

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 27
„Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

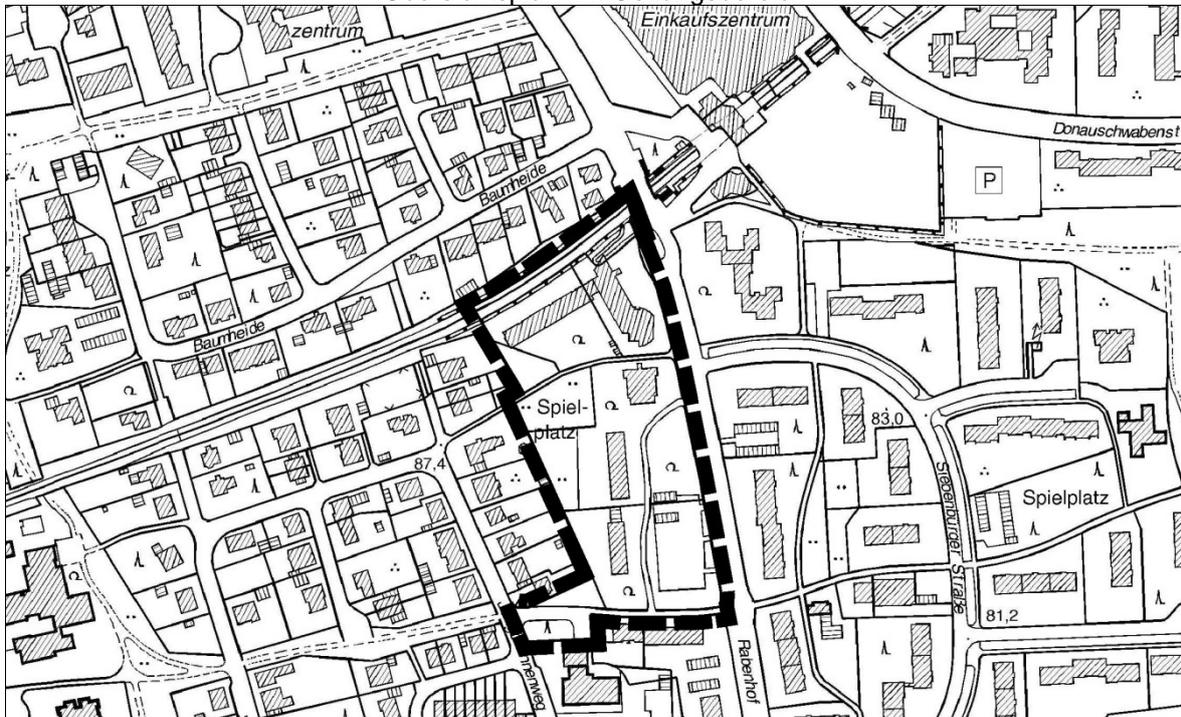
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27

„Jungbrunnenweg / Rabenhof“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
August 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 2 | Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets | 4 |
| 3 | Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung..... | 6 |
| 4 | Planungsziele und Plankonzept | 8 |
| 4.1 | Plankonzept..... | 8 |
| 4.2 | Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus | 9 |
| 5 | Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen..... | 10 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen..... | 10 |
| 5.3 | Geschossigkeit und Dachform | 11 |
| 5.4 | Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 11 |
| 5.5 | Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt..... | 12 |
| 5.6 | Immissionsschutz | 13 |
| 5.7 | Denkmalschutz | 13 |
| 6 | Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft..... | 14 |
| 7 | Belange der sozialen Infrastruktur | 14 |
| 8 | Belange der Umwelt | 15 |
| 8.1 | Umweltprüfung und Umweltbericht | 15 |
| 8.2 | Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung | 15 |
| 8.3 | Artenschutz..... | 15 |
| 8.4 | Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz..... | 16 |
| 8.5 | Altlasten und Kampfmittel | 16 |
| 9 | Umsetzung der Bauleitplanung | 17 |
| 9.1 | Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten | 17 |
| 9.2 | Finanzielle Auswirkungen | 17 |
| 9.3 | Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse..... | 17 |
| 10 | Vorliegende Gutachten..... | 18 |

1 Allgemeines

Die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW) beabsichtigt in einer bestehenden Heeper Wohnsiedlung an der Straße Rabenhof nach Abriss zweier Mehrfamilienhäuser ein neues Wohnbauprojekt umzusetzen. Dabei handelt es sich um ein Wohnquartier mit Wohnungen für Senioren und Familien nach dem Bielefelder Modell. Die Besonderheit des Bielefelder Modells ist ein quartiersbezogener Ansatz von barrierefreien Wohnungen mit Versorgungssicherheit und ohne Betreuungspauschale. Eingebunden in die bestehende Wohnumgebung und mit guter infrastruktureller Anbindung, finden Ältere oder Menschen mit Behinderung hier komfortable und barrierefreie Wohnungen. Ein wesentlicher Baustein ist darüber hinaus ein Quartierstreff als Ort der Kommunikation für die gesamte Nachbarschaft. Gleichzeitig ist in einem Servicestützpunkt ein sozialer Dienst als Kooperationspartner der BGW mit einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent. Verbunden mit der angrenzenden Kindertagesstätte am Rabenhof entsteht somit ein generationenübergreifendes Quartier.

