

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19
„Kanzelstraße / Studiostraße“**

Allgemeine Ziele und Zwecke -Vorentwurf-

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19

„Kanzelstraße / Studiostraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Oktober 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	3
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4. Planungsziele und Plankonzept.....	8
4.1 Planungsziele	8
4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept.....	8
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Verkehr und Erschließung	10
5.4 Immissionsschutz	10
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	11
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	11
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft.....	11
5.8 Denkmalschutz.....	11
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes	11
6. Belange des Umweltschutzes.....	12
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	12
6.3 Artenschutz	12
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	12
6.5 Altlasten und Kampfmittel	12
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	13
7. Umsetzung der Bauleitplanung.....	13
7.1 Bodenordnung.....	13
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	13
7.3 Finanzielle Auswirkungen	14
7.4 Auswirkungen auf verbindliches Bauplanungsrecht.....	14
8. Verfahrensart und Verfahrensablauf.....	14

1. Allgemeines

Anlass für die Planung ist, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen zwischen Kanzelstraße und Studiostraße im Stadtteil Altenhagen perspektivisch weitestgehend nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden. Da das Umfeld der Einrichtungen wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld und im Stadtteil Altenhagen ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, sollen die Flächen weitgehend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang soll anhand von zwei verschiedenen Varianten eine Umnutzung des ehemaligen Gemeindezentrums zum einem mit besonderer Rücksichtnahme auf Bestandssicherung (Variante 1) und zum anderen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential (Variante 2) erfolgen. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit in beiden Planungsvarianten erhalten werden.

Die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 (u.a. Fläche für den Gemeinbedarf) stehen der angestrebten Umnutzung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ liegt im Stadtteil Altenhagen im Stadtbezirk Heepen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Kafkastraße und im Süden durch die Studiostraße begrenzt. Die Kanzelstraße kreuzt in ostwestlicher Richtung das Plangebiet. Östlich und westlich begrenzt Wohnbebauung das Plangebiet. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die Flurstücke 295, 297, 298, 300, 339, 341, 533, 534 und tlw. 536, Flur 11 der Gemarkung Altenhagen mit einer Fläche von ca. 0,96 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs fällt das Gelände um ca. 7,0 m von Süden in Richtung Norden ab.



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

Das Plangebiet ist im südlichen Teil durch Einrichtungen der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Altenhagen geprägt. Dazu gehören die Johanneskirche mit dem sich nach Osten öffnenden Kirchenschiff, ein Gemeindesaal in Richtung Süden und daran angrenzend ein zweigeschossiges Gemeindezentrum sowie, etwas abgerückt von diesem Gebäudeensemble, das Pfarrhaus.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch freistehende Wohngebäude an der Kafkastraße und durch ein weiteres Wohnhaus sowie eine Stellplatzanlage, die der Kirche zugehörig ist, an der Kanzelstraße. Die Wohnbebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen kleinteiligen Baukörpern mit großzügigen Gärten. Nordöstlich an der Kafkastraße befinden sich innerhalb des Plangebietes die Flächen eines Malerbetriebes. In nordsüdlicher Richtung verläuft ein öffentlich nutzbarer Fußweg, der die Kafkastraße mit der Kanzelstraße verbindet.

Derzeit erfolgt die Erschließung der Gebäude sowohl von Norden (Kafkastraße) als auch von Süden (Studiostraße) sowie über die Kanzelstraße inmitten des Plangebietes.

Die Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes sind weitestgehend wohnbaulich geprägt. Einzige Ausnahme dabei ist ein Bestattungshaus nördlich des Plangebietes an der Kafkastraße 67.

Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die örtliche Situation.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <http://www.bielefeld01.de/geodaten2/> | eigene Überarbeitung), o.M.



Abbildung 3: Bestandsplan mit Legende, o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung o.M.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ und im Norden zu einem kleineren Teil als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die gesamte Fläche des Plangebietes zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

