Anlage C

C

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

- **Begründung**

Stand: Entwurf, Juli 2020

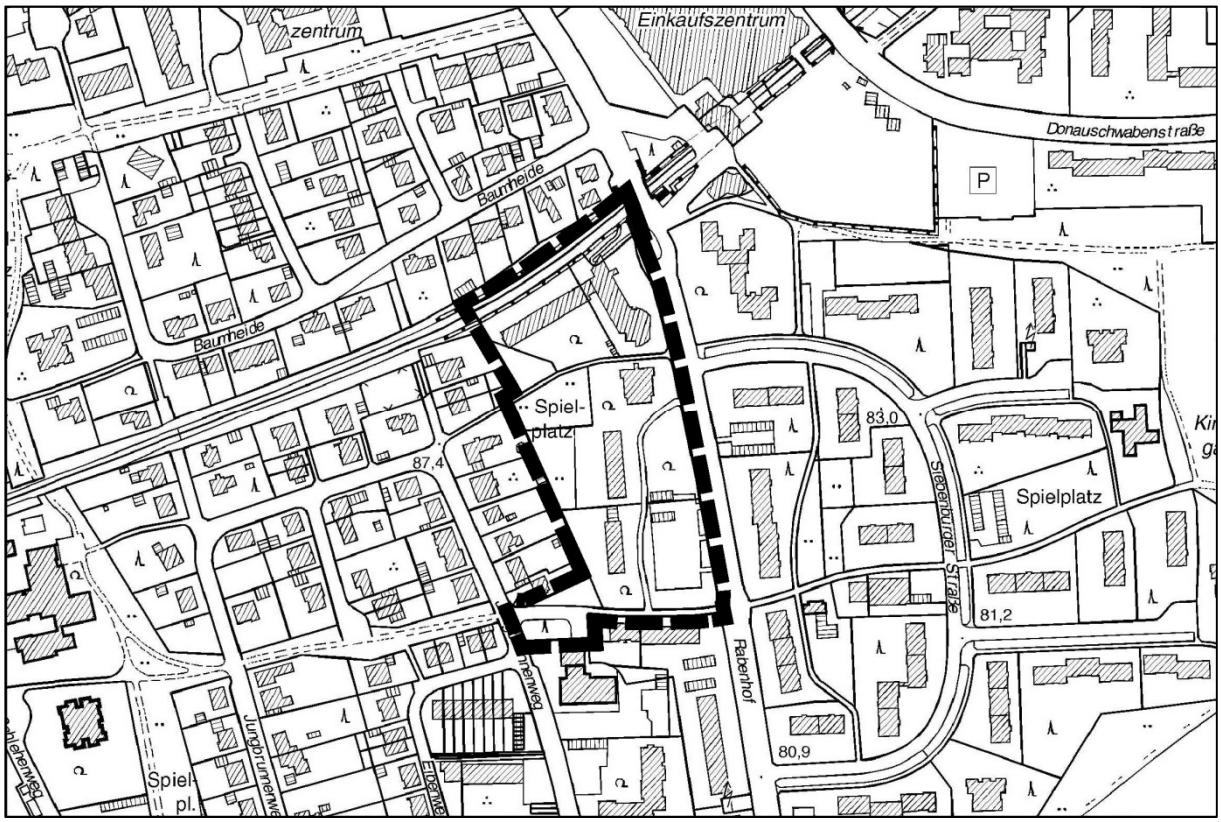
Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“

Neuaufstellung

Begründung

Entwurf, Juli 2020



Verfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

- **Begründung** 1

1 Allgemeines 3
2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets 4
3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 6
4 Planungsziele und Plankonzept 8
4.1 Plankonzept 8
4.2 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau / Bielefelder Baulandstrategie 10
5 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 11
5.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen 11
5.4 Örtliche Bauvorschriften 12
5.5 Verkehr und Erschließung 12
5.6 Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt 13
5.7 Immissionsschutz 15
5.8 Denkmalschutz 19
6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft 19
6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung 19
6.2 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen 20
6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 21
6.4 Überflutungsvorsorge 21
6.5 Abfallentsorgung 22
7 Belange der sozialen Infrastruktur 22
7.1 Spielflächen 22
7.2 Grundschule 22
8 Belange der Umwelt 23
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 23
8.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 23
8.3 Artenschutz 23
8.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz 25
8.5 Klimaschutz und Energieeffizienz 25
8.6 Altlasten und Kampfmittel 26
9 Umsetzung der Bauleitplanung 27
9.1 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten 27
9.2 Finanzielle Auswirkungen 27
9.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse 28
10 Vorliegende Gutachten 28

1 Allgemeines

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

Das Konzept reagiert auf den zunehmenden Bedarf an barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen in Bielefeld. In dem aktuellen Wohnungsmarktbericht für das Bielefelder Stadtgebiet aus dem Jahr 2017[1] wird die Lage im Wohnungsmarkt als angespannt bezeichnet. Dies gilt vor allem für die unteren Preissegmente. Dabei wächst die Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Mietwohnungen in allen Preissegmenten. Diese bestehende Nachfrage war Anregung für das Vorhaben, welches der angespannten Situation entgegenwirken soll.