Das Konzept reagiert auf den zunehmenden Bedarf an barrierefreien und seniorenge-rechten Wohnungen in Bielefeld. In dem aktuellen Wohnungsmarktbericht für das Bielefelder Stadtgebiet aus dem Jahr 2017¹ wird die Lage im Wohnungsmarkt als angespannt bezeichnet. Dies gilt vor allem für die unteren Preissegmente. Dabei wächst die Nachfrage nach barrierefreien und seniorenge-rechten Mietwohnungen in allen Preissegmenten. Diese bestehende Nachfrage war Anregung für das Vorhaben, welches der angespannten Situation entgegenwirken soll.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 aus dem Jahr 1967 erforderlich, der über den damals planungsrechtlich gesicherten Bestand hinausgehend keine Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet. Im Jahr 2013 wurde am Rabenhof 57a auf einer festgesetzten Fläche für Stellplätze eine Kindertagesstätte errichtet, die mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gefasst werden soll.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entstand in den 1990er Jahren ein Wohn- und Geschäftsgebäude, welches als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war (Gebäude Rabenhof Nr. 65 a-f). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier eine Fläche für „park-and-ride“ Parkplätze der angrenzenden Stadtbahnlinie vor. Bereits 1992 sollte diese Fläche durch den Beschluss zur 4. Bebauungsplanänderung in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Das Bauvorhaben wurde damals „im Vorgriff auf die Rechtsverbindlichkeit dieser Änderung“ errichtet. Die Planänderung wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt. Daher soll das Verfahren zur 4. B-Plan-Änderung eingestellt und dieses Teilgebiet zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 mit überplant werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,

¹ Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 35. Stadt Bielefeld. November 2017.

- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Nachnutzung und Nachverdichtung auf einer im Innenbereich liegenden Fläche). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 2,13 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgesehen.

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das knapp 2,13 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Heepen, zentral im Stadtteil Baumheide westlich der Straße Rabenhof.

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen festgesetzt.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes bildet die Bahntrasse der Stadtbahnlinie 2, deren Haltestelle „Baumheide“ sich unmittelbar nordöstlich anschließend an das Plangebiet befindet. Östlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Straße Rabenhof als Tempo 30- Zone, die von einem Fuß- und Radweg sowie parallelen Parkplätzen begleitet wird. Im Norden bindet die Straße Rabenhof an die Herforder Straße (B 61) sowie im Süden an die Eckendorfer Straße an. Westlich des Plangebietes befindet sich der Jungbrunnenweg.

Im Plangebiet stehen heute überwiegend wohngenutzte Gebäude in Form von Mehrfamilienhäusern. Im nördlich Bereich erstreckt sich ein L-förmiges Gebäude, welches 1993 als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorging und sich einerseits zur Bahntrasse nach Norden sowie zur Straße Rabenhof nach Osten hin orientiert. Das Gebäude wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, der zum Rabenhof zugewandte Gebäudeteil beherbergt im Erdgeschoss eine Filiale der Sparkasse Bielefeld. Das Gebäude ist weitgehend mit vier Geschossen errichtet, ein südlicher Gebäudeteil sieht als städtebauliche Betonung eine Sechsgeschossigkeit vor. Nach Norden ist der Baukörper in Verlängerung seiner Nord-Süd-Ausrichtung aufgeständert ausgeführt, sodass parallel zur Bahntrasse eine Fahrerschließung zu einem hier angeordnetem Kfz-Stellplatzhof entsteht. Weitere Stellplätze befinden sich auf einem Vorplatz entlang der Straße Rabenhof. Ein Teil des aufgeständerten Gebäudeteils ragt in die angrenzende Rampeanlage des barrierefreien Zugangs zur Stadtbahnhaltestelle Baumheide. Der gesamte Komplex ist mit Flachdächern ausgeführt. Im südlichen Schallschatten des Gebäudes ist nahe der Balkone und Terrasse der dortigen Wohnungen eine frei zugängliche Spielplatzfläche angeordnet.



Abbildung 1: Bestandsplan (ohne Maßstab)

Das Gebäude und der Spielplatz werden durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg von den südlich angrenzenden Flächen getrennt. Unmittelbar südlich des Weges schließt entlang der Straße Rabenhof ein ebenfalls sechsgeschossiges Punktgebäude an, welches ausschließlich wohngenutzt wird. Hieran westlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit seitlichem Baumbestand. Weiter südlich, in dem Bereich in dem das Neubauvorhaben realisiert werden soll, befinden sich heute zwei Gebäudezeilen in dreigeschossiger Bauweise, die über einen Nord-Süd verlaufenden Fuß- und Radweg an die Straße Rabenhof angebunden werden. Zwischen der Straße

Rabenhof und dem Fußweg erstreckt sich eine Grünfläche mit einem größeren Baumbestand sowie eine Stellplatzfläche, auf der sich sowohl offene Stellplätze als auch Garagenanlagen befinden und die über die Straße Rabenhof erschlossen wird. Hieran südlich anschließend befindet sich eine 2013 errichtete Kindertagesstätte in zweigeschossiger Bauweise. Die Kita wurde als Pilotprojekt „Zukunftskita“ errichtet, mit der in Niedrigenergiebauweise kostengünstig und in kurzer Zeit neue Betreuungsplätze geschaffen wurden.