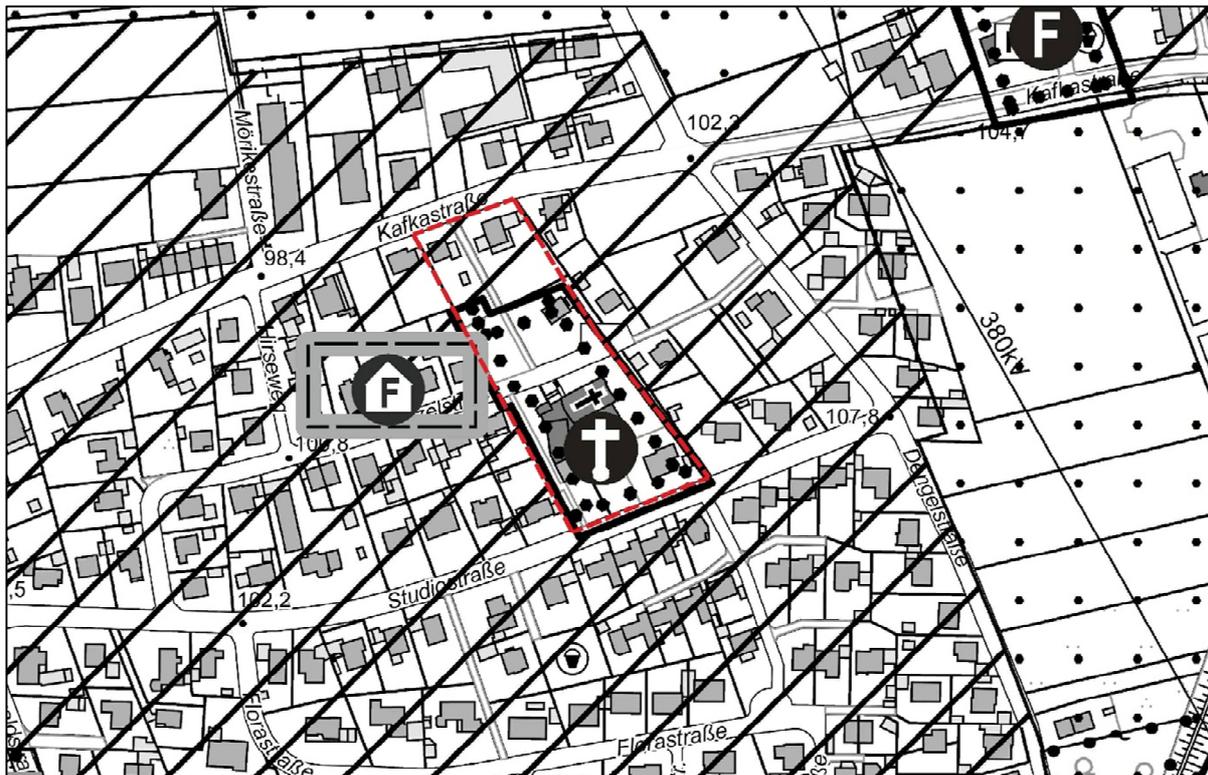


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (s/w) | eigene Überarbeitung o.M.

Landschaftsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt außerhalb der Grenzen eines Landschaftsplanes.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 für das Gebiet südlich der Hauptstraße (heute: Kafkastraße) zwischen Wald- und Finkenstraße (heute: Niewald- und Dengelstraße). Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung von 1968.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, Jugendheim und Kindergarten fest. Nördlich der Kanzelstraße setzt er ein reines Wohngebiet und südlich der Kafkastraße ein allgemeines Wohngebiet fest.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 notwendig.