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

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

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

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

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

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

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

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt worden.

Bisherige Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Bekanntmachung	17.09.2019 / 01.11.2019
Einsichtnahme in die Unterlagen gemäß § 3 (1) BauGB	11.11. - 29.11.2019
Unterrichtungs- und Erörterungstermin gemäß § 3 (1) BauGB	20.11.2019
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	06.11. - 20.12.2019

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

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

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen festgesetzt.

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

Im Plangebiet stehen heute überwiegend wohngenutzte Gebäude in Form von Mehrfamilienhäusern. Im nördlich Bereich erstreckt sich ein L-förmiges Gebäude, welches 1993 als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorging und sich einerseits zur Bahntrasse nach Norden sowie zur Straße Rabenhof nach Osten hin orientiert. Das Gebäude wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, der zum Rabenhof zugewandte Gebäudeteil beherbergt im Erdgeschoss eine Filiale der Sparkasse Bielefeld. Das Gebäude ist weitgehend mit vier Geschossen errichtet, ein südlicher Gebäudeteil sieht als städtebauliche Betonung eine Sechsgeschossigkeit vor. Nach Norden ist der Baukörper in Verlängerung seiner Nord-Süd-Ausrichtung aufgeständert

ausgeführt, sodass parallel zur Bahntrasse eine Fahrerschließung zu einem hier angeordnetem Kfz-Stellplatzhof entsteht. Weitere Stellplätze befinden sich auf einem Vorplatz entlang der Straße Rabenhof. Ein Teil des aufgeständerten Gebäudeteils ragt in die angrenzende Rampenanlage des barrierefreien Zugangs zur Stadtbahnhaltestelle Baumheide. Der gesamte Komplex ist mit Flachdächern ausgeführt. Im südlichen Schallschatten des Gebäudes ist nahe der Balkone und Terrassen der dortigen Wohnungen eine frei zugängliche Spielplatzfläche angeordnet.

Abbildung 1: Bestandsplan (ohne Maßstab)

Das Gebäude und der Spielplatz werden durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg von den südlich angrenzenden Flächen getrennt. Unmittelbar südlich des Weges schließt entlang der Straße Rabenhof ein ebenfalls sechsgeschossiges Punktgebäude an, welches ausschließlich wohngenutzt wird. Hieran westlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit seitlichem Baumbestand. Weiter südlich, in dem Bereich in dem das Neubauvorhaben realisiert werden soll, befinden sich heute zwei Gebäudezeilen in dreigeschossiger Bauweise, die über einen Nord-Süd verlaufenden privaten Fuß- und Radweg an die Straße Rabenhof angebunden werden. Zwischen der Straße Rabenhof und dem Fuß- und Radweg erstreckt sich eine Grünfläche mit einem größeren Baumbestand sowie eine Stellplatzfläche, auf der sich sowohl offene Stellplätze als auch Garagenanlagen befinden und die über die Straße Rabenhof erschlossen wird. Hieran südlich anschließend befindet sich eine 2013 errichtete Kindertagesstätte in zweigeschossiger Bauweise. Die Kita wurde als Pilotprojekt „Zukunftskita“ errichtet, mit der in Niedrigenergiebauweise kostengünstig und in kurzer Zeit neue Betreuungsplätze geschaffen wurden.
Der südliche Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein in Ost-West-Richtung verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg, der aufgrund seiner Verbindungsfunktion bedeutend für das Grünsystem in Baumheide ist. Im südwestlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich zudem eine fußwegebegleitende Rasenfläche, auf der zur Realisierung des Neubauvorhabens weitere Stellplätze vorgesehen sind.