Der südliche Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein in Ost-West-Richtung verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg, der aufgrund seiner Verbindungsfunktion bedeutend für das Grünsystem in Baumheide ist. Im südwestlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich zudem eine fußwegebegleitende Grünfläche, auf der zur Realisierung des Neubauvorhabens weitere Stellplätze vorgesehen sind.

Südlich sowie östlich des Plangebietes setzt sich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, meist in Zeilenbebauung und mit Flachdächern, fort. Nach Westen geht die Bebauung im Bereich des Jungbrunnenwegs in eine kleinteiligere Struktur aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern über. Südwestlich befindet sich am Jungbrunnenweg ein kirchliches Gebäude der Mennoniten-Gemeinde Bielefeld e.V. Nordöstlich des Plangebietes in Nähe der Stadtbahnhaltestelle „Baumheide“ befinden sich drei Nahversorgungsmärkte (Marktkauf mit Getränkemarkt, ALDI, Hevi Markt) sowie das Freizeitzentrum Baumheide, die vom Plangebiet aus fußläufig schnell zu erreichen sind. In rd. 350 m Entfernung Richtung Westen befinden sich die Baumheideschule (Hauptschule), die Wellbachschule (Grundschule) sowie die Realschule am Schlehenweg.

Das Plangebiet ist zum Teil durch einen älteren, schützenswerten Baumbestand geprägt. Besonders hervorzuheben sind dabei zwei Silberahorne westlich des sechsgeschossigen Gebäudes Rabenhof Nr. 65 und ein Silberhorn entlang der Straße Rabenhof nördlich der Stellplatzanlage vor dem Gebäude Rabenhof 61-63. Das Konzept zur Entwicklung des Bereiches berücksichtigt nach Möglichkeit den Erhalt dieser Bäume.

Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände entlang der Straße Rabenhof auf einer Strecke von rd. 240 m von Norden nach Süden um rd. fünf bis sechs Meter ab. In West-Ost Richtung ist im zentralen Bereich des Plangebietes ein Geländeabfall von rd. 1,50 m auf einer Strecke von rd. 80 m zu verzeichnen. Die nördliche Trasse der Stadtbahnlinie 2 befindet sich zwei bis drei Metern unterhalb der Geländeoberfläche des anschließenden Plangebietes.

3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als allgemeiner Siedlungsbereich ausgezeichnet. Die Bahntrasse der Stadtbahnlinie wird als Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr mit Bestandshaltstellen dargestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche mit dem Symbol für Parkflächen (P) dargestellt.

Auch das Umfeld des Gebietes befindet sich in dem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Die im Norden verlaufende Bahntrasse wird im Flächennutzungsplan als Stadtbahn geführt, wobei der Hinweis gegeben wird, dass hier der Immissionsschutz zu beachten ist.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 5.1), sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Wirkungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld.

Derzeit verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01.

