

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Stand: Vorentwurf; Oktober 2019

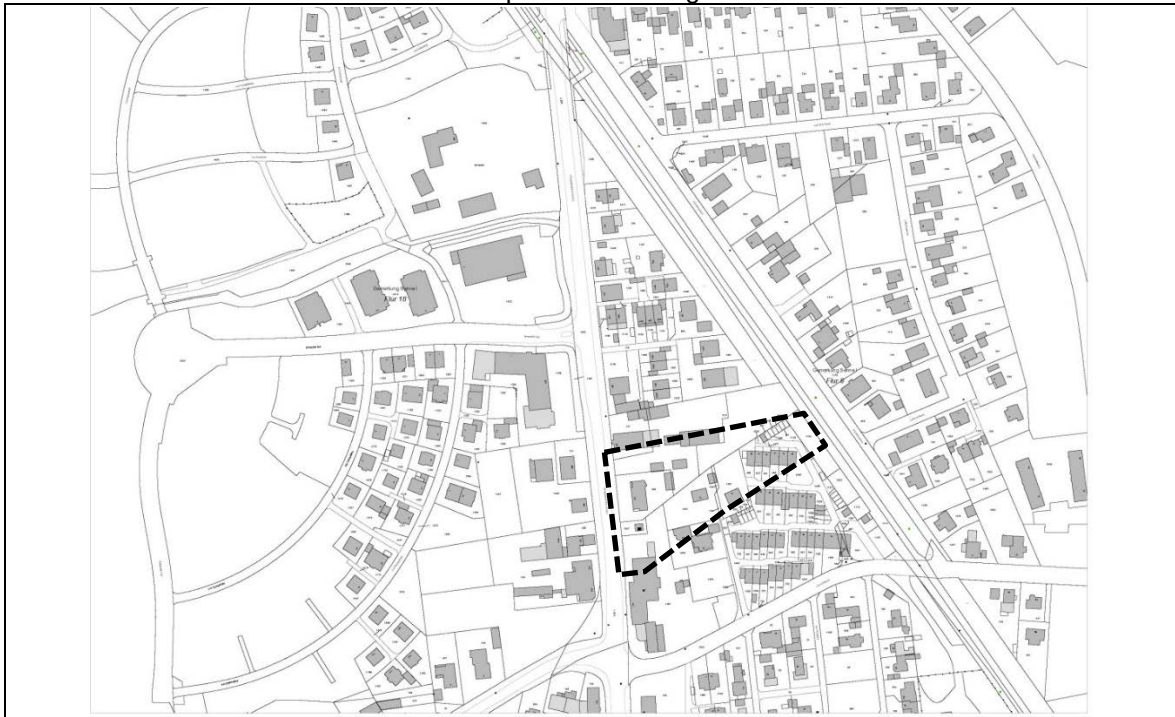
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61

„Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Oktober 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, Essen
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

B1: Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. I/S 61

„Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen
 - 5.5 Zahl der Wohnungen
 - 5.6 Verkehr und Erschließung
 - 5.7 Immissionsschutz
 - 5.8 Sonstige Festsetzungen
 - 5.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.10 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.11 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.12 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.13 Denkmalschutz
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Planungsanlass

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll der anhaltenden Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend große Nachfrage sowohl nach Mehrfamilienhäusern als auch nach Einfamilienhäusern beschrieben. Auf Basis von errechneten voraussichtlichen Veränderungen der Haushaltszahlen in Bielefeld entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für die verschiedenen Zielgruppen von 2017 bis 2020. Zusammen mit der heutigen Marktanspannung und einer Auswertung der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre ergibt sich ein rechnerischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf in der Größenordnung von ca. 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. (Quelle: Stadt Bielefeld 2017: Wohnungsmarktbericht 2017).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Windelsbleiche, im Stadtbezirk Senne im Süden des Bielefelder Stadtgebietes.