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

Das Plangebiet ist zum Teil durch einen älteren, schützenswerten Baumbestand geprägt. Besonders hervorzuheben sind dabei zwei Silberahorne westlich des sechsgeschossigen Gebäudes Rabenhof Nr. 65 und ein Silberahorn entlang der Straße Rabenhof nördlich der Stellplatzanlage vor dem Gebäude Rabenhof 61-63. Das Konzept zur Entwicklung des Bereiches berücksichtigt nach Möglichkeit den Erhalt dieser Bäume.
Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände entlang der Straße Rabenhof auf einer Strecke von rd. 240 m von Norden nach Süden um rd. fünf bis sechs Meter ab. In West-Ost Richtung ist im zentralen Bereich des Plangebietes ein Geländeabfall von rd. 1,50 m auf einer Strecke von rd. 80 m zu verzeichnen. Die nördliche Trasse der Stadtbahnlinie 2 befindet sich zwei bis drei Metern unterhalb der Geländeoberfläche des anschließenden Plangebietes.

3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

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

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Trasse der Stadtbahnlinie wird als Schienenweg mit Haltepunkten (Stadtbahn, Bestand) dargestellt.

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

Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt und enthält im nördlichen Bereich ergänzend ein Symbol für Parkflächen (P). Auch das Umfeld des Gebietes befindet sich in dem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Die im Norden verlaufende Bahntrasse wird im Flächennutzungsplan als Stadtbahn geführt.