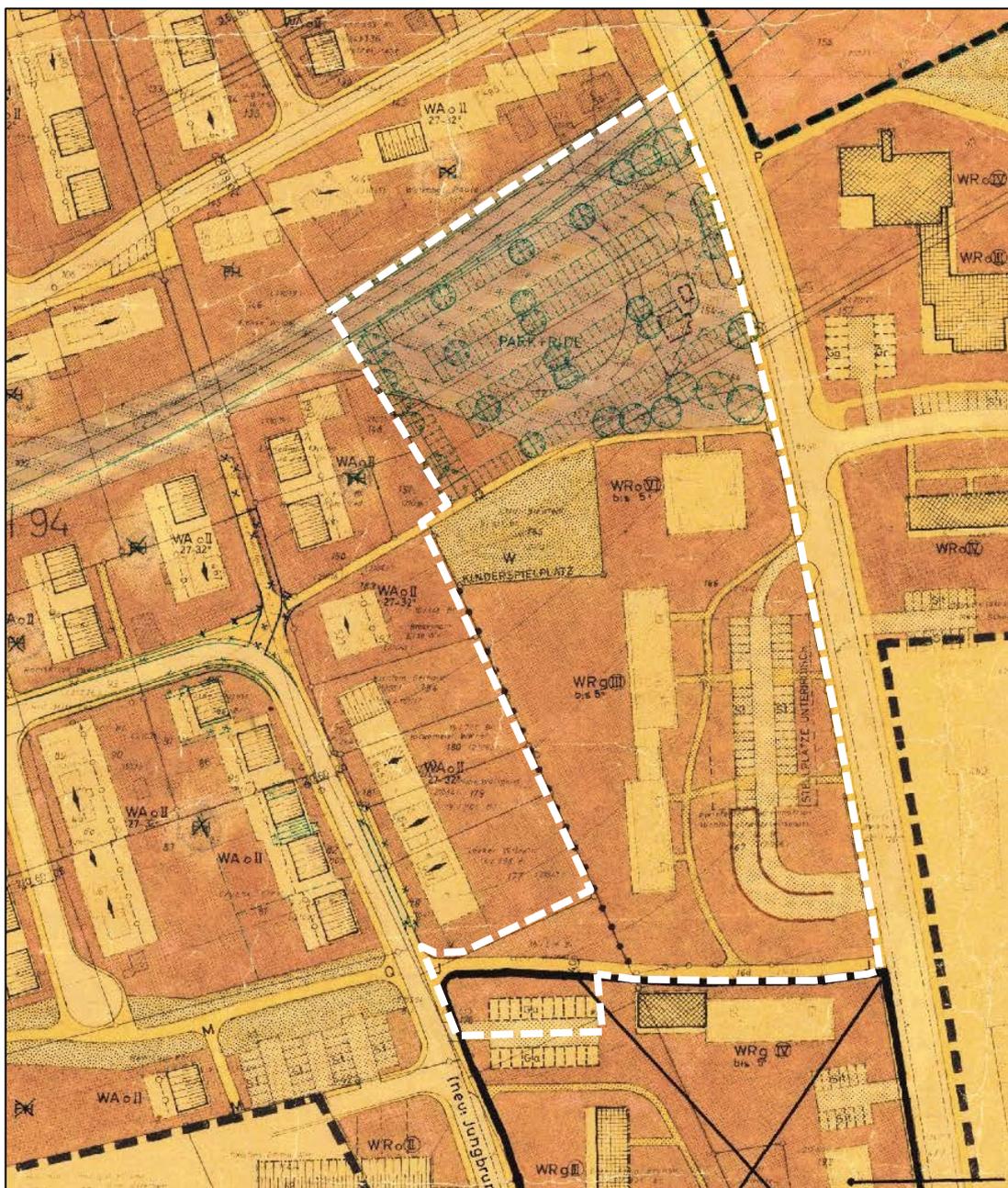


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. III/3/33.01 - Ausschnitt aus dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan (ohne Maßstab)

Dieser setzt im Norden des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 Flächen für Straßenbahn fest sowie hieran angrenzend eine größere zusammenhängende Fläche für einen öffentlichen Parkplatz (park-and-ride), die sich nach Süden bis an den Fußweg erstreckt, der als öffentlicher Weg festgesetzt ist. Westlich außerhalb des Plangebietes schließt an die „park-and-ride“-Fläche ein allgemeines Wohngebiet an.

Südlich des Fußweges sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz vor, der heute allerdings keine Spielgeräte mehr aufweist. Die übrigen Bereiche südlich des Fußweges werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Für das Punktgebäude Rabenhof 65, unmittelbar am Fußweg gelegen, ist eine offene Bauweise mit zwingend sechs Vollgeschossen vorgegeben, während für die südliche Zeilenbebauung eine geschlossene Bauweise mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzen beide bereits damals bestehenden Wohngebäude relativ eng. Als Dachneigung werden maximal 5° zugelassen.

Östlich der Zeilenbebauung setzt der bestehende Bebauungsplan einen privaten Weg fest, der nordöstlich der festgesetzten Stellplatzfläche in die öffentliche Verkehrsfläche Rabenhof mündet und im Süden in einen öffentlichen Weg in Ost-West-Richtung anbindet. Zwischen der Straße Rabenhof und dem privaten Weg sieht der Bebauungsplan eine private Stellplatzfläche vor, die sowohl oberirdisch als auch unterirdisch angelegt werden kann. Im südlichen Bereich ist hierfür eine entsprechende Zufahrt für die oberirdischen als auch eine Rampe für die unterirdischen Stellplätze vorgesehen.

Für einen südwestlichen Teilbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27, südlich des öffentlichen Fußweges, wurde der Ursprungsbebauungsplan Nr. III/3/33.01 im Jahr 1977 geändert. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 setzt hier nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines reinen Wohngebietes fest.

4 Planungsziele und Plankonzept

4.1 Plankonzept

Mit der vorliegenden Planung soll im Wesentlichen im Bereich der heutigen Zeilenbebauung ein neues Wohnquartier mit Wohnungen für Senioren und Familien nach dem Bielefelder Modell umgesetzt werden. Darüber hinaus soll für die bestehende Kindertagesstätte an der Straße Rabenhof sowie für das Wohn- und Geschäftsgebäude südlich der Bahntrasse, welches 1993 als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorging, das Planungsrecht nachgezogen werden.