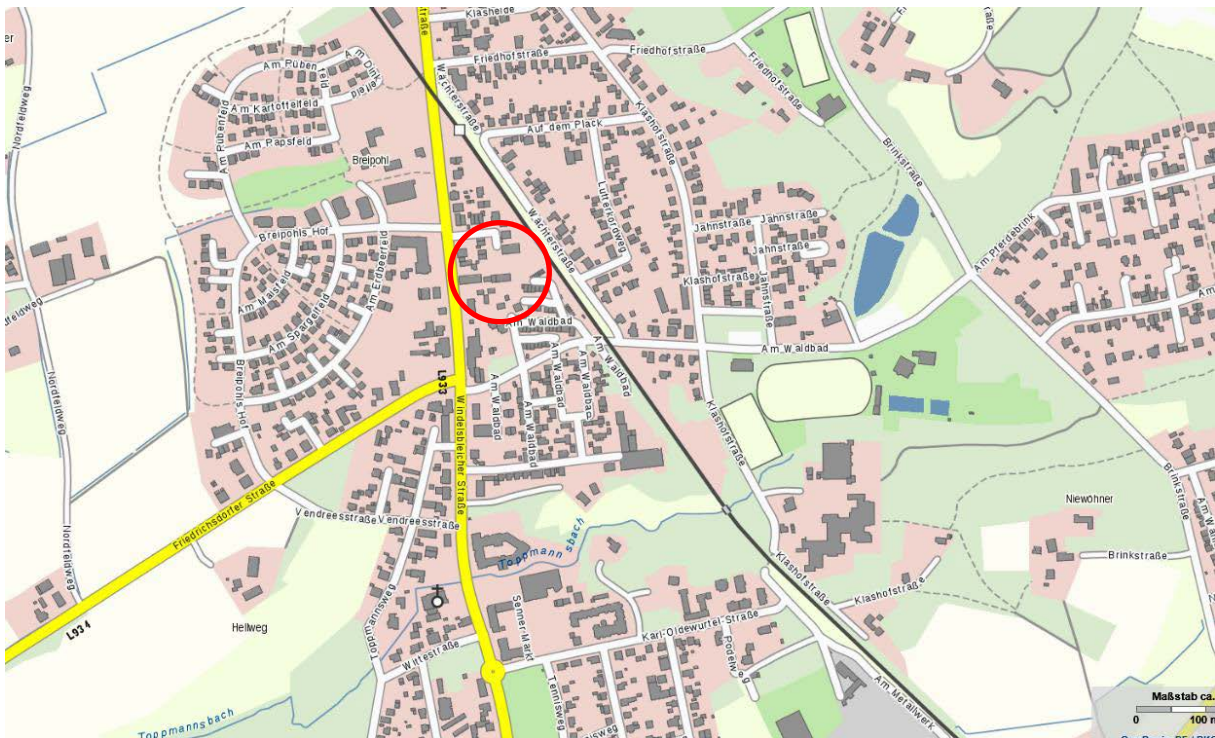


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: TIM Online)

Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Senne I, Flur 6. Er umfasst die Flurstücke 331, 531 und 592 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Windelsbleicher Straße,
- im Norden durch die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung Windelsbleicher Straße 203, 203d und 205,
- im Osten durch die Bahnlinie Bielefeld - Paderborn,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung Am Waldbad 49- 63.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,66 ha wird im Bebauungsplan durch Planzeichen gem. § 9 (7) BauGB verbindlich festgesetzt.



Abb. 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: TIM Online)

Topografie

Das leicht geneigte Gelände steigt von ca. 122 m über NHN (Normalhöhennull) an der Windelsbleicher Straße bis auf ca. 123,5 m über NHN an der Grenze zur im Plangebiet liegenden Böschung an. Die Böschung wiederum erhebt sich weitere 2 Meter über der westlich liegenden Teilfläche bis auf ca. 125,5 m über NHN.

Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Windelsbleiche und ist in wesentlichen Teilen von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und einem sukzessionellen Gehölzaufwuchs bzw. einer brach gefallenen Gartenfläche bestimmt. Die Plangebietsfläche ist bereits zum Teil bebaut bzw. weist großflächig versiegelte Betriebsflächen

auf. Eine Nutzung im Plangebiet findet sich derzeit nur im zweigeschossigen Wohngebäude Windelsbleicher Straße 213 und der zugehörigen Garagen im Süden. Ein weiteres Wohngebäude (Windelsbleicher Straße 207) wurde teilweise ebenfalls gewerblich (Büro) genutzt und steht bereits seit geraumer Zeit leer. Im Osten der Fläche stocken einzelne Obstgehölze und eine Weide. Im äußersten Osten ist ein Wall mit Robinien, Fichten und Birken bepflanzt. Weitere Kleingehölze (Koniferen, Spitzahorne, Obstbäume) sind in der Mitte der Vorhabenfläche vorhanden. Die verbleibende Grünfläche nimmt ein brach gefallener Garten mit überwiegend gräserdominierten Flächen ein.

Angrenzende Bestandsbebauung und –nutzung

Die angrenzende Bebauung entlang der Windelsbleicher Straße ist als heterogen zu bezeichnen und durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau sowie einzelnen, gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken charakterisiert.

Im Umfeld des Planbereiches befinden sich an der Windelsbleicher Straße verschiedene Geschäfte zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfes, im weiteren Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche vorhanden.

Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Windelsbleicher Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine vorhandenen öffentlichen Straßen als Verkehrsflächen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von ca. 250 m liegt der Bahnhof Bielefeld-Senne. Hier verkehrt die Regionalbahn 74 („Senne-Bahn“) von Bielefeld nach Paderborn. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle „Kampeter“, die durch die BVO-Buslinien 36, 83 und 94 bedient wird. Somit ist die ÖPNV-Anbindung/Erschließung insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung (Regionalplan)

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Planung erfüllt das Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als „gemischte Baufläche“ dargestellt (Abb. 3).

