

Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

- Begründung

Stand: Entwurf; September 2019

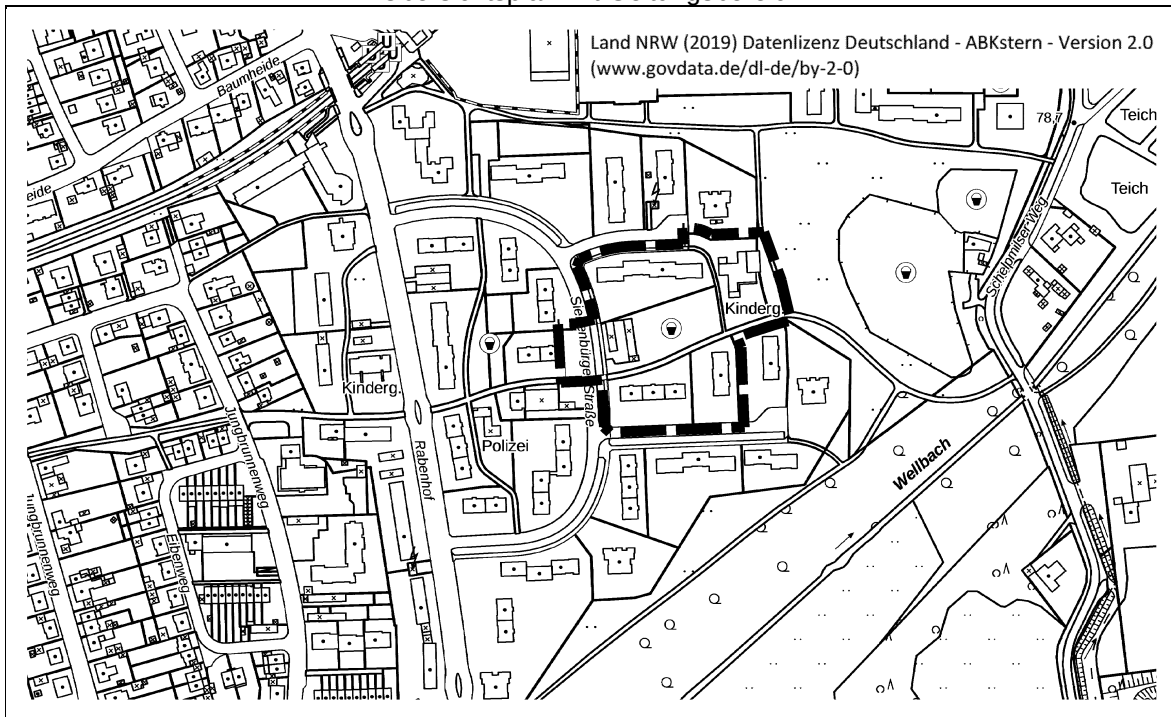
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25

„Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

Begründung

Entwurf
September 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

C: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

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 und Fläche für Gemeinbedarf
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 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 Sonstige Festsetzungen, hier Grünordnung
 - 5.10 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 Klimaanpassung, 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

Um das Angebot an Wohnraum im Stadtteil Baumheide weiter zu differenzieren und an die geänderten Wohnbedürfnisse der Bewohnerschaft anzupassen bereitet ein örtliches Wohnungsbauunternehmen im Rahmen des Projekts „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ u. a. die Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau im Bereich der Siebenbürger Straße vor. Hier soll anstelle eines Garagenkomplexes ein ergänzender Neubau mit u. a. familiengerechten und barrierefreien Wohnungen entstehen. Der geltende Bebauungsplan Nr. III/3/28.00 sieht eine Bebauung in diesem Bereich bislang nicht vor.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe im unteren und mittleren Preissegment sowie an barrierefreien seniorengerechten Mietwohnungen. Das Wohnquartier im Bereich Siebenbürger Straße ist durch Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre geprägt und gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden. Zudem weist es eine günstige Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. auf. Insbesondere das Versorgungszentrum Baumheide mit Anschluss an den ÖPNV ist mit einer Entfernung von ca. 300 m auch gut zu Fuß bzw. mit Rad aus dem Plangebiet heraus zu erreichen. Die geplante Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächenreserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Darüber hinaus plant die Stadt Bielefeld eine bauliche Erweiterung der am Rand des Wohngebiets liegenden städtischen Kindertagesstätte „Großer Wiel“. Die hier bestehende räumlich beengte Situation für die Mitarbeitenden soll beseitigt sowie die Ausstattung insbesondere im Hinblick auf die U-3-Betreuung verbessert werden. Geplant ist hierfür ein Erweiterungsbau, in dem Räumlichkeiten für Mitarbeitende (Büro, Besprechungsraum) sowie ein Schlafraum für U-3-Kinder, WC und Wickelraum untergebracht werden sollen. Diese bauliche Erweiterung ist von den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplans Nr. III/3/38.00 ebenfalls nicht gedeckt.

Ein wesentliches Planungsziel ist es daher, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für das Wohnbauvorhaben einschließlich Verlagerung der Stellplätze sowie zum anderen für die Erweiterung der Kindertagesstätte mit allen notwendigen Festsetzungen zu schaffen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Die Änderungsplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kapitel 7.5).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Baumheide und hier im Übergang des Wohnsiedlungsbereichs Siebenbürger Straße zum Grünzug im Bereich Wellbach/Lutter. Es wird im Westen, Norden und Süden durch die Siebenbürger Straße und hiervon abzweigende Erschließungsstiche begrenzt. Im Osten schließt eine innerörtliche Grün-/Parkanlage an. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich im Osten geringfügig zurückgenommen, die östliche Grenze wird künftig durch das Kindergartengrundstück selbst gebildet. Die Größe des Plangebiets umfasst knapp 1,7 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