Das Bielefelder Modell wurde als generationenübergreifendes und inklusives Konzept für ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit und ohne Betreuungspauschale in den 1990er Jahren von der BGW und einem sozialen Dienstleister entwickelt. Mit dem vorliegenden Konzept sollen insgesamt 47 barrierefreie und 11 familiengerechte Wohnungen entwickelt werden, wovon insgesamt 9 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgestaltet werden. Zusätzlich beinhaltet das Konzept einen Quartierstreffpunkt für die Bewohner sowie einen Servicestützpunkt und Pflege- bzw. ärztliche Angebote. Für Familien, die beispielsweise Pflegeaufgaben übernehmen, soll es Möglichkeiten der langfristigen Unterbringung geben. Hinzu können weitere Dienstleistungen kommen.

Die Wohnungen sollen in zwei Gebäudeteilen realisiert werden, die sich zueinander orientieren, sodass eine räumliche Zugehörigkeit entsteht. Die Gebäudeteile variieren zwischen einer Drei- und Viergeschossigkeit und werden durch eingeschossige Vor-

bzw. Anbauten akzentuiert. Der nordöstliche Gebäudeteil soll in einem eingeschossigen Pavillon den Quartierstreif beherbergen, während in dem südwestlichen Gebäudeteil Räumlichkeiten für die Unterbringung einer Praxis und dem Servicestützpunkt vorgesehen sind. Zugunsten einer verträglichen Eingliederung ins Umfeld reduziert sich die Geschossigkeit nach Westen auf maximal drei Vollgeschosse. Die Gebäude werden einheitlich mit Flachdächern ausgeführt.

Durch die Stellung der beiden Gebäudeteile zueinander werden zwei Freibereiche in Form von Innenhöfen ausgebildet, die sich jeweils nach Westen bzw. Osten hin öffnen. Der nach Osten zur Kita hin öffnende Freiraum bildet als „Rabenhof Plaza“ den Eingangsbereich ins Quartier, um den sich auch die sozialen Dienstleistungsangebote und der Quartierstreif gruppieren. Über den bestehenden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg wird das Vorhaben an die angrenzenden Quartiere angebunden.

Der Stellplatzbedarf für das Neubauvorhaben soll zum Teil über die vorhandene Stellplatzanlage an der Straße Rabenhof gedeckt werden, welche nach Norden hin erweitert wird. Da sich im Bereich der heutigen Grünfläche und insbesondere entlang der Straße Rabenhof gebietsprägende und schützenswerte Bäume befinden, soll die ergänzende Stellplatzfläche hiervon abgerückt werden, wodurch ein schützenswerter Silberhorn erhalten werden kann. Weitere Stellplätze entstehen südwestlich des Bauvorhabens südlich des dort verlaufenden Fuß- und Radweges. Durch einen Verswenk der bestehenden Fußwegeparzelle können in diesem Bereich zusätzliche Stellplätze angeordnet werden, die über den Jungbrunnenweg erschlossen werden. Insgesamt können somit 44 Stellplätze bereitgestellt werden (davon sieben behindertengerecht). Diese beinhalten neben den Stellplätzen für das Neubauvorhaben ebenfalls Stellplätze für das Punkthaus Rabenhof 65, die Kindertagesstätte sowie die geplanten Versorgungseinrichtungen im Quartier.

Im Rahmen der INSEK-Maßnahme „Neue Mitte Baumheide“ werden derzeit konkrete Planungen für die Umgestaltung des nordöstlich angrenzenden Stadtteilzentrums ausgearbeitet, die auch das vorliegende Plangebiet betreffen. Neben dem Schwerpunkt der Stadtbahnhaltestelle, den Nahversorgungsmärkten und dem Freizeitzentrum ist auch eine Neuordnung des Straßenraums an der Straße Rabenhof vorgesehen. So ist für den Kreuzungsbereich Rabenhof / Siebenbürgerstraße ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen, dessen Flächenbedarf im Geltungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen ist. Ebenso sieht die Umgestaltung einen neuen Verlauf der barrierefreien Erschließung der Stadtbahnhaltestelle über eine u-förmige Rampe im Nordosten des Plangebietes vor, die zukünftig einen Fahrradabstellplatz umschließen soll.

4.2 Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2019² bis 2022 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

² Wohnungsmarktbarometer 2019 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. März 2019.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich bis zu 70 % der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

5 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung soll im gesamten Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 auf das für allgemeine Wohngebiete maximal mögliche Maß begrenzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig. Um eine Reduzierung der Versiegelungen zu erwirken, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um max. 40 % überschritten werden darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für den gesamten Geltungsbereich auf 1,2 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Das geplante Bauvorhaben sowie die Bestandsgebäude werden entsprechend ihrer Gebäudegrundrisse eng gefasst. Aufgrund der hierdurch klar definierten Baufelder wird die Anordnung der Baukörper klar vorgegeben, wodurch auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden kann.

5.3 Geschossigkeit und Dachform

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Quartiers geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan sowohl die Mindest- als auch die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt. Dabei soll einerseits der Gebäudebestand in seiner heutigen Ausprägung und andererseits das geplante Neubauvorhaben in seiner Höhenabwicklung gefasst werden.