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden. Der Flächennut-

zungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt, da im Süden bereits Wohnbaufläche angrenzt.

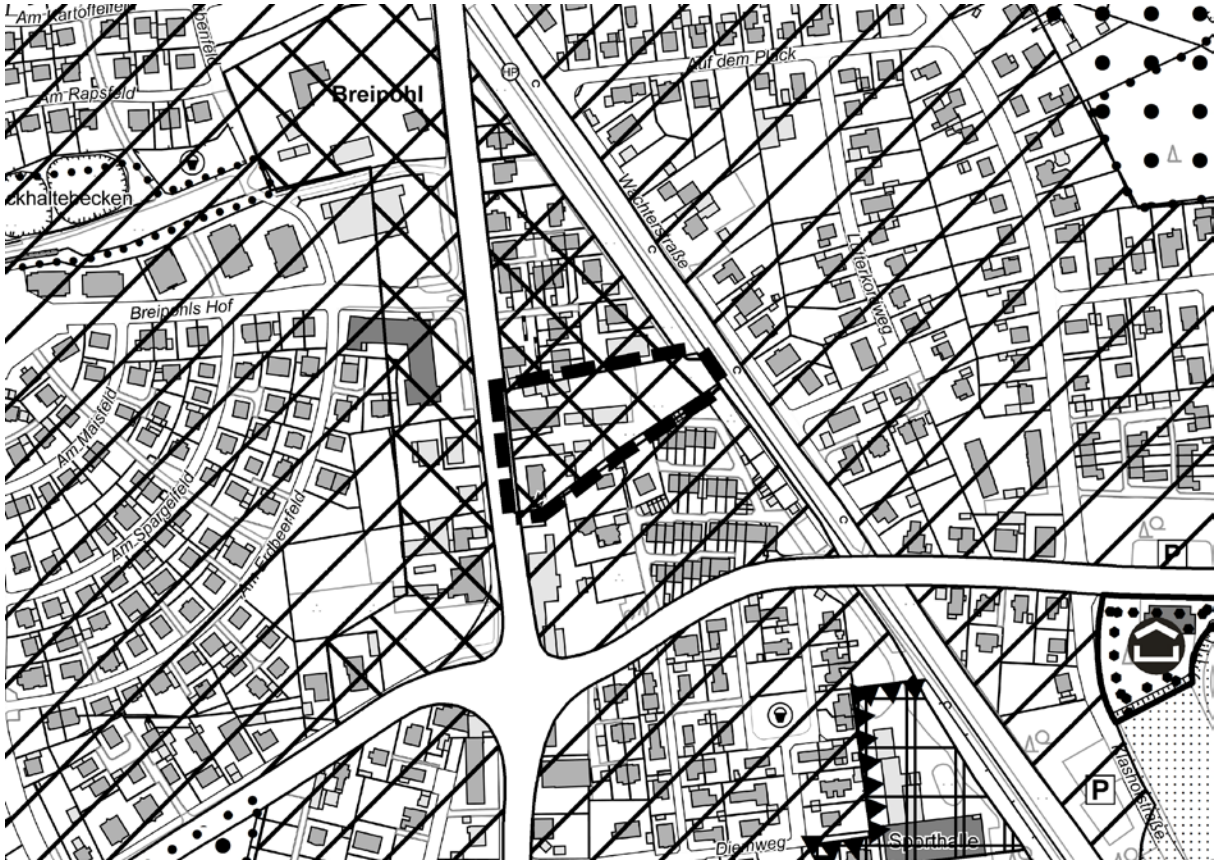


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bielefeld)

Landschaftsplan / Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Aktuelles Planungsrecht / bestehende Rechtsverhältnisse

Auf der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Fläche besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Zur Umsetzung der angestrebten Siedlungsentwicklung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Hauptziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ ist es, eine Nachfolgenutzung für die derzeit brachliegenden Flächen zu ermöglichen. Die vorhandenen Gebäude sollen vollständig zurückgebaut und das Areal einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden.

Das vorhandene Wohngebäude Windelsbleicher Straße 213 wird zur sinnvollen Arrondierung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einbezogen; eine geänderte bauliche Nutzung ist hier aber derzeit nicht vorgesehen.

Die Bauflächen im zukünftigen Bebauungsplan sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes soll ein Wohnpark der Deutschen Reihenhäuser AG errichtet werden. Davon ausgenommen ist neben dem Bestandgebäude Windelsbleicher Straße 213 ein weiteres Mehrfamilienhaus, welches ein privater Investor unmittelbar an der Windelsbleicher Straße errichten möchte.

Die Konzeption des Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG beruht auf zwei grundsätzlichen Elementen. Diese sind das innovative Energiekonzept (s. Abschnitt Ver- und Entsorgungskonzept) und daraus wesentlich folgend die Umsetzung des Konzeptes als Wohnpark auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG).