b) Topographie

Das Gelände ist innerhalb des Plangebiets bewegt, zudem fällt es insgesamt nach Südosten zum Wellbach hin ab. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Höhendifferenzen von bis zu 3 m zu verzeichnen. Insbesondere im Bereich zwischen Spielplatz und nördlichem Wohnkomplex liegt ein Höhenunterschied von ca. 1 m bis 1,5 m auf einer vergleichsweise schmalen Fläche vor. Der Spielplatz wird im Westen vom bestehenden Garagenkomplex durch eine rund 1,5 m hohe Verwallung abgegrenzt.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Die Wohnsiedlung im Bereich Siebenbürger Straße wurde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in den 1960er Jahren als Geschosswohnsiedlung errichtet. Charakteristisch sind hier zumeist drei- und viergeschossige Wohngebäude mit jeweils bis zu vier Hausaufgängen. Zwischenliegend finden sich auch einzelne sechsgeschossige Punkthochhäuser, so bspw. angrenzend an das Plangebiet im Übergang zur benachbarten öffentlichen Parkanlage. Die Höhen der vom Geltungsbereich erfassten drei- und viergeschossigen Gebäude bewegen sich je nach Geschossigkeit bei etwa 9,5 m/10 m bzw. 12,5 m/13 m. Erfasst wird zudem das Kindergartengelände mit eingeschossigem Gebäude und zugehörigen Außenanlagen. Die Gebäude im Siedlungsbereich Siebenbürger Straße werden insgesamt durch Flachdächer geprägt. Die Bausubstanz im Plangebiet und angrenzend wurde innerhalb der letzten Jahre bereits in Teilen saniert.

Die Siebenbürger Straße erschließt den Wohnsiedlungsbereich als Ringstraße, ergänzend finden sich untergeordnete Straßenstiche. Über die Siebenbürger Straße ist das Gebiet an die Straße Rabenhof angebunden. Hierüber ist die Anbindung an dort verkehrenden öffentliche Verkehrsmittel und das Versorgungszentrum Baumheide sowie der Anschluss an die Herforder Straße (B 61) im Norden und die Eckendorfer Straße im Süden gegeben. Die Siebenbürger Straße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum wurden wohnungsnahe Stellplätze in Senkrechtaufstellung angelegt. Weitere kleinere Stellplatz- und Garagenanlagen finden sich neben den Wohngebäuden.

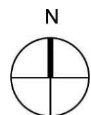
Die für Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre typischen Freiräume werden durch die die Wohngebäude umgebenden, halböffentlichen Grünflächen geprägt. Zentral im Plangebiet liegt darüber hinaus ein Spielplatz mit z. T. altem Baumbestand. Zudem ist eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben. So wird das Plangebiet u. a. durch einen Fuß-/Radweg gequert, der aus dem Siedlungsbereich heraus in die öffentliche Grünanlage im Bereich Wellbach/Lutter führt. Dieser sowie weitere vorhandene kleine Wegeverbindungen werden von den Anwohnern für die wohnortnahe Erholung und als Übergang in den übergeordneten Freiraum zum Spazieren gehen, Joggen etc. genutzt.

Auf die nachfolgende Bestandsübersicht wird ergänzend verwiesen.

Bestandsplan



Stand Januar 2019 / teilaktualisiert August 2019, ohne Maßstab

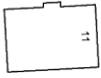


Stand: Entwurf; September 2019

Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

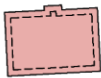
Gebäudebestand und Nutzungen



Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers



Garagen



Wohngebäude mit Flachdach



Kindertagesstätte mit Flachdach

Verkehrsflächen, Infrastrukturen



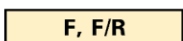
Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Stellplatzflächen



Private Stellplatzflächen

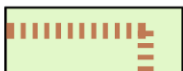


Fußwege, Fuß-/Radwege

Sonstiges



Versiegelte Hofflächen



Private Außenwohnbereiche/Freiflächen inkl. Erschließungswege



Außenbereich Kindergarten



Gehölzbestand
(tlw. eingemessen, ansonsten Übernahme aus Luftbild/nicht eingemessen)



Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche (Parkanlage, Spielplatz)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Änderungsbereich Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung und bestandsorientierte Sicherung vorhandener Gemeinbedarfs- und Freizeitnutzungen entspricht gemäß § 1 (4) BauGB den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Änderungsgebiet i. W. als Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche dargestellt. Der Kindergarten ist Teil einer Gemeinbedarfsfläche, die über den vorliegend erfassten Kindergarten hinaus noch weitere Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Sporthalle) umfasst. Die angestrebte bestandsorientierte Planung zur Anpassung bestehender Baurechte für Maßnahmen der Nachverdichtung gilt hier gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

b) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld gelten darüber hinaus auch keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope etc.). Eine Betroffenheit der südlich im Bereich des Wellbachs im Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich Siebenbürger Straße vom LSG Ravensberger Hügelland erfassten Biotopverbundflächen „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“ wird angesichts der bestandsorientierten Planung und zwischenliegender Bebauung nicht gesehen.

c) Bisheriges Planungsrecht

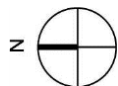
Der Bebauungsplan Nr. III/H 25 liegt an der Schnittstelle zweier großflächiger Bebauungspläne aus den 1960er Jahren. Der überwiegende Teil wird vom Geltungsbereich des **Bebauungsplan Nr. III/3/28.00** erfasst, der im Jahr 1963 Rechtskraft erlangt hat. Im östlichen Randbereich schließt der **Bebauungsplan Nr. III/3/38.00** (Rechtskraft 1966) an. Beide Altpläne wurden seither im Rahmen von Änderungsverfahren in Teilbereichen überarbeitet, dies betrifft auch den vorliegenden Planbereich.

