt wird, ebenfalls erhalten werden.
Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ liegt im Stadtteil Ubbedissen im Stadtbezirk Stieghorst. Das Plangebiet wird im Norden durch die Detmolder Straße und im Süden durch eine Stellplatzanlage des Friedhofs begrenzt. Westlich begrenzt die Ubbedisser Straße das Plangebiet und östlich schließt der Friedhof der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen - Lämershagen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 1649, Flur 5 der Gemarkung Ubbedissen mit einer Fläche von ca. 0,55 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Süden in Richtung Norden um ca. 13,0m.

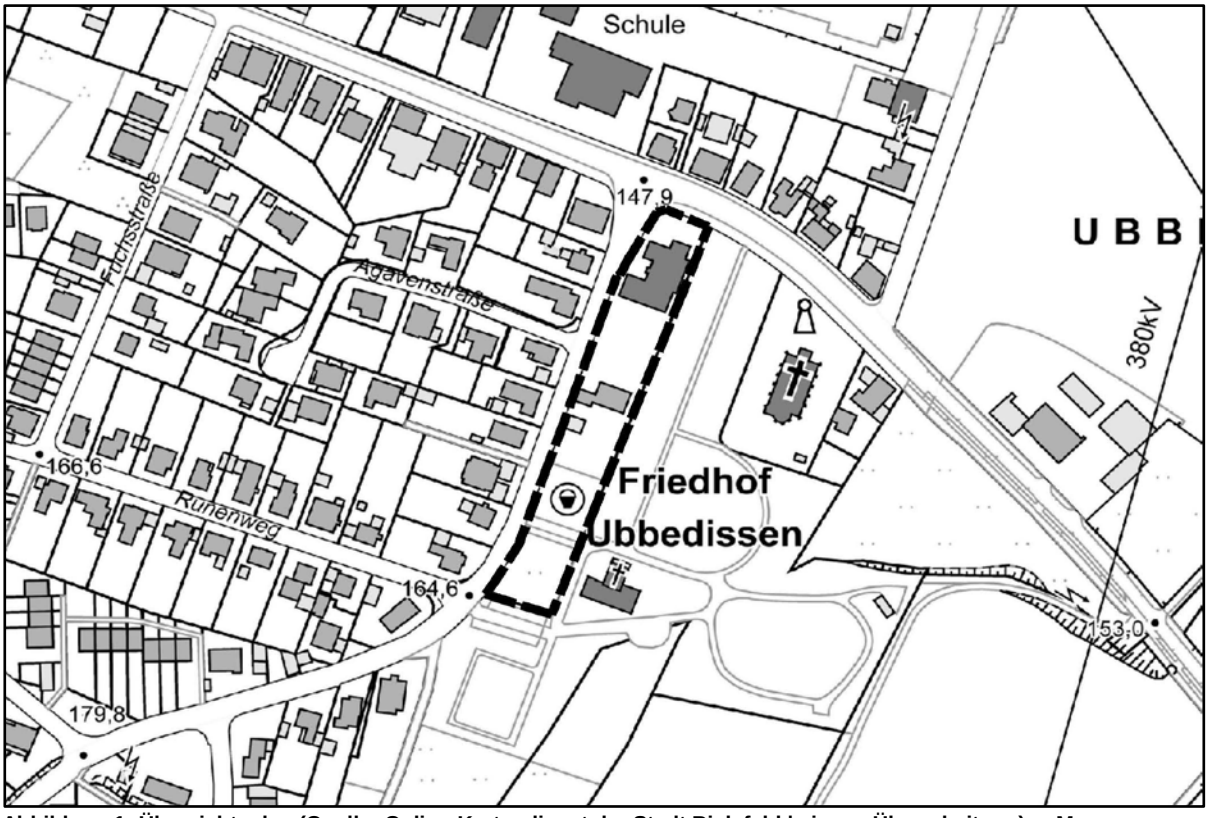


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.
Stand: Vorentwurf (Juni 2019)

Das Plangebiet ist durch kirchliche Einrichtungen geprägt. Das zweigeschossige Gemeindehaus mit Satteldach der Kirchengemeinde Ubbedissen-Lämmershagen, im Norden des Geltungsbereiches, wird derzeit vielseitig genutzt. Neben einem breitgefächerten Angebot für verschiedene Gruppen, sind im Dachgeschoss zwei Wohneinheiten vorhanden. Südlich davon befindet sich das eingeschossige Gemeindebüro mit Satteldach, welches ebenfalls wohnbaulich genutzt wird. Direkt angrenzend befindet sich das historische Feldsteinhaus. Das eingeschossige Gebäude mit Satteldach ist dem Verein für Dorfgeschichte zu geordnet und wird derzeit als Versammlungsort genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine zusammenhängende Stellplatzanlage für 6 PKW vorhanden. Die sonstigen Flächen sind überwiegend durch begrünte Außenanlagen geprägt, die nicht dem Friedhof zugehörig sind.