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

Landschaftsplan

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

Derzeit verbindliches Planungsrecht

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

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

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

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

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

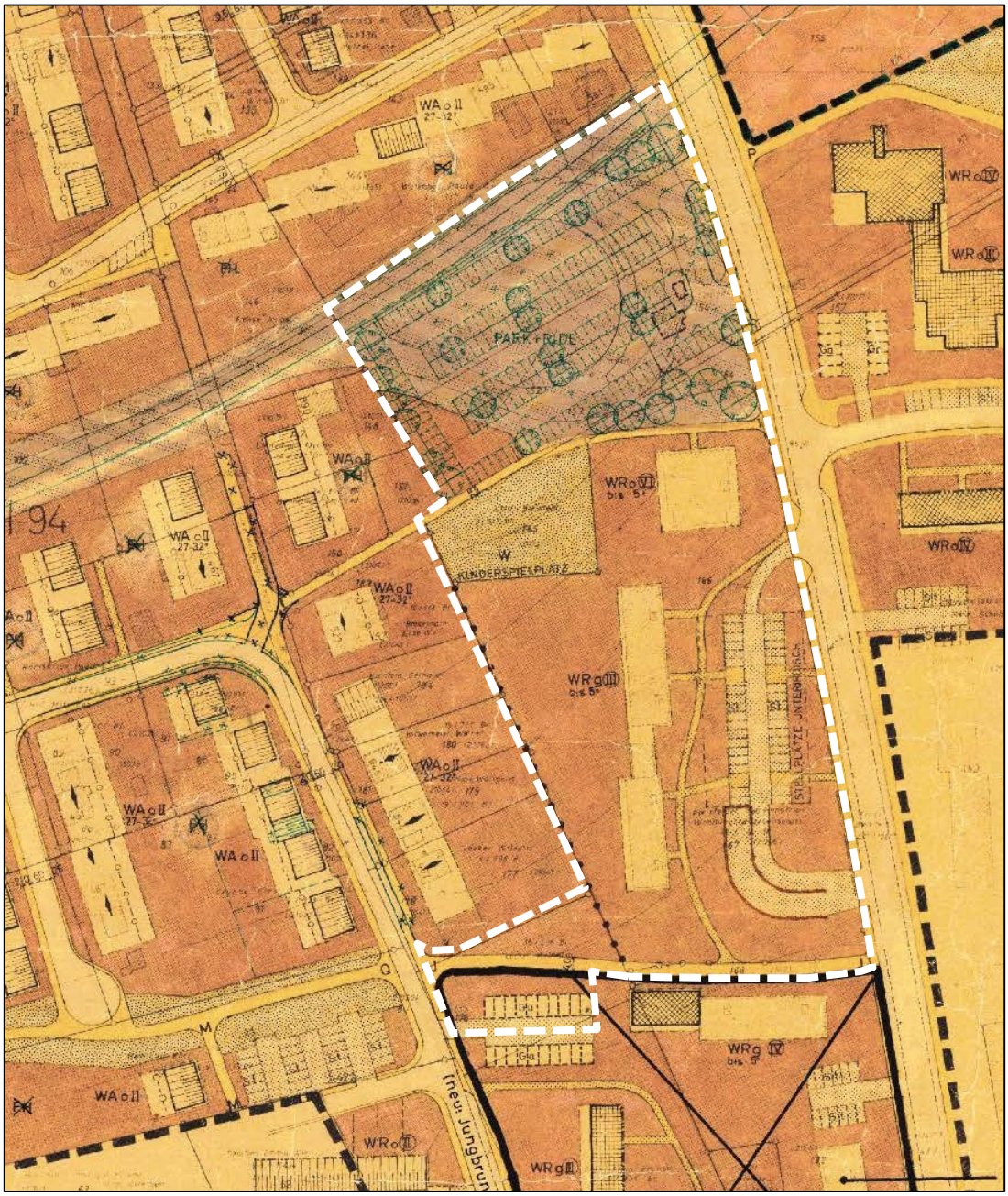


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. III/3/33.01 - Ausschnitt aus dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan (ohne Maßstab)

4 Planungsziele und Plankonzept

4.1 Plankonzept

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

Das sogenannte „Bielefelder Modell“ wurde als generationenübergreifendes und inklusives Konzept für ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit und ohne Betreuungspauschale in den 1990er Jahren von der BGW und einem sozialen Dienstleister entwickelt. Mit dem vorliegenden Konzept sollen insgesamt 58 barrierefreie

Wohnungen entwickelt werden, wovon 6 Wohnungen rollstuhlgerecht und 11 familiengerecht ausgestaltet werden. Zusätzlich beinhaltet das Konzept einen Quartierstreffpunkt für die Bewohner sowie einen Servicestützpunkt und Pflege- bzw. ärztliche Angebote. Für Familien, die beispielsweise Pflegeaufgaben übernehmen, soll es Möglichkeiten der langfristigen Unterbringung geben. Hinzu können weitere Dienstleistungen kommen.

Die Wohnungen sollen in zwei Gebäudeteilen realisiert werden, die sich zueinander orientieren, sodass eine räumliche Zugehörigkeit entsteht. Die Gebäudeteile variieren zwischen einer Drei- und Viergeschossigkeit und werden durch eingeschossige Vor- bzw. Anbauten akzentuiert. Der nordöstliche Gebäudeteil soll in einem eingeschossigen Pavillon den Quartierstreff beherbergen, während in dem südwestlichen Gebäudeteil Räumlichkeiten für die Unterbringung einer Praxis und dem Servicestützpunkt vorgesehen sind. Zugunsten einer verträglichen Eingliederung ins Umfeld reduziert sich die Geschossigkeit nach Westen auf maximal drei Vollgeschosse. Die Gebäude werden einheitlich mit Flachdächern ausgeführt.

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

Der Stellplatzbedarf für das Neubauvorhaben soll zum Teil über die vorhandene Stellplatzanlage an der Straße Rabenhof gedeckt werden, welche nach Norden hin erweitert wird. Da sich im Bereich der heutigen Grünfläche und insbesondere entlang der Straße Rabenhof gebietsprägende und schützenswerte Bäume befinden, soll die ergänzende Stellplatzfläche hiervon abgerückt werden, wodurch ein schützenswerter Silberahorn erhalten werden kann. Weitere Stellplätze entstehen südwestlich des Bauvorhabens südlich des dort verlaufenden Fuß- und Radweges. Durch einen Verschwenk der bestehenden Wegeparzelle können in diesem Bereich zusätzliche Stellplätze angeordnet werden, die über den Jungbrunnenweg erschlossen werden. Im Gestaltungsplan sind 45 Stellplatze vorgesehen, davon sieben behindertengerecht. Diese beinhalten neben den Stellplätzen für das Neubauvorhaben weitere Stellplätze für das Punkthaus Rabenhof 65, die Kindertagesstätte sowie die geplanten Versorgungseinrichtungen im Quartier. Im Nutzungsplan gehen die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sogar noch über die im Gestaltungsplan in Anspruch genommenen hinaus. Zusätzlich besteht für das Neubauvorhaben die Möglichkeit, die dortige überbaubare Grundstücksfläche, die beiden angrenzenden Innenhöfe und die östliche Fläche für Stellplätze zum Bau von Tiefgaragen zu verwenden.

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

4.2 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau / Bielefelder 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[2] 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 38 der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (Anteil von ca. 65 %). Die Mindestquote wird vertraglich festgelegt.