Für die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind ein Reines Wohngebiet (WR) mit baukörperbezogen gefassten Baufenstern aus Baulinien und -grenzen für drei- und viergeschossige Wohngebäude mit Flachdach, eine Stellplatzanlage sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Südlich von diesem wird eine öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Wohnsiedlungsbereich westlich und dem Grünzug östlich geführt. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/28.00 und der parallel durchgeführten 1. Änderung des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. III/3/38.00 (beide Rechtskraft 1976) u. a. die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen eingeschossigen Kindergarten mit Flachdach anstelle einer bis dahin festgesetzten öffentlichen Grünfläche/Parkanlage.



Auszug Bebauungsplan Nr. III/3/28.00 (Rechtskraft 1963) sowie
 1. Änderung Bebauungsplan Nr. III/3/38.00 (Rechtskraft 1976)
 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/H 25 markiert

(ohne Maßstab)



4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Übergeordnete Zielsetzungen liegen in der Mobilisierung gut erschlossener Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des Wohnungsbedarfs sowie in der Sicherung und Verbesserung vorhandener Betreuungsangebote für Kinder im Gebiet. Vorbereitet wird in diesem Rahmen die innere Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Siebenbürger Straße. Das vorliegende Projekt des Vorhabenträgers, hier ein Wohngebäude für barrierefreies Wohnen mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten auf einer bislang durch Garagen bebauten Fläche umzusetzen, unterstützt eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs und dient der Schaffung von in Bielefeld dringend benötigtem Wohnraum. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen. Dementsprechend werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass ein weiteres Bauvorhaben und im Bereich der Kindertagesstätte bauliche Erweiterungen umgesetzt werden können. Wesentliche Änderungspunkte liegen daher in der Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche entlang der Siebenbürger Straße, der Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der KiTa sowie einer teilweisen Anpassung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben. Die wesentlichen Planungsziele sind im Einzelnen:

- Beibehaltung des grundsätzlichen Quartierscharakters
- Ermöglichen eines Mehrfamilienhauses auf einer bislang festgesetzten Garagenfläche
- Anpassung des Planungsrechts im Bereich des Kindergartens für kurz- bis langfristig erforderliche Veränderungen des Betreuungsangebots
- Verträgliche Einbindung von Um-, An- und Neubaumaßnahmen hinsichtlich Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe) und Formsprache in das städtebauliche Umfeld
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Spielplatzes und bestehender Grünstrukturen sowie bestehender Fuß-/Radwegebeziehungen
- Umsetzung der Innenentwicklungs-/Nachverdichtungsmaßnahmen auf Basis des bestehenden Erschließungssystems
- Neuausweisungen von Flächen für erforderliche Stellplätze/Garagen.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Die Plankonzeption berücksichtigt den ergänzenden Neubau eines Wohngebäudes im Bereich des heutigen Garagenkomplexes zwischen Siebenbürger Straße und Spielplatz. Umgesetzt werden soll ein ca. 50 m langer viergeschossiger Baukörper mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von ca. 12 m. Für eine entsprechende Gliederung entlang der Siebenbürger Straße ist eine versetzte Anordnung des Gebäudes geplant. Ziel ist die Unterbringung von ca. 24 barrierefreien Wohnungen, die über einen Laubengang erschlossen werden. Untergebracht werden sollen entsprechende des Bedarfs Wohnungstypen/-größen für verschiedene Zielgruppen. Hierbei soll der Laubengang so angeordnet werden, dass eine Belichtung bei größeren Wohnungen von drei Seiten sowie bei kleineren Wohnungen von Westen aus erfolgen kann. Die Errichtung des neuen Baukörpers ist im Bereich derzeitiger Garagen einschließlich des Zufahrtsbereichs geplant, so dass weitgehend ein Erhalt des angrenzenden Baumbestands möglich ist. Stellplätze und Garagen sind wohnungsnah auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie entlang des südlichen Straßenstichs vorgesehen.



Entwurfsplan Wohnbauvorhaben
(Planungsstand Mai 2018, ohne Maßstab)

B | K | S | ARCHITEKTEN
Krauß Stanozus Schurbohm + Partner

Ostertorstr. 6 | 32312 Lübbecke
Fon 05741 3486-0
www.bks-architekten.de

Die im östlichen Plangebiet liegende Kindertagesstätte soll um einen Anbau erweitert werden, um das bisherige Raumangebot zu verbessern. Geplant ist ein eingeschossiger Erweiterungsbau mit einer Größe von ca. 120 m² im Norden des Bestandsgebäudes. Infolgedessen können dort einzelne Bäume nicht erhalten werden. Die südlich des Gebäudes angeordneten Außenanlagen verbleiben unverändert. Ebenso werden die Erschließung von Nordwesten sowie die dort ebenfalls untergebrachten Stellplätze beibehalten.

Alle weiteren vom Geltungsbereich erfassten Gebäude sowie der Spielplatz und vorhandene Fuß-/Radwegebeziehungen werden bestandsorientiert erfasst und gesichert. Ebenso werden die bestehende Erschließung des Standorts über die Siebenbürger Straße sowie im Straßenraum angeordnete Stellplätze beibehalten.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sollen hier die Umsetzung der bislang bekannten Vorhaben erlauben. Eine hiervon abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist aber ebenfalls denkbar.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem Altplan übernommen. Die bisher für eine wohnbauliche Nutzung berücksichtigten Flächen im Plangebiet werden demzufolge weiterhin als **reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Der geplante Neubau ist in diesem Rahmen realisierbar. Die 25%-Quote zum geförderten Wohnungsbau soll hierbei umgesetzt werden. Von den 24 geplanten Wohnungen sollen mindestens sechs öffentlich gefördert werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Ebenfalls übernommen wird die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kindertagesstätte“** einschließlich der hier zulässigen Nutzungen auf der hierfür bisher vorgesehenen Teilfläche im Osten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Reines Wohngebiet