Wohnpark als Eigentümergemeinschaft

Die Grundstücksflächen des Wohnparks werden nicht real nach den einzelnen Hauseinheiten aufgeteilt, sondern im Gegenteil insgesamt -soweit möglich - zu einem Grundstück zusammengefasst. Die künftigen Erwerber der Hauseinheiten (Sondereigentum) bilden eine Eigentümergemeinschaft. Insofern ist das Konzept mit dem von klassischen Eigentumswohnungen vergleichbar.

Der Vorhabenträger übergibt neben den Hauseinheiten selber alle vorstehend beschriebenen Bestandteile des Wohnparks mit Erschließungsanlagen, Technikzentrale, Abfalltonnenabstellplätze sowie alle sonstigen Gemeinschaftsanlagen etc. an die Eigentümergemeinschaft. Diese bildet wiederum entsprechende Rücklagen zur dauerhaften Unterhaltung und bedarfsgerechten Instandhaltung aller Anlagen. Die Flächen der inneren Erschließung fallen auch in den Besitz der Eigentümergemeinschaft, insbesondere zur Unterbringung des gemeinschaftlichen Leitungsnetzes der privaten Ver- und Entsorgung. Insgesamt hat dies den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Die Qualität der städtebaulichen Gestaltung ergibt sich auf dieser Grundlage durch die vollständige Erstellung der Hauptgebäude durch den Investor. Mit inbegriffen sind Terrassen,

Terrassentrennwände, alle Nebenanlagen und Einzelgaragen, alle Gemeinschaftsanlagen mit Technikzentrale, Abfallsammelplätze sowie alle Erschließungsflächen und Freianlagen einschließlich gliedernder Begrünung, insbesondere durch Heckenpflanzungen im Rahmen eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes. Ein künftiger gestalterischer „Wildwuchs“ bezogen auf Form und Materialien kann damit insgesamt bei der Umsetzung des Wohnparks nachhaltig ausgeschlossen werden, da wesentliche Änderungen nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig sind.

Nutzung

Im Plangebiet wird die Errichtung von ca. 18 Einfamilienhäusern in Form von Reiheneigenheimen in offener Bauweise angestrebt. Vorgesehen sind zwei Haustypen mit 120 m² und 145 m² Wohnfläche. Für die gesamte Baumaßnahme ist keine Realteilung, sondern die Bildung einer Eigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vorgesehen. Die 4 geplanten Gebäudegruppen bestehen aus drei bis maximal fünf Reiheneigenheimen.

Auf dem Fremdgrundstück an der Windelsbleicher Straße (Flurstück 331) ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6-10 Wohneinheiten vorgesehen.

Insgesamt können somit ca. 24 - 28 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Geförderter Wohnungsbau und Baulandstrategie

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 2019 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.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich bis zu 30 % der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den Beschluss zur Umsetzung der sogenannten Baulandstrategie gefasst (Drucksachen Nr. 8656/2014-2020).

Das vorliegende Projekt fällt unter die Planungen, die nicht unter die Baulandstrategie fallen, weil Sie bisher bereits in der BV beraten wurden und auf Zustimmung gestoßen sind (Anlage 3.1 der Baulandstrategie).

Im vorliegenden Fall wurden der BV seit 2017 mehrfach Varianten der Bebauung vorgetragen (u. A. 02.05.2019 TOP 17 nicht-öffentlich).

Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Wohnpark beinhaltet ausschließlich Gebäudegruppen, die mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach in offener Bauweise realisiert werden sollen. Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser verzichtet der Investor bewusst auf eine Unterkellerung als kostensparender Vorteil, ohne dass die Wohnqualität gemindert wird. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie weiteren Unterbringungsmöglichkeiten im Au-

ßenbereich (Vorgartenschank, Terrassenschrank, Gartenbox) werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

Die gesamte Wohnsiedlung wird differenziert nach den beiden Haustypen in einem harmonischen Gestaltungsrahmen ausgeführt, indem Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung einheitlich ausgestaltet werden. Auch die Garagen (Flachdach), die Grundstücksbegrenzungen, die Terrassentrennwände bzw. –schränke, die Technikzentrale und die zentralen Abfallsammelplätze werden ebenfalls einheitlich gestaltet, um ein ansprechendes stilvolles Gesamtbild zu gewährleisten. Neben den Dächern bestimmen als Gestaltungselemente die Fassaden entscheidend die Charakteristik einer Wohnanlage, so dass diese je Gebäudegruppe innerhalb eines Gestaltungsrahmens einheitlich ausgeführt werden.

Das Mehrfamilienhaus an der Windelsbleicher Straße fügt sich hinsichtlich seiner Dimensionierung in das Umfeld ein. Es soll 3 Vollgeschosse sowie ein weiteres Nichtvollgeschoss erhalten; die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der nördlich anschließenden Bebauung.

Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale, insbesondere für die Wärme- und Stromerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung), aber auch für die Verteilung der Anschlüsse für Telekommunikation und sonstige Medien, einschließlich Satellitenempfang. Damit entfallen z. B. auf den einzelnen Hausdächern die teilweise trotz möglichem Kabelanschluss noch notwendigen Antennenanlagen. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über ein eigenes Strom-, Wärme- und Mediennetz von der Technikzentrale aus, bis zu den Hausübergabestationen der einzelnen Häuser. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und hinsichtlich der Wärmeversorgung energetisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung für jedes Haus. Der Primärenergieverbrauch der Einzelgebäude auf der Grundlage dieses Energieversorgungskonzeptes liegt daher unterhalb des Verbrauches konventionell angeschlossener Einfamilienhäuser. Durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage werden deutliche Kosten- und Energieeinsparungen erzielt. Hinzu kommt, dass in den einzelnen Häusern Flächen für Heizungsanlagen eingespart werden. Die Häuser erfüllen den „Energieeffizienz 70 / EnEV 2009 – Standard“ und werden den Anforderungen der seit 2016 gültigen Fassung der EnEV 2014 gerecht.

Einer privaten Widmung der inneren Erschließung und damit auch privater Abwasserleitungen steht die Abwasserbeseitigungspflicht einschließlich der Verpflichtung zum Sammeln der Abwässer durch die Kommune nicht entgegen, weil auf Grund der WEG-Eigentümergeinschaft nur ein einzelnes Grundstück entwässert wird.

Das Baukonzept sieht weiterhin die Errichtung eines gemeinschaftlich genutzten Sammelstandplatzes für die Abfalltonnen vor. Durch diese Sammelanlage wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Auch hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Wohnparks geleistet.

Das neu zu errichtende Mehrfamilienhaus wird ebenso wie das Bestandsgebäude unmittelbar an die in der Windelsbleicher Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen angeschlossen.

Erschließung

Die Anbindung der zukünftig privaten inneren Erschließung erfolgt im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt an die Windelsbleicher Straße.

Für die angestrebten 18 Reiheneinheiten sind 24 Stellplätze in Form von Garagen (mit davor liegender zweiter Stellmöglichkeit) und Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze sind entlang der inneren Erschließung als Senkrechtparkstreifen sowie in Form von zusammengefassten Anlagen geplant. Für das vorgesehene Mehrfamilienhaus werden 8 Stellplätze im Südteil des Grundstücks vorgesehen, die ebenfalls über die private Straßenfläche erschlossen werden. Daneben besteht hier zusätzlich die Möglichkeit der Errichtung einer Garage im nördlichen Grenzabstand.

Insgesamt wird für die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet -auch vor dem Hintergrund der guten Anbindung an den ÖPNV- eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen.

Freiraum

Ein nachhaltiges Freiraumkonzept ist integrativer Bestandteil der gesamten Siedlungsplanung des Investors und beinhaltet die Ausgestaltung der privaten Verkehrsflächen mit gepflasterten Oberflächen und Straßenraumbegrünung, Wege zu den Hauseingängen, die Grundstücksbegrenzungen, die Eingrünung der Müllsammelplätze und der Technikzentrale innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsrahmens. Als Aspekt der Nachhaltigkeit sind klare Strukturen und auch pflegeleichte Bepflanzungen mit prägenden Wuchsformen vorgesehen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), das sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, sich nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Soziale Wohnraumförderung

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

Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017 bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll in allen Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/S 61 soll der Bau von mindestens 6 Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus an der Windelsbleicher Straße ermöglicht werden. Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Das Wohngebäude Windelsbleicher Straße 213 ist für die genannte Quote nicht in Ansatz zu bringen, da hier lediglich der bauliche Bestand bestätigt wird.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN) definiert. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 135,0 m über NHN sichert für das Mehrfamilienhaus im WA 1, welches bis zu 3 Vollgeschosse erhalten soll, eine Gebäudehöhe von ca. 12,5 m über der Windelsbleicher Straße. Sie entspricht damit der Höhe des nördlich angrenzenden Wohngebäudes Windelsbleicher Straße 203. Auch für das bestehende Wohngebäude im WA 2 wird diese Festsetzung übernommen. Für die Reihenhausbauung im WA 3 wird die angestrebte Gebäudehöhe von rund 10,5 Metern planungsrechtlich abgesichert. Die Höhenfestsetzung der maximalen Gebäudehöhe beträgt hier 134,5 m über NHN und basiert hier auf der vorgesehenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 123,5 m über NHN.

Grund- und Geschossflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie im WA 1 und 2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und im WA 3 von 0,8 festgesetzt, um eine der Nutzung angemessene Grundstücksnutzung und bauliche Dichte innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse soll im WA 1 und 2 auf drei und im WA 3 auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt werden. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnquartiere entlang der Windelsbleicher Straße und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Festsetzung ermöglicht sowohl in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 als auch im WA 2 oberhalb des obersten Vollgeschosses die Errichtung eines abschließenden Nicht-Vollgeschosses als zurückspringendes Geschoss / Staffelgeschoss.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung und den baulichen Bestand werden mehrere Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entsprechen.