Dementsprechend werden für den östlichen Hauptbaukörper des Neubauvorhabens mindestens drei sowie maximal vier Geschosse festgesetzt. Für die zur westlich angrenzenden Bestandswohnbebauung orientierten Gebäudeteile werden dagegen mindestens zwei sowie maximal drei Vollgeschosse vorgegeben, wodurch ein verträglicher Übergang zur zwei- bis eingeschossigen Nachbarbebauung sichergestellt werden kann. Die Gliederung des geplanten Ensembles ergibt sich auch durch die eingeschossigen Gebäudeteile, in denen die Wohnergängungsnutzungen untergebracht werden sollen, sodass diese auf jeweils maximal ein Vollgeschoss festgesetzt werden.

Für die südöstlich an die Neubebauung angrenzende Kindertagesstätte wird das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Straße Rabenhof über die Festsetzung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen gesichert. Für das nördlich des Neubauvorhabens gelegene sechsgeschossige Gebäude werden die im bestehenden Bebauungsplan bereits vorgesehenen sechs Vollgeschosse übernommen und um mindestens drei Vollgeschosse ergänzt. Das nördliche Gebäude des Siegerentwurfes aus dem städtebaulichen Wettbewerb von 1993 wird ebenfalls entsprechend der heute darstellenden Höhenentwicklung gefasst. So werden für den überwiegenden Gebäudeteil im Norden mindestens drei sowie maximal vier Geschosse festgesetzt. Für den südlichen höhergeschossigen Teil werden ebenso wie für das Punktgebäude Rabenhof 65 mindestens drei sowie maximal sechs Vollgeschosse vorgegeben.

Im Laufe des weiteren Verfahrens soll die Höhenentwicklung im Plangebiet neben der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich über die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen geregelt werden.

Als Dachformen wird entsprechend des Bestandes und der geplanten Neubebauung im gesamten Plangebiet das Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° festgesetzt.

5.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird größtenteils über die Straße Rabenhof östlich angrenzend zum Plangebiet erschlossen. Lediglich die geplante Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes wird über den Jungbrunnenweg im Westen angedient. Für die jeweils an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzenden Bereiche wird dementsprechend eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die im Norden verlaufende Bahntrasse der Stadtbahnlinie 2 wird über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stadtbahn planungsrechtlich aufgenommen.

Die öffentlichen Fußwege im Plangebiet werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg gesichert. Die im Rahmen der Planung „Neue

Mitte Baumheide“ neu anzulegende Rampenanlage der Stadtbahnhaltestelle Baumheide im Nordosten des Plangebietes wird dagegen lediglich mit der Zweckbestimmung Fußweg versehen, um somit die Funktion als barrierefreier Zugang zum Bahnsteig zu unterstreichen.

Für die zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der Stellplatzanlage an der Straße Rabenhof verlaufende private Fußwegeverbindung wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld) festgesetzt und somit die bisherigen Wegebeziehungen gesichert.

Um eine Freihaltung der Grün- und sonstigen Freibereiche im Plangebiet zu sichern, sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die für das geplante Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze können einerseits auf einer Ergänzungsfläche zum bestehenden Stellplatz an der Straße Rabenhof untergebracht werden. Die Stellplatzflächenerweiterung berücksichtigt insbesondere den Erhalt eines alten, gebietsprägenden und somit erhaltenswerten Baumbestandes u.a. in Form eines Silberahorns an der Straße Rabenhof. Eine weitere Stellplatzfläche wird im südwestlichen Bereich festgesetzt. Um hier die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, ist eine Umlegung des angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweges erforderlich.

Ebenso werden die bestehenden Stellplätze des Gebäudes südlich angrenzend zur Stadtbahnlinie mit der Festsetzung entsprechender Flächen gefasst.

5.5 Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt

Entlang den öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen befinden sich zwei öffentliche Grünflächen. Die nördliche Grünfläche ist im heute bestehenden Bebauungsplan Nr. III/3/ 33.01 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit vorliegender Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 übernommen. Für die südliche Dreiecksfläche sieht der bestehende Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines reinen Wohngebietes vor, die entsprechend der nun getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung künftig in ein allgemeines Wohngebiet überführt wird.

Das Plangebiet ist stark durchgrünt und durch einen alten Baumbestand gekennzeichnet, der das Quartier über das Plangebiet hinaus prägt. Besonders hervorzuheben sind die Silberahorne im Westen des Hauses Rabenhof 65 sowie der Silberhorn entlang der Straße Rabenhof. Diese werden als gebietsprägende Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Fuß- und Radweg stellt eine wichtige Grünverbindung im Quartier dar, die von großer Bedeutung für das Grünsystem von Baumheide ist. Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplan begleitende Baumpflanzungen vorgesehen, die das südlich an den Fußweg heranführende Neubauvorhaben von dem Fuß- und Radweg abgegrenzt.