Die nähere Umgebung ist westlich größtenteils durch Wohnnutzungen in Form von 1-2 geschossigen Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich weitere Einrichtungen der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen – Lämershagen. Dazu gehören das Kirchengebäude, der Friedhof und die Friedhofkapelle. Nördlich des Plangebietes an der Detmolder Str. befinden sich einige Dienstleister, wie ein Friseursalon und eine Fahrschule sowie ein Einzelhändler in Form eines Reitsport-Geschäftes. Zudem liegen nördlich des Geltungsbereiches die Grundschule Ubbedissen und die Sportanlage des SV Ubbedissen. Eine Stellplatzanlage des Friedhofs begrenzt südlich das Plangebiet.

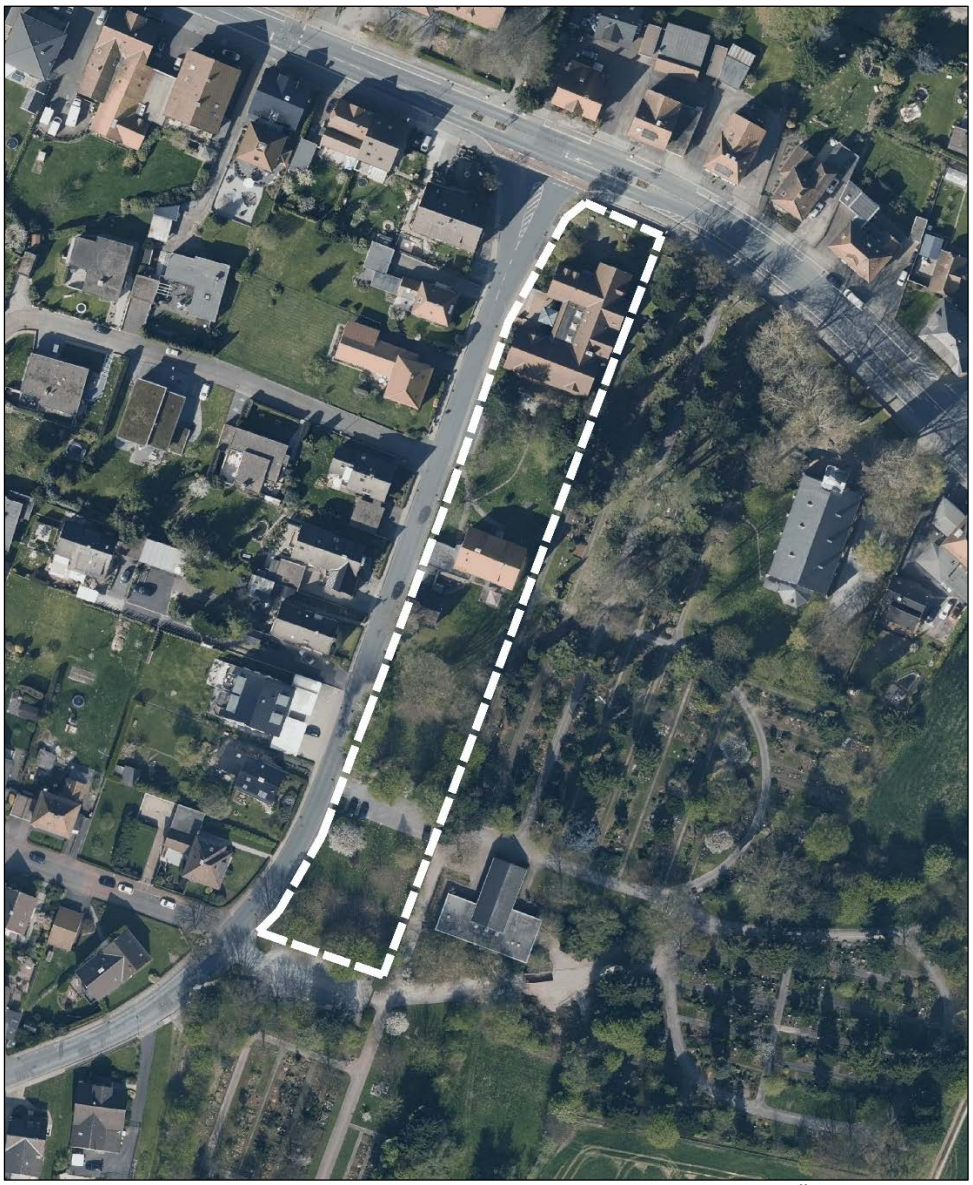