Die festgesetzten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 halten einen Abstand von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ein, so dass hier ein Übergangsbereich innerhalb des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zwischen den privaten und öffentlichen Flächen geschaffen wird (Vorgartenbereich).

Aufgrund der Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 3, in dem die Errichtung eines aus Reihenhäusern bestehenden Wohnparks vorgesehen ist, auf 12 bzw. 15 m bestünde vielfach keine Möglichkeit mehr, Terrassenüberdachungen im Anschluss an die Gebäude zu errichten. Da aber geschützte Sitzmöglichkeiten im Freien die Aufenthaltsqualität von Gartenflächen entscheidend mitbestimmen, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen durch an das Gebäude anschließende Nebenanlagen zu den Gartenflächen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen. Somit können solche baulichen Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5.4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen

Mehrere bauliche Elemente des vorgesehenen Wohnparks (u.a. Vordachelemente mit integrierter Fahrradbox, Terrassenschränke) lösen gemäß § 6 BauO NRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) Abstandflächen aus. Um das vorgesehene Konzept umsetzen zu können, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB festgesetzt, dass das Maß der Tiefe von Abstandflächen für an das Gebäude anschließende Nebenanlagen 0 m beträgt. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse bzw. eine unzureichende Besonnung, Belichtung oder Belüftung für das geplante Bauvorhaben sind nicht zu erwarten, da es sich um maximal eingeschossige Vorbauten handelt. Die Festsetzung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer, da ausreichend Abstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. Fremdgrundstücke sind daher nicht betroffen, eine Realteilung ist für die geplante Bebauung nicht vorgesehen.

5.5. Zahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dieses Bebauungsplans ist höchstens 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit soll für das geplante Wohngebiet WA 3 der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Ver-

kehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

5.6. Verkehr und Erschließung

Verkehrsflächen

Die verkehrliche äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Windelsbleicher Straße. Von dort wird eine Erschließungsstraße in das Plangebiet hineingeführt. Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG verbleiben die Erschließungsflächen im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Die für die Privatstraßen vorgesehenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Straße auch für die Öffentlichkeit gesichert.

Über die befahrbaren Erschließungsstraßen hinaus werden die Gebäude über eigenständige Fußwege erschlossen.

Die Erschließung der Stellplätze für das im allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorgesehene Mehrfamilienhaus wird ebenfalls über die Privatstraße erfolgen; entsprechende Rechte werden grundbuchlich gesichert. Das Bestandsgebäude im WA 2 ist bereits heute unmittelbar von der Windelsbleicher Straße aus erschlossen.

Ruhender Verkehr

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen beschränkt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der angestrebten Verdichtung im Plangebiet sinnvoll, sodass die zwischen den Gebäuden gelegenen Flächen ebenso wie die Grundstücksrandbereiche weitestgehend nicht für die Anlage von Stellplätzen herangezogen werden können.

Daher wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Standorte für Müllbehälter sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist wie oben beschrieben über mehrere Buslinien gegeben. Ein wesentlich veränderter Bedarf durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Umnutzung der Fläche entsteht hinsichtlich der Belange des ÖPNV nicht.

5.7. Immissionsschutz

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft werden, ob von den angrenzenden Verkehrsanlagen (Windelsbleicher Straße sowie Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn) erhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Erforderlichenfalls wird hierzu eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.8. Sonstige Festsetzungen

Zur Durchgrünung der Wohngebiete und zur Überstellung der Stellplatzanlagen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze in einem regelmäßigen Raster zu begrünen sind. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen. Zusätzlich werden im Zufahrtsbereich der Privatstraße zwei Einzelbaumpflanzungen konkret festgesetzt, um an dieser Stelle ein „Baumtor“ als Entree in das Plangebiet zu sichern.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse von Gebäuden aufgenommen. Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter) und bietet attraktive Aufenthaltsflächen für Anwohner und Benutzer.

Zudem wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf der Grundlage der Empfehlungen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3 insgesamt zehn Quartierhilfen für Fledermäuse („Fledermauskasten“) zu installieren sind. Die Ersatzquartiere sind in ausreichender Höhe zu errichten, damit Störungen durch Fressfeinde oder den Menschen vermieden werden. Die Einflugbereiche der Ersatzquartiere dürfen nicht durch Straßen- bzw. Wegebeleuchtungen angestrahlt werden.

5.9. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan soll ein zwar ein Spektrum an möglichen Bauformen eröffnen, allerdings soll für die Wohnsiedlung ein gestalterischer Wildwuchs verhindert werden. Daher wird für das allgemeine Wohngebiet WA 3 die Dachform und Dachneigung vorgegeben (Satteldach; Dachneigung max. 34-37°) und die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Zudem wird zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft festgesetzt, dass die Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur im Farbton Anthrazit matt, zulässig sind und die Anbringung von Antennen auf den Dächern nicht zulässig ist. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu errichten.