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) orientieren sich mit 0,4 bzw. 1,2 an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu wahren. Bereits der Altplan lässt im Geltungsbereich maximal drei und vier Vollgeschosse zu. Dies entspricht sowohl dem realisierten Bestand als auch dem geplanten Neubau. Die Regelungen des Altplans werden insofern beibehalten und im Bereich des geplanten Neubaus analog gewählt. Ergänzend werden maximale Gebäudehöhen aufgenommen, um Volumen und Höhe des neuen Baukörpers gegenüber der Nachbarschaft und entlang der Siebenbürger Straße in einer angemessenen Größenordnung zu steuern. Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich für den hinzukommenden Baukörper an der konkreten Projektplanung und wird dort auf 12 m begrenzt. Für die darüber hinaus einbezogenen Wohngebäude erfolgen bestandsorientierte Festsetzungen in Abhängigkeit von der umgesetzten Geschossigkeit. Um hierbei die topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle in südöstliche Richtung angemessen zu berücksichtigen, ist eine Einmessung der Geländehöhen erfolgt. Vorgeschlagen wird auf dieser Grundlage eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die Beibehaltung eines harmonischen Siedlungs- und Straßenbilds kann hierdurch insgesamt sichergestellt werden.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche werden künftig ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden weiterhin baukörperorientiert, aber auch im Bestand mit etwas Spielraum gefasst und einheitlich auf jeweils eine Tiefe von 16 m begrenzt.

Insgesamt soll eine grundsätzlich neue Ausgangslage innerhalb der gewachsenen Wohnsiedlung nicht geschaffen werden. Die Stadt geht unter Berücksichtigung der getroffenen Nutzungsmaße etc. davon aus, dass sich auch die hinzukommende Bebauung städtebaulich und nachbarschaftlich verträglich in das Umfeld einfügen kann.

Die außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Garagen und Carports sollen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von 2 m sowie seitlich von mindestens 1 m v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung einhalten. Ziel ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum weiterhin im Rahmen zu halten. Der Bestandssituation wird hierdurch Rechnung getragen.

Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten/Kindertagesstätte

Eine Erweiterung des Kindergartenstandorts ist nicht vorgesehen, am Standort soll jedoch eine möglichst langfristige Entwicklungsperspektive offen gehalten werden. Dementsprechend werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,5 mit Spielraum sowie mit der Option einer (bislang nicht geplanten) Zweigeschossigkeit getroffen. Ergänzend wird im Sinne der Klarstellung mit Blick auf die Neufassung der Bauordnung NRW die maximale Gesamthöhe auf ca. 7,5 m begrenzt. Ein angemessener Übergang zu den anschließenden Parkanlagen kann auf Grundlage der getroffenen Regelungen weiterhin gewährleistet werden.

Die Lage der Einrichtung auf dem Grundstück und ihre Erschließung sind im Bestand vorgegeben. Konkret geplant ist eine bauliche Erweiterung im Norden des Bestandsgebäudes (s. o.), die Baugrenzen werden in diesem Bereich entsprechend erweitert. Um darüber hinaus auch langfristig die gewünschte Planungssicherheit und Flexibilität für den städtischen Kindergarten zu erhalten, werden zudem die weiteren überbaubaren Flächen großzügig gefasst. Ein angemessener Abstand zu einer hier verlaufenden Erdgashochdruckleitung wird gewahrt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

5.3 Verkehr und Erschließung

Das Grundkonzept der Erschließung wurde auf Grundlage der Ursprungsplanung bereits ausreichend leistungsfähig vorbereitet und umgesetzt. Es wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Siebenbürger Straße und ihre untergeordneten Stichstraßen. Die vom Geltungsbereich erfassten Fuß- und Radwege werden ebenso wie der betroffene Teilabschnitt der Siebenbürger Straße in ihrer Lage aufgegriffen und im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

Die Siebenbürger Straße als örtliche Erschließungsstraße ist ausschließlich für die Aufnahme des Verkehrs der hieran angeschlossenen Wohnbebauung vorgesehen und Teil einer Tempo 30-Zone. Infolge der vorliegenden Änderungsplanung werden voraussichtlich bis zu 24 Wohnungen neu geschaffen. Die hiermit verbundenen Neuverkehre sind nach bisherigem Stand überschaubar und können vom bestehenden Straßennetz gut aufgenommen werden. Ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen wird auch darüber hinaus nicht erwartet, ebenso bleibt die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer unverändert. Der Standort sowie das Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum Baumheide sind aber aus dem Plangebiet heraus auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen und zudem über umliegende Bushaltestellen (v. a. Haltestellen Baumheide, Am großen Wiel) sehr gut in das Netz des öffentlichen Stadtbahn- und Busverkehrs eingebunden.

Stellplätze sind entlang der Siebenbürger Straße sowie auf kleineren Stellplatz- und Garagenanlagen vorhanden. Die zwischen Fußweg und Straßenverkehrsfläche angeordneten Stellplätze werden grundsätzlich als Teil der öffentlichen Straße wahrgenommen, eine Einschränkung des Nutzerkreises (z. B. nur für Mieter) wie an anderen Stellen im Wohngebiet ist nicht geregelt und ergibt sich aus der örtlichen Situation auch nicht. Die Bestandssituation wird über die Festsetzung einer zweckgebundenen Stellplatzanlage gesichert. Die infolge der Planung wegfallenden Garagenstellplätze sollen ebenso wie die ergänzenden Stellplätze für das hinzukommende Wohngebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im wohnungsnahen Umfeld und hier vorzugsweise auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen nachgewiesen werden. Diese Verortung schließt die Zulässigkeit weiterer Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen aber nicht aus, so dass bei Bedarf weitere, im Rahmen des Bauordnungsrechts ggf. erforderliche zusätzliche Stellplätze angeordnet werden können.

5.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe/Abgase, Staub, Gerüche etc.) verursacht werden könnten. Im Umfeld liegen auch keine sog. Störfallbetriebe nach § 3 (5a) BImSchG, deren in einem gesamtstädtischen Gutachten ermittelten angemessenen Abstände bis in das Plangebiet reichen. Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt. Nach heutigen Kenntnissen wird somit kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf gesehen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung unterstützt u. a. die Sicherung und Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Ausreichend Flexibilität wird mit den getroffenen Festsetzungen gewahrt (s. Kapitel 5.1, 5.2).