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | (Quelle: www.bezreg-detmold.nrw.de | eigene Überarbeitung), o.M.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „religiöse Einrichtung" dar. Die Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen" sollen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan, der von der Darstellung abweicht, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen des Plangebietes zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

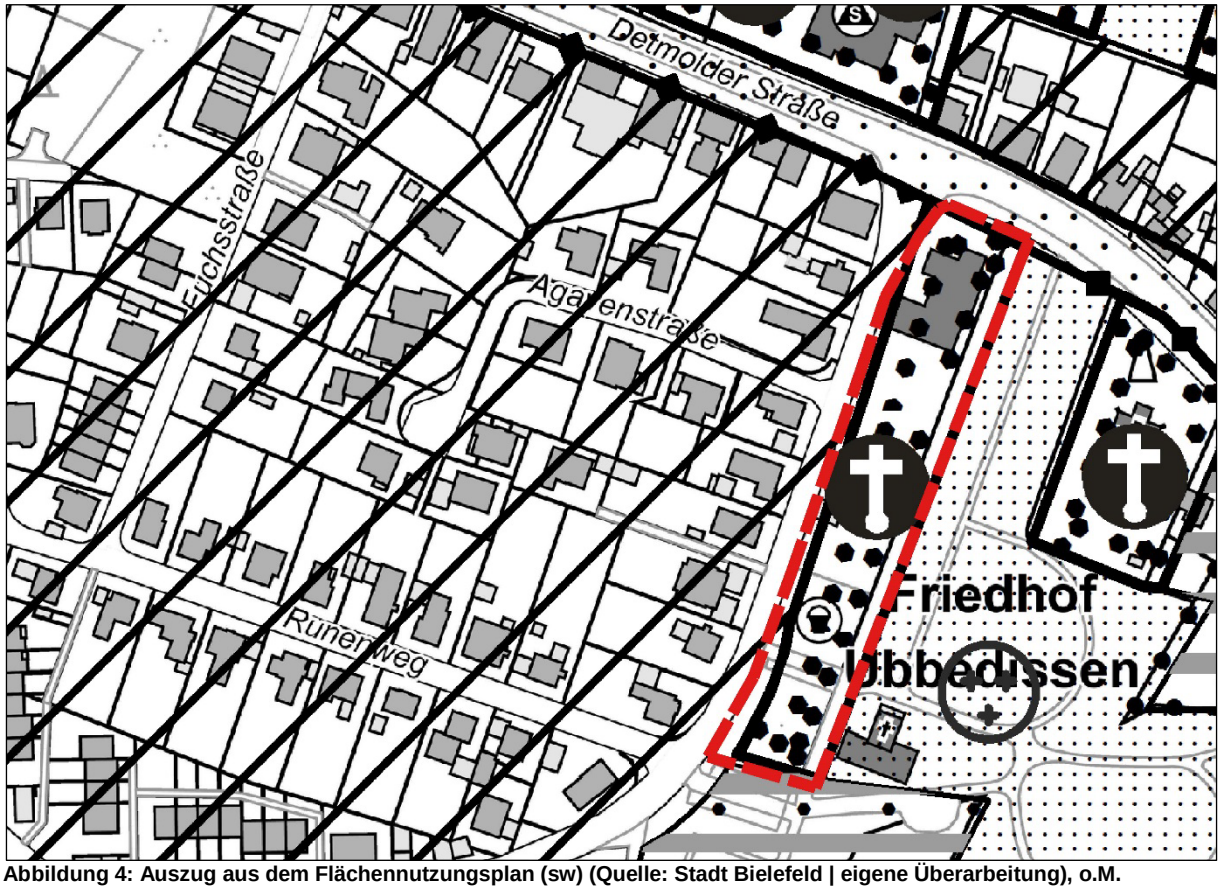


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) (Quelle: Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 anzuwenden ist. Für den Geltungsbereich gilt der Ursprungsplan. Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebietes der 7. Änderung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest.
Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/Ub 1 notwendig.