Um zu verhindern, dass aneinander gebaute Häuser unterschiedlich gestaltet werden, wird festgesetzt, dass bei aneinander gebauten Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen Dächer und Fassaden mit den gleichen Materialien zu gestalten sind. Die Außenwände der Gebäude sind ganzflächig feinkörnig zu verputzen. In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Materialien für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

Die Aufstellung und die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Zur Gestaltung der Vorgärten wird festgesetzt, dass Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Großflächig (>30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Vorgartenflächen („Schottergärten“) sind nicht zulässig. Als Vorgarten definiert wird die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche und der nächstgelegenen Baugrenze.

Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Standorte von Müllbehälter sind einzufrieden.

5.10. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Bahnhofsschule Senne. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Senne und Brackwede. Aufgrund der Anzahl zusätzlich zu errichtenden Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein Anstieg der Schülerzahlen prognostiziert.

Zur Abdeckung der Belange der Kinderbetreuung sind in näherer Umgebung des Plangebietes zwei Kindergärten, der Katholische Kindergarten St. Bartholomäus und der AWO-Kindergarten an der Jahnstraße, vorhanden.

5.11. Freizeit, Erholung und Sport

In fußläufiger Entfernung von ca. 700 m befindet sich die Sportanlage Am Waldbad sowie das Senner Waldbad. Spielplätze (u.a. Am Dinkelfeld, Breipohls Hof und Diemweg) sind jeweils in weniger als 400 m Entfernung zu erreichen. Die Waldbereiche rund um den Flugplatz befinden sich weniger als 1.000 m entfernt. Somit ist insgesamt von einer guten Ausstattung mit wohnortnahen Grün- und Sportflächen auszugehen.

Der Bedarf an Kinderspielplatzflächen ist im weiteren Verfahren zu klären.

5.12. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser, Elektrizität und technischer Infrastruktur kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerung

In der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Windelsbleicher Straße sind städtische Kanäle vorhanden (Schmutz- und Regenwasserkanal), die das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswassers aufnehmen können. Die im Wohnpark anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer werden über ein privates Kanalnetz an einer Einleitstelle dem öffentlichen Netz zugeführt.

Abfallentsorgung

Im Zufahrtsbereich der Planstraße ist eine Müllsammelstation vorgesehen. Diese kann von der Windelsbleicher Straße aus problemlos durch die städtische Abfallentsorgung erreicht werden.

5.13. Denkmalschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen wird.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Ziffer 7b BauGB.

Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten und werden daher wie folgt einer Prüfung unterzogen:

Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr ein. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Schallgutachten erstellt, welches die ggf. notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz ermittelt. Diese werden in den Bebauungsplan in der Fassung zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein werden.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne wesentliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung leistungsgerecht über die Windelsbleicher Straße abgewickelt werden.

Eine Erholungsfunktion für den Menschen wies das Plangebiet bislang nur für die ehemaligen Bewohner der Bestandsbebauung auf. Nach Umsetzung der Neubebauung werden die Gartenflächen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner des Wohnquartiers bieten.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Vornutzung und der Lage im Siedlungsbereich wird der ökologische Wert der Flächen im Plangebiet überwiegend als gering eingeschätzt. Die Grundstücke sind zum Großteil bebaut bzw. weisen großflächig versiegelte Betriebsflächen auf. Lediglich im Osten der Fläche finden sich Freiflächen (Wall entlang der Bahnstrecke; brach gefallener Garten).

Mögliche Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser Tierarten vorgeschlagen (*siehe hierzu Punkt 6.3*).

Boden

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt und überbaut. Die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen sind anthropogen überformt, sodass sich im unmittelbaren Eingriffsbereich keine schützenswerten Böden befinden. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

Klima

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet derzeit der Klimatotyp „Stadttrandklimatop“ vorliegt. Damit geht eine Veränderung des täglichen Temperaturgangs einher, der die Stärkung von vorhandenen und geplanten Grünelementen in den genutzten Flächen nahe legt. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden Gartenflächen geschaffen, die den allgemeinen Zielsetzungen für diesen Klimatotyp entsprechen.

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits heute zu einem Teil bebaut ist und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben werden.

Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Bielefeld sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

Wasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Trennsystem in der Windelsbleicher Straße zugeführt.

Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, nicht zu befürchten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

Landschaft

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Überformung sind die Flächen landschaftsästhetisch als unbedeutend zu bewerten.