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Wellbachschule. Für diese Schule wird für die nächsten Jahre aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen eine Überschreitung der Aufnahmekapazität erwartet. Diese Situation wird aber nicht durch die vorliegende Änderungsplanung ausgelöst. Zudem kann hiermit grundsätzlich umgegangen werden (z. B. durch Nutzung bestehender Kapazitäten anderer Schulen). Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht insofern nicht.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Die bereits im Altplan als Spielplatz berücksichtigte Fläche wird bestandsorientiert gesichert. Die ursprünglich vorgesehene Bebauung der Fläche und Verlagerung des Spielplatzes wurde nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern nicht weiterverfolgt. Infolge der ergänzenden Wohnbebauung wird nach den Maßgaben der städtischen Spielflächenbedarfsermittlung ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von etwa 260 m² ausgelöst. Zum Ausgleich soll der erfasste Spielplatz mittels Abstandszahlung aufgewertet werden. Eine vertragliche Vereinbarung wird hierzu getroffen.

Die vom Geltungsbereich erfassten Wegebeziehungen innerhalb der Wohnsiedlung sowie zu den Freizeitangeboten etc. im Stadtteilzentrum Baumheide und in den angrenzenden Grünanlagen werden ebenfalls bestandsorientiert gesichert. Die Belange von Sport und Erholung werden durch die Planung nicht berührt.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs, ist bereits weitgehend bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an städtische Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorliegende Planung ergänzt bestehende Baurechte in untergeordnetem Umfang, die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze bereits sichergestellt.

a) Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Das Änderungsgebiet entwässert im Trennsystem. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“. **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Die bestehenden Kanäle sind ausreichend leistungsfähig. Ein direkter Anschluss der mit der Änderungsplanung ermöglichten Neubebauung an die bestehenden Abwasserkanäle ist möglich.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** zu beachten. Hiernach 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. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann direkt an die vorhandenen Regenwasserkanäle angeschlossen und über die vorhandene Einleitungsstelle E 5/32 ortsnah in den Wellbach eingeleitet werden. Mit Blick auf die unveränderten Flächennutzungen im Plangebiet ist nur mit geringen Verschmutzungen zu rechnen, so dass eine Regenwasserklärung nicht erforderlich ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung liegt vor, eine Anpassung des vorhandenen Wasserrechts ist nicht erforderlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig vorhandener Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen sind. Die bestehenden Hauptentwässerungseinrichtungen werden zur umfassenden Information im Nutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung ist im Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

b) Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit **Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität** erfolgt i. W. über bestehende Leitungen der Stadtwerke Bielefeld. Sofern Lage und Zugänglichkeit dieser Versorgungsleitungen nicht schon aufgrund ihrer Führung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen gesichert ist, erfolgt dies für die entsprechend mitgeteilten Schutzbereiche ganz überwiegend durch die Aufnahme von Leitungs- und Unterhaltungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB. Nördlich des Fuß-/Radwegs befindet sich eine **Erdgashochdruckleitung**, hinsichtlich deren Führung über die betroffenen privaten Flächen und ggf. erforderliche Verlegungen privatrechtliche Vereinbarungen vorliegen. Der angemessene Umgang mit dieser Leitung ist dort hinreichend geregelt, so dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu treffen sind. Zur umfassenden Information wird die Erdgashochdruckleitung nachrichtlich in den Nutzungsplan aufgenommen. Angesichts der begrenzt verfügbaren Fläche für das geplante Wohngebäude, einzuhaltender Abstandflächen etc. wird zudem eine kleinräumige Verlegung der Leitung erforderlich, entsprechende Vorgespräche zwischen den Betroffenen haben hierzu stattgefunden, Einzelheiten sind außerhalb des vorliegenden Planverfahrens zu klären.

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) des Unternehmens im Planbereich befinden. Die mitgeteilten Leitungen werden soweit erkennbar innerhalb der öffentlichen Straßen geführt. Darüber hinaus sind aufgrund des bereits erschlossenen und bebauten Gebiets entsprechende Hausanschlüsse vorhanden. Vorsorglich wird für spätere Erschließungsplanungen darauf hingewiesen, dass Bestand und

Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin zu gewährleisten und die Zugänglichkeit aufrechtzuerhalten ist. Frühzeitige Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen sind daher zu empfehlen.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen, die **Raumwärmeversorgung** durch Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen. Ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz wird für den hinzukommenden Neubau auch angestrebt, Regelungen im Bebauungsplan werden hierzu nicht getroffen. Eine vertragliche Verpflichtung zum Anschluss wird angesichts des vorhandenen leistungsfähigen Fernwärmenetzes und der gegebenen Anschlussmöglichkeiten nicht für notwendig gehalten.

c) Brandschutz

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405, BauO NRW). Sie werden innerhalb des erschlossenen und bebauten Gebiets als gesichert angesehen. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen/Wege gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden kann nach Rücksprache mit den Stadtwerken aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz entnommen werden.

5.8 Denkmalschutz

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Die im Zuge des Verfahrens durch den LWL/Denkmalpflege zunächst vermutete Denkmaleigenschaft der Siedlung bzw. einzelner Siedlungshäuser hat sich nach Prüfung nicht bestätigt. Vorsorglich wird darüber hinaus auf weitere denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Bebauungsplan enthalten.

5.9 Sonstige Festsetzungen

a) Grünordnung

Ursprünglich war geplant, den Neubau im Bereich des vorhandenen Spielplatzes umzusetzen und den Standort des Spielplatzes zu verlagern. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern wird hiervon jedoch auch mit Blick auf den Erhalt bestehender Altbäume abgesehen. Angesichts der ausschließlich betroffenen nichtstädtischen Flächen wird die im Altplan für den Spielplatz berücksichtigte **öffentliche Grünfläche** aber auf den tatsächlich umgesetzten Bestand zurückgenommen.