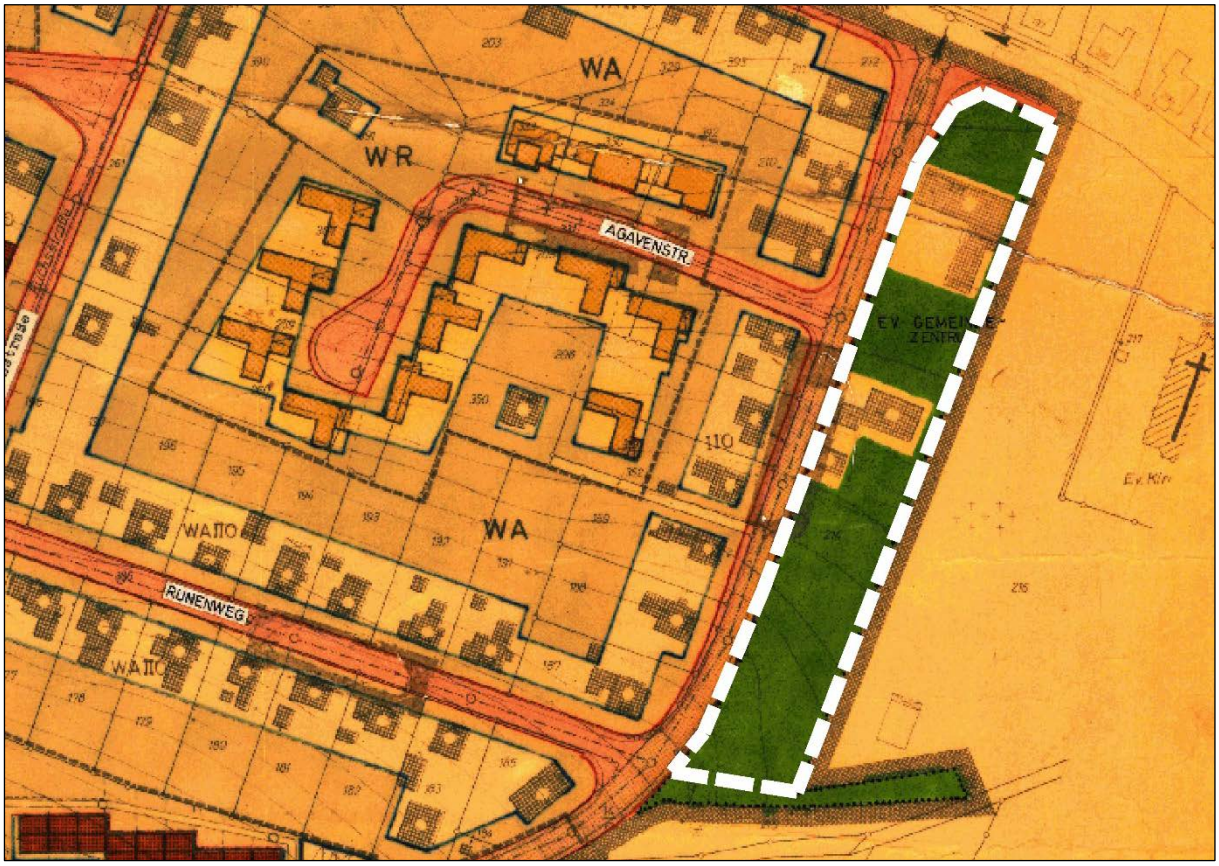


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/UB 1 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen der Einwohnerzahlen der Stadt Bielefeld und dem dadurch steigenden Wohnraumbedarf, bedarf es einer Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen der Kirchengemeinde werden perspektivisch nicht mehr vollständig für kirchliche Zwecke genutzt und somit besteht das Ziel der Planung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen. Im Zuge der Realisierung soll das Gemeindehaus in Teilen umgenutzt und die Wohnnutzung intensiviert werden. Durch den Erhalt des Gemeindehauses und des historischen Feldsteinhauses der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen-Lämershagen soll die Versammlungsmöglichkeit für verschiedene kirchliche Gruppen bestehen bleiben. Das Gemeindebüro soll abgerissen werden.