Weitere Baumpflanzungen werden zur Begrünung der Stellplatzflächen vorgesehen. So ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum vorzusehen. Hierdurch erfolgt eine Mindestbegrünung dieser Anlagen und eine Verschattung größerer versiegelter Flächen. So werden die Aufheizung der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei.

Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.

Zur Gewährleistung der inneren Durchgrünung im Plangebiet wird eine Mindestbegrünung vorgegeben, wonach ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks einzugrünen ist und durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten ist. Grundsätzlich wird der zulässige Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken mit der in Kapitel 5.2 vorgegebenen GRZ von 0,4 sowie der Überschreitungsmöglichkeit um 40% geregelt. Hiervon nicht berücksichtigt sind jedoch Flächen, die wasseraufnahmefähig z.B. mit wassergebundener Decke ausgeführt werden und somit nicht zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Um hier die Begrünung und Bepflanzung im Plangebiet zu fördern, ist im Bebauungsplan ein Mindestbegrünungsgrad enthalten. Dies trägt auch zur Schaffung bioklimatisch günstiger Aufenthaltsbereiche im Freien bei sowie zur Schaffung kaltluftbildender Grünflächen mit nächtlichem Kühlungseffekt.

Um zudem ein grünes Erscheinungsbild insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen. Die Festsetzungen zur Stellplatz- und Vorgartenbegrünung sind beim Mindestbegrünungsgrad entsprechend anzurechnen.

5.6 Immissionsschutz

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Rabenhof weist im Bereich des Plangebietes heute eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von bis zu 4.300 Kfz auf. Nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr wird für das Jahr 2030 ein Anstieg auf 5.820 Kfz prognostiziert. Vor diesem Hintergrund ist eine schallgutachterliche Betrachtung des Straßenverkehrslärms vorzunehmen und in das Neuaufstellungsverfahren einzustellen.

Ebenso sind, wie im Flächennutzungsplan bereits vermerkt, die Lärmimmissionen durch die im Norden verlaufende Stadtbahntrasse zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen. Zur Entwurfsfassung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 erfolgt dementsprechend eine Betrachtung des Verkehrslärms auf Grundlage des aktuellen Verkehrsmodells des Amtes für Verkehr mit den Verkehrsmengendaten für das Analysejahr 2017 sowie für das Prognosejahr 2030.

5.7 Denkmalschutz

Die Belange der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609

Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251-6098, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist heute bereits an die öffentliche Kanalisation in der Straße Rabenhof angeschlossen. Vorgesehen ist auch weiterhin die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen dort einzuleiten.

Trinkwasser / Löschwasser

Durch die Errichtung des Neubauvorhabens im Bereich bereits bestehender Bebauung ergeben sich keine veränderten Ansprüche im Bereich der Trink- und Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen in den umliegenden Verkehrsflächen bzw. innerhalb der Fuß- und Radwege. Die Versorgung mit Löschwasser kann ebenfalls über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Umfeld sichergestellt werden.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann durch die regelmäßige städtische Müllabfuhr über die Straße Rabenhof angefahren werden.

7 Belange der sozialen Infrastruktur

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bereits gut angebunden. Westlich des Plangebietes befinden sich in knapp 350 m Entfernung die (noch) Baumheideschule, die Realschule am Schlehenweg sowie die Wellbachschule. Innerhalb des Plangebietes wurde im Jahr 2013 eine Kindertagesstätte errichtet. In 300 m Entfernung in nordöstliche Richtung ist mit dem Kindergarten an der Donauschwabenstraße eine weitere Einrichtung zur Kinderbetreuung zu finden.

Ergänzt werden die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zukünftig durch die geplanten ärztlichen sowie Betreuungs- und Pflegeangebote innerhalb des geplanten Neubaus.

Zur Deckung des durch die Planung entstehenden Spielflächenbedarfs soll die vorhandene Grünfläche auf dem Flurstück 533 mit neuen Spielgeräten ausgestattet werden. Der genaue Umfang der Aufwertung ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 4). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

8.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, abgeprüft werden.

Im Vorfeld zum Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine vogelkundliche Bestandserfassung durch den NABU durchgeführt. Es fanden insgesamt vier Begehungen im Zeitraum von April bis Juni 2019 statt. Dabei wurden schwerpunktmäßig die Gehölze westlich der Gebäude, die umgebenden Grünflächen sowie die Gebäude selbst betrachtet.

In den Gebüschern und der Fassadenbegrünung an der Ostseite der Gebäude wurden Brutreviere der Arten Zaunkönig, Amsel, Rotkehlchen und Buchfink beobachtet. Im Nadelbaum südlich des Gebäudes Rabenhof Nr. 57 wurde jeweils ein Nistplatz der Ringeltaube und der Elster vermutet. In den Gehölzen der Westseite der Grundstücke wurden Reviere der Arten Ringeltaube, Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Grünfink und Buchfink beobachtet. Außerdem wurden dort singende Blau- und Kohlmeisen beobachtet, deren Nistplätze vermutlich jeweils in den Gebäuden lagen (vermutlich unter der Fassadenverkleidung). Während der Beobachtungstermine wurden nachfolgende Einflüge von Vögeln in Gebäudequartiere erfasst. In allen Fällen lagen die Nistplätze im Spalt zwischen der Mauerwand und den Fassadenplatten, mit denen die Attiken der beiden Gebäude verkleidet sind. Insgesamt wurden zwei Quartiere des Haussperlings sowie acht Quartiere des Mauerseglers in den beiden Gebäuden erfasst.