Auch darüber hinaus wird ein möglichst **weitgehender Erhalt bestehender Bäume** angestrebt. Eine Entnahme einzelner Bäume ist angesichts des umfangreicheren Baumbestands bei den geplanten Baumaßnahmen jedoch nicht auszuschließen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche betrifft dies einzelne Gehölze im nördlichen Randbereich. Das hinzukommende Wohngebäude wird weitgehend im Bereich des Garagenhofs errichtet. Da hier die Gehölze sehr nahe an den heutigen baulichen Anlagen stocken, kann eine Schädigung bzw. Fällung einzelner Bäume auch hier zum derzeitigen Stand nicht ausgeschlossen werden. Aus den genannten Gründen sowie angesichts der darüber hinaus infolge der Änderungsplanung nicht zu erwartenden großflächigen Eingriffe in den Gehölzbestand soll auf konkrete Regelungen im Bebauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Im Rahmen der Umsetzung ist einzelfallbezogen die Wertigkeit der jeweils betroffenen Gehölze zu prüfen, entsprechende Ersatzpflanzungen sind auf Grundlage entsprechender Vereinbarungen vorzu-

nehmen. Diese Vorgehensweise wird unter Berücksichtigung der vorliegenden örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen als angemessen bewertet. Zur umfassenden Information im Rahmen der Umsetzung wird ergänzend ein Hinweis auf dem Textblatt geführt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neubauten im Bestand baugestalterisch in die Umgebung angemessen einzubinden. Daher werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt vorliegend der Dachlandschaft zu. Die im Altplan bereits vorgegebene und in der Umgebung prägende **Dachform** des Flachdachs wird weiterhin aufgegriffen. Ergänzend werden hier bislang nicht vorhandene Dachaufbauten ausgeschlossen, um unmaßstäblichen Aufbauten vorzubeugen und den optischen Gesamteindruck des Plangebiets beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen), für diese sichern ergänzende rahmensetzende Einschränkungen bezüglich ihrer Anbringung ein angemessenes Einfügen.

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen können die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Zur Gestaltung und Gliederung der im Plangebiet unterzubringenden Stellplätze werden daher Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Bäumen gemäß städtischem Verteilungsschlüssel für Wohngebiete einschließlich der Pflanzqualitäten aufgenommen. Die Regelungen entsprechen sowohl den im umliegenden Straßenraum realisierten Stellplatzbegrünungen als auch den von der Stadt Bielefeld in Planverfahren regelmäßig getroffenen Vorgaben und sind daher auch verhältnismäßig. Mit Blick auf die gewachsene Bestandssituation, die begrenzte Flächenverfügbarkeit für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplatzzahl sowie die gegebene Erschließung wird eine stellplatznahe Pflanzung der Bäume sowie die Möglichkeit der Anrechnung bestehender Gehölze in den Festsetzungen berücksichtigt. Hiermit kann den örtlichen Gegebenheiten angemessen Rechnung getragen werden.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang zur Erweiterung bestehender Wohnbaurechte und sozialer Angebote innerhalb des bebauten Stadtgebiets ist grundsätzlich verträglich mit den

Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

6.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Durch die Planung werden bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs vorbereitet. Im Zuge der Umsetzung ist somit kleinräumig mit Abrissarbeiten im Bereich des Garagenkomplexes, mit der Entfernung bestehender Vegetations-/Gehölzstrukturen im Bereich der Neubaumaßnahmen sowie mit Baustellenverkehr und -lärm (Wirkfaktoren) zu rechnen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass sich infolge der untergeordneten Ergänzung von Baurechten die im Plangebiet vorhandenen wohngebietstypischen Lebensraumstrukturen erheblich verändern werden. Angesichts der vorhandenen Gehölzstrukturen mit auch älterem Baumbestand ist im Zuge des Verfahrens ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** eingeholt worden (Einzelheiten s. dort). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konnte in diesem Rahmen aber auf eine Kartierung verzichtet werden. Im Rahmen der Prüfung erfolgte eine Ortsbesichtigung im Juni 2019, um Gehölzbestand und Gebäude im Plangebiet auf ihre Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten zu bewerten. Darüber hinaus wurden vorliegende Fachinformationssysteme ausgewertet. Das Kataster der Stadt Bielefeld enthält nach den Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde keine Angaben über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebiets.

Das Plangebiet unterliegt angesichts vorhandener Nutzungen und angrenzender Verkehrswege bereits entsprechenden Störeinflüssen. Der Gutachter stellt hierzu fest, dass sich das Plangebiet überwiegend für häufige und in Siedlungsbereichen weit verbreitete Arten als Lebensraum (sog. „Allerweltsarten“) eignet. Konkrete Nachweise planungsrelevanter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Ebenso wurden keine relevanten Strukturen an den von Baumaßnahmen absehbar betroffenen baulichen Anlage angetroffen. Die Strukturen im Plangebiet stellen auch kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Angesichts des Belaubungszustands zum Zeitpunkt der Begehung kann der Gutachter das potenzielle Vorhandensein bzw. die potenzielle Nutzung von Baumhöhlen durch planungsrelevante Arten aber nicht ohne Weiteres ausschließen. Dies betrifft bei den Säugetieren die Große Bartfledermaus, den Kleinen Abendsegler, die Wasser- und die Zwergfledermaus sowie bei den Vögeln Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Kleinspecht und Star. Um baubedingte Beeinträchtigungen potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten zu reduzieren, schlägt der Gutachter als Vermeidungsmaßnahme vor, vor ggf. erforderlichen Rodungsmaßnahmen die betroffenen Bäume einzelfallbezogen zu untersuchen. Hieraus könnten sich dann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. konkrete Maßnahmen ableiten.