Die angestrebte Umnutzung und Umstrukturierung steht den Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gelände eine Umstrukturierung und Umnutzung vor. Im Norden des Plangebietes ist geplant das bestehende Gemeindezentrum zu erhalten und in Teilen umzunutzen. Durch die Umnutzung und baulichen Veränderungen sollen insgesamt vier neue Wohneinheiten entstehen. Die Wohnnutzung im Gemeindezentrum soll dadurch erweitert werden. Versammlungsmöglichkeiten und die Durchführung von kirchlichen Veranstaltungen sind weiterhin gegeben. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum

einen über die Stellplatzanlage nördlich des Gemeindezentrums und zum anderen über die Stellplatzanlage des Friedhofs, südlich des Plangebietes, nachgewiesen werden.

Das historische Feldsteinhaus in Mitten des Plangebietes soll erhalten bleiben. Die Versammlungsmöglichkeit für den Verein für Dorfgeschichte Ubbedissen ist somit weiterhin gewährleistet.

Das Gemeindebüro wird perspektivisch nicht mehr genutzt und soll im Zuge der Realisierung der Planungsziele abgerissen werden.
Auf den restlichen Flächen des Plangebietes soll Mehrfamilienhausbebauung mit Satteldach entstehen. Die Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung über die Ubbedisser Straße. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen an der Ubbedisser Straße und zum anderen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die fußläufige Verbindung zwischen der Ubbedisser Straße und dem Friedhof Ubbedissen soll erhalten bleiben.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 als **Allgemeine Wohngebiete** (**WA1** und **WA2**) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Es sollen ausschließlich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zulässig sein.
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen ebenso wie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen sowie des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden.

Vorhandene Wohneinheiten: 3 (Gemeindehaus 2, Gemeindebüro 1)
Geplante Wohneinheiten: ca. 30- 35 Wohneinheiten

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Es soll im **WA1** eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie im **WA2** eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 Bau NVO vorgesehenen Obergrenze für **Allgemeine Wohngebiete**. Hierdurch ist eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Die Höhenentwicklung im **WA1** orientiert sich an der Bestands- und umgebenden Bebauung und wird über eine maximale Trauf- und Firsthöhe (TH 11,0 m, FH 16,0 m) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (3 Vollgeschoss) reguliert.

Die Höhenentwicklung im **WA2** orientiert sich an der Bestandssituation und soll über die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH 2,5 m, FH 6,0 m) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) reguliert werden.
Aufgrund der städtebaulich gewachsenen Struktur im Ortskern Ubbedissen und der gegenüberliegenden Bebauung, soll im **WA1** eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudebreite von 15,50 m festgesetzt werden.
Im **WA2** soll aufgrund des Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt werden.
Analog zur umgebenden kleinteiligen Bebauungsstruktur sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden.
Die Baufenster werden so angeordnet, dass zum einen der Bestand, der nicht dem Abriss zugeordnet werden soll, planungsrechtlich gesichert wird und zum anderen der Neubau der Mehrfamilienhäuser und Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen Freiräume zwischen den Baufenstern sowie Sichtachsen entstehen.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ubbedisser Straße, westlich des Geltungsbereiches.
Im Plangebiet sind keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden oder geplant.

Ruhender Verkehr:

Durch den Neubau der Mehrfamilienhäuser entsteht weiterer Stellplatzbedarf. Dieser wird zum einen über Stellplätze an der Ubbedisser Str. und zum anderen über Stellplätze auf dem Grundstück des Neubaus nachgewiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt über die Haltestelle Ubbedissen Kirche in einer Entfernung von etwa 50m an der Detmolder Straße. Über die Buslinie 138 und die anschließende Anbindung an die Linie 3 des Stadtbahnverkehrs Bielefeld besteht eine Verbindung zur Innenstadt der Stadt Bielefeld. Darüber hinaus besteht eine Anbindung in einer Entfernung von ca. 900m an den Regionalbahnverkehr der Eurobahn in Richtung Bielefeld Hauptbahnhof und Detmold/Lemgo.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind nicht betroffen. Eine fußläufige Querung des Plangebietes soll erhalten bleiben. Die genaue Verortung soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

5.4. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung sind aufgrund des Charakters der geplanten Festsetzungen keine Immissionskonflikte zu erwarten.
Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Gemeindezentrum. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergarten sind im Umfeld vorhanden. Die Grundschule Ubbedissen befindet sich in 100m Entfernung und eine Kita in 650m.
Im weiteren Verfahren ist durch das zuständige Fachamt zu prüfen, ob durch die Planung ein Bedarf an zusätzlichen Bildungseinrichtungen ausgelöst wird.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hierdurch ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen ausgelöst wird.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an die umliegenden Bestandsnetze an die Ubbedisser Straße angebunden werden.