Die geplante Bebauung fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Sie ist hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 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

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung mit Datum vom 23.08.2019 vorgenommen.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zunächst die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden; zudem erfolgte eine Begehung des Untersuchungsgebiets zur Untersuchung der anstehenden Lebensraumstrukturen im Vorhabenbereich auf deren Eignung als Lebensstätte von Tierarten. Ferner wurde eine Erfassung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen ausgeführt; diese konnten aber im Rahmen der Kartierungen im Vorhabenbereich nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus sowie die Teilartengruppe der häufigen und weit verbreiteten Vogelarten als mögliche Konfliktarten ermittelt.

Im Rahmen der Stufe II wurde basierend auf den Untersuchungsbefunden vor Ort die etwaige Betroffenheit tiefergehend untersucht. Es wurden Maßnahmen erarbeitet, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verlet-

zen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG abwenden.

So muss zum Schutz von Vögeln die Inanspruchnahme der vegetationsbedeckten Flächen sowie der Abbruch der Gebäude außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Zum Schutz von Fledermäusen sind die Inanspruchnahme der Gehölze und der Abbruch der Gebäude innerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Abweichungen von den vorgesehenen Zeiträumen sind nur mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beweispflicht der Absenz von Fledermäusen bzw. gebäudebrütender Vögel (ggf. durch Vergrämnungsmaßnahmen) zulässig.

Als Ersatz für die ermittelten potenziellen Zwischen- und Sommerquartiere von Fledermäusen werden pauschal 10 Ersatzquartiere für erforderlich gehalten. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, wonach insgesamt 10 Fledermauskästen im Plangebiet anzubringen sind.

Fazit

Artenschutzrechtliche Konflikte können für die ermittelten Konfliktarten durch geeignete Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dessen löst das geplante Neubauvorhaben an der Windelsbleicher Straße 207 in Bielefeld-Senne keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Einer Aufstellung bzw. Änderung des für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (z. B. fachgutachterliche Besatzkontrolle) und die abschließende Bewertung von Notwendigkeit und Umfang der Ersatzmaßnahmen erfolgen auf untergeordneter Planungsebene (Abbruchgenehmigung).

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine ehemals baulich genutzte Fläche handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung beschränkt.

Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Auf dem Grundstück wurde u.a. ein Brennstoffhandel betrieben. Zudem wurde eine Halle als Elektrikerwerkstatt genutzt. Auf Grund der Lagerung und des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen weisen Heizöllager und Werkstätten ein erhöhtes Risiko für schädliche Bodenveränderungen auf. Als potentielle Schadstoffe kommen hier Mineralölkohlenwasserstoff-

fe (MKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) infrage. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird es eine altlastentechnische Untersuchung geben, die mögliche Bodenverunreinigungen ermitteln und bewerten soll sowie erforderlichenfalls Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bestimmen wird.

Kampfmittel

Es gibt derzeit keine Hinweise auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger innerhalb des Plangebietes.

In den Bebauungsplan wird aber ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass im Falle einer außergewöhnlichen Verfärbung des Erdaushubs oder bei Beobachtung verdächtiger Gegenstände im Zuge der Durchführung der Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Wesentliche Auswirkungen auf die stadtklimatischen Prozesse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da das Plangebiet gering klimaempfindlich ist und der Bereich außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche liegt und stadtklimarelevante Prozesse (z.B. Durchlüftung) nicht tangiert werden.

Mit der vorgesehenen Wohnparkbebauung soll eine hocheffiziente Wärme- und Stromerzeugung über eine Kraft-Wärme-Kopplung-Anlage erfolgen. Somit ist von einer guten Energieeffizienz der Wohnsiedlung auszugehen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend in der Verfügungsberechtigung des Investors. Davon ausgenommen ist lediglich ein einzelnes Grundstück an der Windelsbleicher Straße. Dieses soll in das Planverfahren einbezogen werden, um eine sinnvolle Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zu ermöglichen. Der Investor wird die Planung auf den in den Bebauungsplan einzubeziehenden Grundstücksflächen insgesamt betreiben, so dass förmliche Verfahren zur Bodenordnung nicht erforderlich sind.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geltungsbereich gesamt	ca. 6.580 m²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 6.580 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.160 m ²
- davon private Verkehrsfläche	ca. 745 m ²

Zahl der Wohneinheiten gemäß städtebaulichem Konzept:

- Wohneinheiten in Reihenhäusern: 18
- Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus: 6 – 10
- Wohneinheiten im Bestandsgebäude: 4

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler/Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Nachfolgenutzung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Fläche vorsieht. Die Bestandsgebäude sollen abgerissen werden, so dass der Bereich als Wohngebiet neu strukturiert werden kann.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Grundfläche von weniger als 2 ha fest. Weiterhin begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern erfüllt der Bebauungsplan die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Es ist vorgesehen, in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 03.12.2019 nach Vorberatung in der Bezirksvertretung Senne am 21.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I/S 61 fassen zu lassen.

8. Vorliegende Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, 23.08.2019

Bielefeld, im Oktober 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Verfasser:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Hallostraße 30

45141 Essen

Tel.: 0201 / 560 513-90

Mail: mail@ash-planung.de