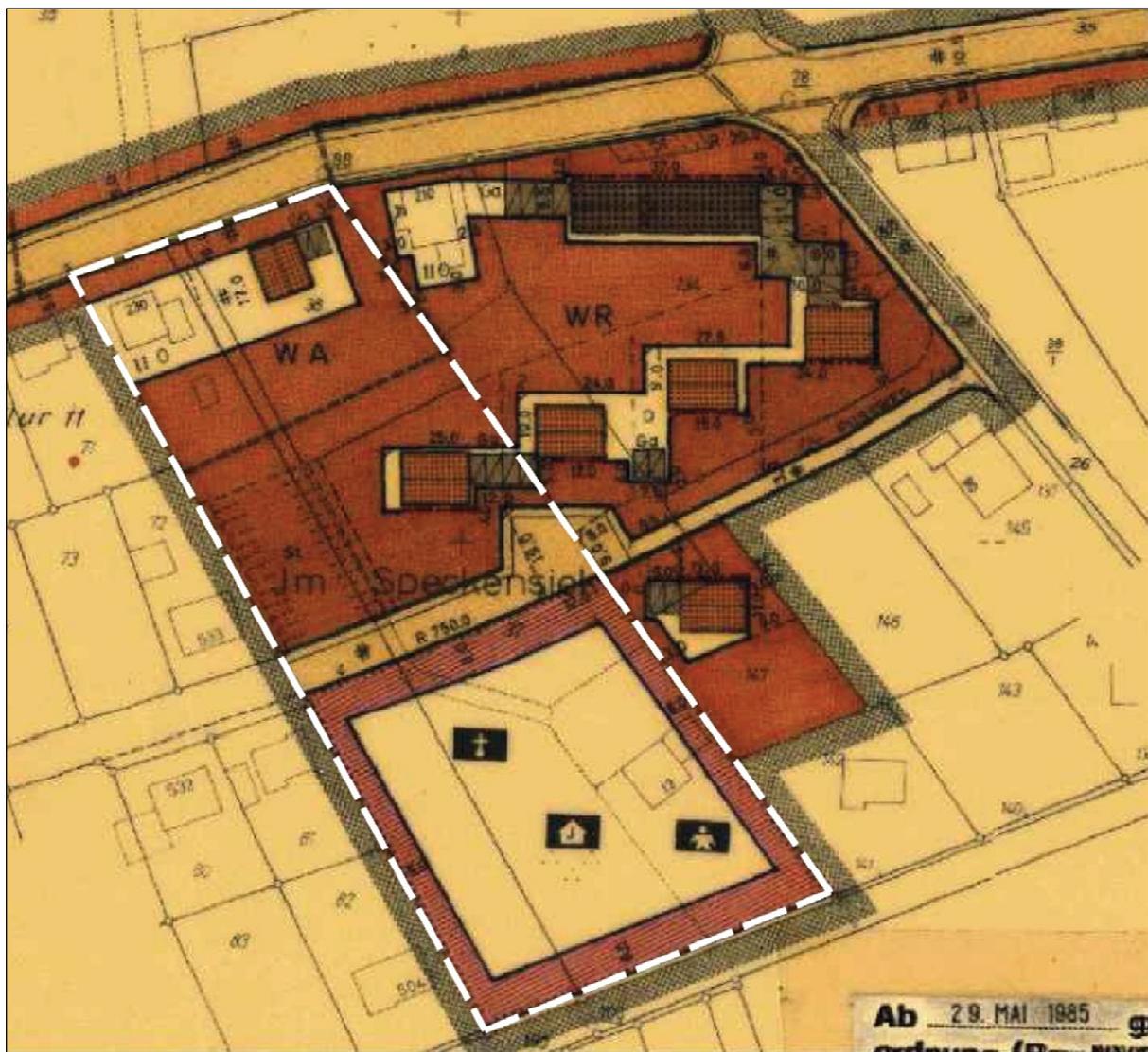


Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/A 1 (Bereich der 1. Änderung), weiße Linie: bildet die Abgrenzung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/A 19 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld), o.M.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Anlass für die Planung ist, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen zwischen Kanzelstraße und Studiostraße im Stadtteil Altenhagen perspektivisch weitestgehend nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden. Da das Umfeld der Einrichtungen wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld und im Stadtteil Altenhagen ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, sollen die Flächen zukünftig primär einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang soll anhand von zwei verschiedenen Varianten eine Umnutzung des ehemaligen Gemeindezentrums zum einem mit besonderer Rücksichtnahme auf Bestandssicherung (Variante 1) und zum anderen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential (Variante 2) erfolgen. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit in beiden Planungsvarianten erhalten werden.

Der angestrebten Umnutzung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/A 1 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll in **Variante 1** eine Neustrukturierung stattfinden. Dazu soll auf dem Areal, welches derzeit durch eine religiöse Funktion geprägt ist, eine Wohnnutzung hinzugefügt und das Gemeindezentrum aufgrund der Aufgabe der kirchlichen Nutzung deutlich verkleinert werden. Im nördlichen Geltungsbereich soll der Bestand überwiegend planungsrechtlich gesichert werden.

Die angestrebten baulichen Veränderungen im südlichen Teil des Plangebietes beinhalten den Abriss des Kirchenschiffes und die Umnutzung des bestehenden Gemeindezentrums. Im Bereich des Kirchenschiffes sollen zwei Neubauten entstehen, einer am Kirchturm (Erdgeschoss: Gemeindesaal, Obergeschoss: Wohnnutzung) und einer im Osten des Plangebietes (EG + OG: Wohnnutzung). Der Kirchturm als identitätsstiftendes Element und das bisherige Pfarrhaus sollen erhalten werden. Westlich der Bebauung soll weiterhin eine Querung des Plangebietes für Fußgänger vorhanden sein, die in Kombination mit einem öffentlichen Fuß- und Radweg im nördlichen Plangebietsteil für die Allgemeinheit die Studiostraße mit der Kafkastraße verbindet. Im nördlichen Teil soll auf dem bisherigen Parkplatz nördlich der Kanzelstraße kleinteilige Wohnbebauung mit Satteldach ermöglicht werden.