Entwässerungssystem:

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserüberplanung Hillegossen Ost. Das Schmutzwasser wird über die in der Ubbedisser Straße liegenden Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Niederschlagswasser

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

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle über vorhandene Entlastungsanlagen ortsnah in Gewässer eingeleitet.
Die Bebauung entlang der Ubbedisser Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 8/79. Für die Einleitung in den Frordisser Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold. Der Verlängerungsantrag befindet sich derzeit im Erlaubnisverfahren. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der genehmigten Mischwasserüberplanung Hillegossen Ost. Die Fläche wurde in dieser Überplanung bereits als bebaute Fläche berücksichtigt. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht in erreichbarer Nähe bzw. kann wegen der vorhandenen Bebauung und Gebietsstruktur nicht erreicht werden. Nach den vorliegenden Informationen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ebenfalls nicht möglich.

Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Ubbedisser Straße zugeleitet werden. Die Mischwasserhaltungen im südlichen Bereich der Straße (7461,167 und 7461,016) sind hydraulisch überlastet. Der Anschluss der geplanten Bebauung soll daher erst ab der Haltung 7461,017 erfolgen.
Für die Entwässerung der zwei südlichen Häuser könnte somit auf dem Grundstück ein Privatkanal in nördliche Richtung parallel zur Ubbedisser Straße bis zur Haltung 7461,017 errichtet werden.

Eine Regenwasserbehandlung wird nicht erforderlich, da es sich um ein Mischsystem handelt.

Überflutungsvorsorge

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

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. 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 Aufkantungen/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 Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Rechtliche Voraussetzungen

Die hier betrachtete Fläche wurde im vorhandenen Erlaubnisantrag bereits als bebaute Fläche berücksichtigt. Eine Anpassung des vorhandenen Wasserrechtes ist deshalb nicht erforderlich. Auch in der Kanalnetzanzeige nach $ 58 LWG wurde die Fläche bereits berücksichtigt.

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

5.8. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Weiter sollen diese der Bestandssituation angemessen Rechnung tragen. Dazu sollen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sowie zur Gestaltung der Vorgartenfläche getroffen werden.

Dachformen im **WA1** und **WA2** sind einheitlich zu gestalten und orientieren sich am umliegenden Bestand. Um einen kongruenten Charakter zu schaffen, sollen demnach, analog zum Bestand, ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-48° zulässig sein.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, sind zudem Festsetzungen zur Vorgartennutzung beabsichtigt. Freiflächen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ("Vorgartenfläche"), die nicht als Stellplätze oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen. Großflächig (>= 30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur geringer Zahl vorkommen ("Schottergärten") sind im Bereich der Vorgartenfläche nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, welche als geschotterte oder nicht-wasserdurchlässige Ziergärten angelegt werden, sind auf die GRZ anzurechnen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports und Garagen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bestandssituation zeigt eine baulich genutzte und teilversiegelte Fläche.
Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Situation geringfügig erhöhen.
Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren.
Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Ubbedisser Str. nach Osten zum Friedhof hin zu erweitern und abzurunden und so der steigenden Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es befindet sich kein Gewässer in der Nähe.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als hochklimaempfindlich ausgewiesen.

Stellplatzbegrünung:

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden Anpflanzfestsetzungen von Bäumen getroffen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt: ca. 0,55 ha
Allgemeines Wohngebiet: ca. 0,55 ha

Vorhandene Wohneinheiten: 3 (Gemeindezentrum 2, Gemeindebüro 1)
Geplante Wohneinheiten: ca. 30-35 Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Ubbedissen. Der Investor hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ sollen die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft treten und innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt werden.

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. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ für das Gebiet südlich der Detmolder Str. und östlich der Ubbedisser Str. geändert werden.
Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sollen jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Bielefeld, im Juni 2019
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de