Nach geltender Rechtsprechung haben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung, es spielen zunächst insbesondere

unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans zur Folge haben können, eine Rolle. Eine abschließende Bewältigung des Artenschutzes ist hingegen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Insofern soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf Bebauungsplanebene auf Regelungen von präventiven Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verzichtet werden. Die Prüfung der derzeit noch nicht abschließend zu benennenden, ggf. von den Baumaßnahmen betroffenen einzelnen Bäume kann hier sachgerecht auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der erforderlichen fachlichen Kontrolle geeigneter Strukturen an Gehölzen vor Umsetzung wird ebenso wie ein Hinweis auf die allgemein nach BNatSchG zu beachtende zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigungen in die Planunterlagen aufgenommen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden¹ nicht als schützenswert. Sie sind zudem seit vielen Jahren durch bauliche und sonstige anthropogene Nutzungen versiegelt und überformt. Auch die verbliebenen Freiflächen sind von Wohnbebauung und Straßen/Wege umgeben und stark durch die menschliche Nutzung in der Nachbarschaft geprägt.

Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist auch künftig zu erwarten. Die mit der Planung unterstützte Nachverdichtung zur Schaffung von in Bielefeld dringend benötigtem Wohnraum sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Kinderbetreuungsangebote innerhalb des vollständig erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs Siebenbürger Straße ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Zusätzliche Versiegelungen werden nur in einem geringen Umfang ermöglicht. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzungen in die umliegenden Grünflächen (Parkanlage) erfolgt hingegen nicht. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Der Wellbach fließt in ca. 160 m Entfernung südlich/südöstlich des Plangebiets zur Lutter. Eine Beeinträchtigung des Bachlaufs einschließlich der angrenzenden Freiraumbereiche durch die bestandsorientierte Planung wird nicht gesehen. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht durchgreifend berührt.

¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld). Ein Hinweis auf das Verhalten beim Fund möglicher Altlasten/altlastverdächtiger Flächen wird im Sinne der vollständigen Information auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Luftbildauswertung mitgeteilt, dass für Teilflächen im Plangebiet **Kampfmittelbelastungen** nicht auszuschließen sind. Hier ist vor Umsetzung von Bauvorhaben ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich, Tiefbauarbeiten sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis mit Übersichtskarte ist auf dem Textblatt des Bebauungsplans enthalten. Auf die Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) wird ergänzend hingewiesen. Unabhängig davon sind auch im übrigen Plangebiet Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521 5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521 512301) sind zu benachrichtigen.



Lageplan Kampfmittelüberprüfung:
Bereiche mit erforderlichen Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen gelb gekennzeichnet
(Stand Mai 2019, ohne Maßstab)

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Der Wohnsiedlungsbereich Siebenbürger Straße liegt laut Stadtklimaanalyse in einem Bereich mit sehr hohen Kühleffekten. Die Grünstrukturen entlang des querenden Fuß-/Radwegs sind

Teil eines hochklimaempfindlichen Grünsystems. Die bioklimatischen Verhältnisse sind allgemein ausgewogen. Bedingt durch den Klimawandel wird im Bereich der Wohnsiedlung allgemein eine stärkere Wärmebelastung erwartet.

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang und kann damit einen Beitrag zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, zur Mitnutzung und Auslastung bestehender Erschließungsanlagen und Infrastrukturen, zur Minderung des Verkehrsaufkommens etc. und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima leisten. Die klimatischen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt.

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut, bestehende Wegebeziehungen, Grünflächen und der ganz überwiegende Gehölzbestand bleiben unverändert erhalten. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen, einer übermäßigen Verdichtung wird durch die Vorgaben zu Nutzungsmaßen und die Dimensionierung der Baufenster vorgebeugt. Über den erstmals ermöglichten Neubau eines Wohngebäudes und den Anbau des Kindergartens hinaus werden lediglich vorhandene Gebäude vom Geltungsbereich erfasst und bestandsorientiert gesichert. Die im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglichten neuen Baurechte in untergeordnetem Umfang tragen nicht dazu bei, den Versiegelungsgrad im Plangebiet wesentlich zu erhöhen. Zudem unterstützen die Regelungen zur Stellplatzbegrünung auch positive Wirkungen auf das Kleinklima (Verdunstung, Verschattung). Die klimatisch ausgleichenden Funktionen im südlichen Grünzug werden durch die bestandsorientierte Entwicklung nicht beeinträchtigt. Infolge der Änderungsplanung werden keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen des Bioklimas verursacht.

Im Zuge des Planverfahrens wurde mit Blick auf die allgemein zu erwartenden Folgen des Klimawandels neben der Prüfung einer Tiefgarage im Bereich des neuen Wohngebäudes eine möglichst komplette extensive Dachbegrünung angeregt. Für die erfassten Bestandsgebäude ist die Festsetzung einer Dachbegrünung nicht anwendbar und wäre im Übrigen auch im Hinblick auf die statische Eignung kritisch zu hinterfragen. Eine allgemeingültige Festsetzung im Bebauungsplan im Rahmen der vorliegenden angebotsorientierten Änderungsplanung ist somit städtebaulich nicht ausreichend zu begründen. Darüber hinaus sind die angeregten Maßnahmen mit den Beteiligten besprochen worden – mit folgenden Ergebnissen:

- Für den städtischen Kita-Standort hat das zuständige Fachamt darauf hingewiesen, dass die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung mit Blick auf den Baumbestand und die untergeordnete Erweiterungsfläche nicht verhältnismäßig erscheint. Zudem kann die langfristige Funktionsfähigkeit eines Gründachs auf dem Anbau aufgrund des umliegenden hohen Baumbestands nicht gewährleistet werden, da aufgrund des unmittelbaren Samenflugs der Bäume (insbesondere Birken), die erhöhte Gefahr besteht, dass die Folienschicht des Gründachs durch die Wurzeln aufgehender Samen beschädigt wird.
- Die betroffene Wohnungsbaugenossenschaft hat darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf das wesentliche Ziel zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch für einkommensschwächere Mietergruppen, eine Tiefgarage wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Bei einer verbindlichen Vorgabe zur Umsetzung kann das Projekt nicht umgesetzt werden. Die Umsetzbarkeit einer pflegearmen, extensiven Dachbegrünung wurde geprüft und bestätigt. Einzelheiten hierzu werden zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Hinblick auf die Förderung von erneuerbaren Energien wurde im Verfahren neben der Empfehlung zum Anschluss an das Fernwärmenetz (s. Kapitel 5.7 b) darauf hingewiesen, dass aufgrund des geregelten Flachdachs insgesamt sehr günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche gegeben sind und insofern eine verbindliche Regelungen zur Gewinnung von elektrischer Energie durch Photovoltaik angeregt. Da angesichts des überwiegenden Bestandsschutzes im Plangebiet vergleichbare Gründe gegen eine Regelung im Bebauungsplan sprechen (s. o. Dachbegrünung), erfolgte auch hier eine Prüfung durch die betroffenen Beteiligten.

Im Ergebnis wird eine Umsetzbarkeit für den Kita-Standort angesichts der nur untergeordneten Erweiterungsfläche sowie mit Blick auf die Verschattungen des umliegenden Baumbestands nicht gesehen. Seitens der Wohnungsbaugenossenschaft wurde darauf hingewiesen, dass nach den bisherigen Erfahrungen insbesondere Photovoltaikanlagen auf Flachdächern mit einem höheren Wartungsaufwand und einer geringeren Lebensdauer verbunden sind. Im Übrigen wurde darauf hingewiesen, dass die Genossenschaft selbst keine Mietverträge zur Stromabnahme abschließen darf und somit nur eine Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Netz bei unklarer Abnahmevergütung erfolgen könnte. Die mit der Photovoltaik verbundenen Kosten sind für die Genossenschaft aus den genannten Gründen mit Blick auf die angestrebte Wohnraumschaffung für auch weniger einkommensstarke Mietergruppen hier wirtschaftlich nicht darstellbar. Zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit des Projekts wurde daher auch mit Blick auf die bereits umfangreichen Vorgaben im Erneuerbare-Energien-Gesetz und in der Energieeinsparverordnung gebeten, auf weitergehende Vorgaben zu verzichten.

Im Rahmen der Abwägung ist unter Berücksichtigung der Bestandsituation sowie aus den dargelegten Gründen der Betroffenen eine verbindliche Vorgabe zur Stromgewinnung durch Photovoltaik im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung somit städtebaulich nicht ausreichend zu begründen. Nach den Prüfergebnissen der Betroffenen wären im vorliegenden Einzelfall auch vertragliche Vereinbarungen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht zielführend.

Mit Blick auf die wesentlichen städtebaulichen Ziele der vorliegenden Änderungsplanung – Schaffung von ergänzendem (bezahlbarem) Wohnraum, insbesondere auch für einkommensschwächere Nachfragegruppen und planungsrechtliche Absicherung von (untergeordneten) Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden städtischen Kindergarten – werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung und hinsichtlich der Energienutzung angemessen berücksichtigt. Auf weitergehende Regelungen im Bebauungsplan soll daher sowie angesichts der bestandsorientierten Planung und der örtlichen Gegebenheiten nach bisherigem Stand verzichtet werden. Von der Änderungsplanung unbenommen gelten zudem die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Flächen verbleiben in privatem bzw. städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Nutzungen	Flächengröße*
Reines Wohngebiet	1,09 ha
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/Kindertagesstätte	0,29 ha
Verkehrsflächen (Bestand), davon:	0,13 ha
- Straßenverkehrsfläche inkl. Stellplätze im Straßenraum	0,06 ha
- Fuß-/Radwege	0,07 ha
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz	0,16 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,67 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Die bisherigen Planungen der Baugenossenschaft sehen die Errichtung eines Wohngebäudes mit 24 barrierefreien Wohnungen vor.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf einer privaten Projektentwicklung veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten der Baugenossenschaft bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Von der Vorhabenträgerin sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten, für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen und die Spielplatzaufwertung zu tragen.

Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten für den aufzuwertenden Spielplatz (Unterhaltung ca. 1.630 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 290 €/Jahr) an. Darüber hinaus haben Kinder aus dem Wohngebiet Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten (bei rd. 6 zusätzlichen Kindern ca. 3.300 €/Jahr).

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 25 ersetzen mit Inkrafttreten die jeweils bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00 in ihrer jeweiligen rechtsgültigen Fassung vollständig. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich der Bebauungsplan Nr. III/H 25 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00 in der jeweils gültigen (Änderungs-)Fassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadt wertet die vorliegende Bauleitplanung als sonstige **Maßnahme der Innenentwicklung**. Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc.

der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden nach Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 28.02.2019 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.03.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 – 17.05.2019, ergänzend hierzu wurde ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 07.05.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.04.2019 um Stellungnahme bis zum 17.05.2019 gebeten. Die Ergebnisse aus diesem Verfahrensschritt sind umfassend in Anlage A dargelegt (s. dort). Besondere Fragestellungen und Konflikte, die einer Fortsetzung des Planverfahrens entgegenstehen, haben sich bislang nicht ergeben. Es liegen bislang auch keine Anhaltspunkte vor, dass die Frist von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen für die Offenlage gemäß § 13a i. V. m. § 3 (2) S.1 BauGB aus wichtigem Grund zu verlängern wäre.

– wird im Verfahren ergänzt –

8. Vorliegende Gutachten

Folgendes Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/H 25 „Wohnen östliche der Siebenbürger Straße“ der Stadt Bielefeld, Juli 2019, B. Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg

Bielefeld, im September 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de