Im nördlichen Teil soll maximal zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach entstehen. Die Erschließung erfolgt zum einen über die Kafkastraße aus nördlicher Richtung und zum anderen über die Kanzelstraße aus südlicher Richtung. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll über Stellplätze oder Garagen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Variante 2 ist auf eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ausgelegt. Südlich der Kanzelstraße befasst sich Variante 2 mit einer neuen Platzbebauung. Dabei sollen nach dem Abriss auch des südlichen Flügels des bisherigen Gemeindezentrums zwei neue Baukörper in L-Form entstehen, die eine Platzsituation bilden. Das Pfarrhaus und der Kirchturm sollen in dieser Variante ebenfalls bestehen bleiben. In Verbindung mit der Ausbildung eines Platzes inmitten des Gebietes soll eine zentrale Querung des Plangebietes ermöglicht werden.

Der nördliche Plangebietsteil entspricht in den Grundzügen dem Konzept der ersten Variante. In Variante 2 soll jedoch durch eine Verbreiterung des Weges und zusätzliche rückwärtige Baufenster eine größere Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht werden.

Ziel ist es bei beiden Varianten, im Plangebiet durch Neubau und Umnutzung neuen Wohnraum zu schaffen, der sich in Form und Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügt und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändert. Die Erschließungen der Umnutzung und der Neubauten erfolgen über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen zwischen der Kafka- und der Studiostraße in beiden Varianten als **allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Es sollen allgemein Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zulässig sein.

Ausnahmsweise können einige der gemäß § 4 (3) BauNVO zulassungsfähigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres typischerweise flächenintensiven Charakters ausgeschlossen, da dieser nicht mit der geplanten Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes vereinbar ist.

Darüber hinaus werden die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen sowie des mit ihnen verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, um unnötige Konflikte zwischen ihnen und den geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte (GRZ, GFZ) und zum anderen die Ausdehnung (TH, FH, Geschossigkeit) der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

In **Variante 1** soll eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt werden. Dadurch soll der aufgelockerte Charakter des Plangebietes erhalten werden. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse soll auf maximal 2 beschränkt werden. Mittels der überbaubaren Grundstücksflächen soll einerseits der Bestand innerhalb des Plangebietes gesichert werden und andererseits eine dezente Umstrukturierung im südlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgen. Insgesamt haben die Festsetzungen in Variante 1 eher einen bestandssichernden Charakter.

In **Variante 2** soll eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Hierdurch ist eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Die Anzahl der Vollgeschosse soll zwingend auf 2 festgesetzt werden, um in Bezug auf die Umgebungsbebauung einer ineffizienten Bodenausnutzung entgegenzuwirken und dem Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden zu folgen. In den straßenabgewandten Bereichen werden zusätzliche Baufenster ausgewiesen. Insgesamt sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Variante 2 eine vertretbare Nachverdichtung begünstigen.

Ausgehend vom Bestand innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sollen in beiden Varianten Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen

getroffen werden, um den Charakter des Quartiers im Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung zu erhalten (konkrete Festsetzungen erfolgen zum Entwurf). Es soll darüber hinaus in Variante 2 vollflächig eine offene Bauweise und in Variante 1 neben der offenen eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei ist im Norden eine kleinteilige Bebauungsstruktur vorgesehen (offene Bauweise), wogegen im Süden ein Bestandsgebäude auf eine Länge von mehr als 50 m erweitert werden soll. Daher bedarf es hier der Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden. Gleichzeitig sollen Freiräume zwischen gegenüberliegenden Baufenstern sowie Sichtachsen erhalten werden.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nördlich des Geltungsbereiches über die Kafkastraße, zentral über die Kanzelstraße und südlich des Geltungsbereiches über die Studiostraße. Die Kanzelstraße ist verkehrstechnisch als Sackgasse ausgebaut. Die innere Erschließung der von der Straße zurückgesetzten Bereiche wird durch private Wege abgewickelt.

Die zusätzlichen rückwärtigen Baufenster in Variante 2 erfordern eine Verbreiterung des dortigen Weges, der dann als für Anlieger befahrbarer Wohnweg ausgewiesen werden soll. Weitere Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

Ruhender Verkehr

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Dieser soll über Stellplätze oder Garagen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage, die der Kirche zugehörig ist und auch zukünftig zumindest teilweise Stellplätze aufnehmen kann.