Die Gehölzbrüter umfassen für Siedlungen charakteristische Arten, die weder selten noch gefährdet sind. Die nachgewiesenen Arten sind in NRW auch nicht als planungsrelevant eingestuft. Ihre Nistplätze sind bei angemessener Begrünung durch Gebüsch und Bäume mittelfristig wieder herstellbar. Sofern Gehölze im Zuge der Neubebauung gerodet werden müssen, sollten dies im Winterhalbjahr geschehen (von 1. Oktober bis 28. Februar).

In Vernehmungen mit § 39 (5) Ziffer 2 BNatSchG wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Beseitigung der Gebüsch und Hecken nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchgeführt werden darf. Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und

dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben.

Die Gebäudebrüter Haussperling und Mauersegler sind derzeit nicht als gefährdet eingestuft, jedoch steht der Haussperling auf der Vorwarnliste in NRW und auch der Mauersegler leidet zunehmend unter einem Mangel an geeigneten Brutquartieren. Vor diesem Hintergrund werden diese Arten in Bielefeld als planungsrelevant eingestuft. Als Unterstützungsmaßnahmen für den Bestandstrend beider Arten beabsichtigt die BGW in die Fassaden integrierte Nisthilfen anzubringen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens jeweils ein Fassadenquartier für die Arten Mauersegler und Haussperling anzubringen sind.

Als Nisthilfe eignen sich von der Firma Schwegler z.B.:

- WDV-Einbaukasten Typ 1A
- Mauersegler-Nistkästen Nr. 16 / 17 / 17A / 17C / 25A
- Fassadenröhren 1FR oder 2 FR (Einbaukästen für Fledermäuse)

sowie von der Firma Strobel z.B.:

- Mauersegler-Koloniekasten Art. 430
- Mauersegler-Nistkasten zum Einbau an Mauern Art. 416
- Fledermaus-Flachstein Art. 123.

Die exakten Standorte sind durch einen Fachgutachter zu bestimmen. Ebenso ist das Anbringen der Quartiere von einer fachlich versierten Person durchzuführen.

8.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Grundlegend sollen Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB vorrangig erfolgen. Dabei soll gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet werden (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichslage und ist heute bereits bebaut. Durch die innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vermieden und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden. Dies entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Dabei wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,4 einerseits auf das für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Maß begrenzt. Zudem wird die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO auf maximal 40 % begrenzt. Eine weitergehende Begrenzung des Versiegelungsgrades erfolgt durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke von mindestens 35 %.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Pseudogley vorhanden. Im Auskunftssystem der Bodenkarte NRW der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden nicht als schützenswert bewertet.

In dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich ebenfalls nicht im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers in der näheren Umgebung. Bezüglich des Hochwasserschutzes müssen demnach keine Vorkehrungen getroffen werden.

8.5 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9 Umsetzung der Bauleitplanung

9.1 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Das in Kapitel 4.1 beschriebene Planungskonzept sieht vor, im Plangebiet insgesamt 47 barrierefreie und 11 familiengerechte Wohnungen zu entwickeln, wovon insgesamt 9 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgestaltet werden sollen. Zusätzlich beinhaltet das Konzept einen Quartierstreffpunkt für die Bewohner sowie einen Servicestützpunkt und Angebote der Pflege. Für Familie, die beispielsweise Pflegeaufgaben übernehmen, soll es Möglichkeiten der langfristigen Unterbringung geben. Hinzu kommen weitere Dienstleistungen, die auf die Zielgruppen abgestimmt sind.

Bis zu 70 % der neuen Wohnungen sollen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Flächenbilanz:

| Art der Nutzung | Fläche in m ² | Anteil in % |
|---|--------------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 17.769 | 83,4 |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 89 | 0,4 |
| Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg | 408 | 1,9 |
| Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | 754 | 3,6 |
| Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fläche für die Stadtbahn | 1.028 | 4,8 |
| Öffentliche Grünflächen | 1.260 | 5,9 |
| Plangebietsgröße | 21.308 | 100 |

9.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der BGW veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch die BGW übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

9.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 sowie dessen dritte Änderung vollständig ersetzt.

Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird mit der Neuaufstellung entsprochen, weshalb eine parallele Änderung nicht notwendig ist.

10 Vorliegende Gutachten

- Vogelkundliche Bestandserfassung am Rabenhof 57-63 in Bielefeld (NABU Stadtverband Bielefeld e.V., Juni 2019)

Bielefeld, im August 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Dress & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel.: 05205 72980

Fax: 05205 22679