Es wird festgesetzt, dass der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung mindestens 5,0 m betragen muss, damit in diesem Zwischenbereich ein weiterer Stellplatz realisiert werden kann.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch mehrere Buslinien erschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich direkt an das Plangebiet angrenzend die Haltestelle „Altenhagen Kirche“. Von hier aus sind alle zentralen Bereiche der Stadt Bielefeld in etwa 20 Min. zu erreichen. Der Hauptbahnhof Bielefeld und der damit verbundene Fernverkehr ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls in etwa 20 Min. zu erreichen.

Fußgänger und Radfahrer

Im Plangebiet befindet sich ein öffentlich nutzbarer Fußweg im Eigentum der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde. Eine Durchquerung des Plangebietes soll weiterhin ermöglicht werden. Zu diesem Zweck werden im Norden ein öffentlicher Fuß- und Radweg (Variante 1) bzw. ein befahrbarer Wohnweg (Variante 2) sowie im Süden eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Varianten 1 und 2) bzw. für zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Variante 2) festgesetzt.

5.4 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund des Charakters der geplanten Festsetzungen keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergarten sind im Umfeld vorhanden. Die Grundschule Altenhagen befindet sich in ca. 600 m Entfernung und eine Kindertagesstätte in ca. 1.000 m.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch die Planung ein Bedarf an zusätzlichen Bildungseinrichtungen ausgelöst wird.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Südlich der Studiostraße existiert ein knapp 800 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz. Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hierdurch ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen ausgelöst wird.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an die umliegenden Bestandsnetze in der Kafkastraße, Kanzelstraße und Studiostraße angebunden werden. In Variante 2 wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke festgesetzt.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Kafkastraße, Kanzelstraße sowie über die Studiostraße in einer Mischwasserkanalisation.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, versickeln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Gemäß der Bodenkarte NRW ist das Plangebiet aufgrund eines Grundwasserflurabstandes von weniger als 1 Meter nicht für eine Versickerung geeignet. Das Niederschlagswasser soll somit über die Mischwasserkanalisation abgeführt werden.

5.8 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt und so der Bestandssituation angemessen Rechnung trägt. Dazu sollen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sowie zur Höhe von Einfriedungen getroffen werden.

Dachformen im südlichen Geltungsbereich in **Variante 1** sollen einheitlich gestaltet werden und sich am Bestand (Gemeindezentrum) orientieren. Um einen kongruenten Charakter zu schaffen, sollen demnach ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° zulässig sein. Im nördlichen Geltungsbereich sollen, abgeleitet von der Umgebungsbebauung, ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 38° zulässig sein.

In **Variante 2** sollen im nördlichen Geltungsbereich analog zum umliegenden tatsächlichen und bauplanungsrechtlichen Bestand ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 38° zulässig sein. Im südlichen Geltungsbereich sollen darüber hinaus zur Akzentuierung ausnahmsweise auch Zeltedächer zulässig sein.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenbegrünungsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, vorzugsweise in Form von Hecken, zulässig.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für diese Bebauungsaufstellung die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bestandssituation zeigt eine baulich genutzte und teilversiegelte Fläche. Voraussichtlich sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bezüglich des Bodenschutzes zu erwarten.

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

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als mäßig klimaempfindlich ausgewiesen, somit sind derzeit keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Vorgartenbegrünung

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 5 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, durch Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze bleiben davon unberührt. Für notwendige Zufahrten, Zuwegungen und weitere Stellplätze können ausnahmsweise bis zu 1/3 dieser Vorgartenflächen in Anspruch genommen werden.

Mindestbegrünung

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und einer damit einhergehenden Schaffung bioklimatisch günstiger Aufenthaltsbereiche im Freien wird festgesetzt, dass ein Flächenanteil von mindestens 30 % jedes Baugrundstücks einzugrünen, durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten ist.

Stellplatzbegrünung

Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem ebenmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. 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 2,0 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.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine besonderen Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Variante 1:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,09 ha
Gesamtes Plangebiet:	ca. 0,97 ha

Vorhandene Wohneinheiten:	6 WE
Geplante Wohneinheiten:	ca. 18 – 26 WE

Variante 2:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,09 ha
Gesamtes Plangebiet:	ca. 0,97 ha

Vorhandene Wohneinheiten:	6 WE
Geplante Wohneinheiten:	ca. 24 – 35 WE

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Realisierung der Umnutzung einer Gemeinbedarfsfläche ggf. i.V.m. einer Nachverdichtung im Ortsteil Altenhagen. Der Investor hat sich vertraglich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

7.4 Auswirkungen auf verbindliches Bauplanungsrecht

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 außer Kraft gesetzt, soweit sie den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ betreffen.

8. Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ für das Gebiet nördlich der Studiostraße und südlich der Kafkastraße neu aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Bielefeld, im Oktober 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

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