Das Instrument der Bielefelder Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ nicht anzuwenden. Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachennummer 8656/2014-2020) beziehen sich die Regelungen bei B-Planänderungen nur auf Fälle, in denen die Nutzungsart zu Wohnen oder Gewerbe geändert wird und hierdurch eine signifikante Bodenwertsteigerung (>50%) entsteht. Zwar wird in Teilen die Nutzungsart des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 aus dem Jahr 1967 von einer Parkplatzfläche in ein Wohngebiet geändert, da hier seit Mitte der 1990er Jahre aber bereits Wohnbebauung realisiert ist, findet keine signifikante Wertsteigerung statt.

5 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

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

---

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 auf das für allgemeine Wohngebiete maximal mögliche Maß begrenzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig. Um eine Reduzierung der Versiegelungen zu erwirken, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um max. 40 % überschritten werden darf.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für den gesamten Geltungsbereich auf 1,2 festgesetzt.

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

5.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Quartiers geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan sowohl die Mindest- als auch die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen werden absolute Höhen in Metern über Normalhöhenull (NHN) angegeben, die aus den Überfliegungshöhen der Stadt Bielefeld resultieren. Dabei soll einerseits der Gebäudebestand in seiner heutigen Ausprägung und andererseits das geplante Neubauvorhaben in seiner Höhenabwicklung gefasst werden.

Dementsprechend werden für den östlichen Hauptbaukörper des Neubauvorhabens mindestens drei sowie maximal vier Geschosse festgesetzt. Die Gebäude sollen hier eine Höhe von bis zu 13,0 m aufweisen, sodass als maximale Gebäudehöhe 98,5 m ü. NHN festgesetzt werden (Untere Bezugsebene liegt bei 84,5 m ü. NHN). Bei den festgesetzten Gebäudehöhen wird dabei jeweils ein Spielraum für die Errichtung von Attiken bei Flachdächern berücksichtigt. Für die zur westlich angrenzenden Bestandswohnbebauung orientierten Gebäudeteile werden dagegen mindestens zwei sowie maximal drei Vollgeschosse vorgegeben, wodurch ein verträglicher Übergang zur zwei- bis eingeschossigen Nachbarbebauung sichergestellt werden kann. Die Gebäudehöhen sollen hier 9,50 m bzw. 11,00 m betragen, sodass absolute Höhen von 96,5 m ü. NHN und 95,0 m ü. NHN festgesetzt werden.
Die Gliederung des geplanten Ensembles ergibt sich auch durch die eingeschossigen Gebäudeteile, in denen die Wohnergänzungsnutzungen untergebracht werden sollen, sodass diese auf jeweils maximal ein Vollgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 4,00 m begrenzt werden (88,5 m ü. NHN).

Für die südöstlich an die Neubebauung angrenzende Kindertagesstätte wird das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Straße Rabenhof über die Festsetzung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen gesichert. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 91,5 m ü. NHN begrenzt, was einer absoluten Gebäudehöhe von 8,50 m entspricht. Für das nördlich des Neubauvorhabens gelegene sechsgeschossige Gebäude werden die im bestehenden Bebauungsplan bereits vorgesehenen sechs Vollgeschosse übernommen und durch eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m ergänzt (105,0 m ü. NHN). Das nördliche Gebäude des Siegerentwurfes aus dem städtebaulichen Wettbewerb von 1993 wird ebenfalls entsprechend der heute darstellenden Höhenentwicklung gefasst. So werden für den überwiegenden Gebäudeteil im Norden mindestens drei sowie maximal vier Geschosse und eine Gebäudehöhe von 14,00 m (103,0 m ü. NHN) festgesetzt. Für den südlichen höhergeschossigen Teil werden ebenso wie für das Punktgebäude Rabenhof 65 mindestens drei sowie maximal sechs Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von maximal 20,00 m festgesetzt (108,0 m ü. NHN). Bei den festgesetzten Gebäudehöhen wird eine höhere Geschosshöhe im Erdgeschoss aufgrund der Nutzung der Sparkassenfiliale berücksichtigt.

Um für den nach Norden hin aufgeständert ausgeführten Gebäudeteil des Hauses Rabenhof 65c die Durchfahrung und Begehbarkeit der darunter liegenden Fläche zu sichern, wird für diesen Bereich eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3 m festgesetzt. Somit darf die überbaubare Grundstücksfläche auf einer Höhe von 3 m über Gelände nicht überbaut werden. Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der lichten Durchgangshöhe wird die heutige Geländehöhe von 87,9 m ü NHN vorgegeben.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform wird entsprechend des Bestandes und der geplanten Neubebauung im gesamten Plangebiet das Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° festgesetzt.
Zur optischen Einbindung in die Nachbarbebauung werden helle Außenwandfarben gefordert. Im Gegensatz zu dunklen Oberflächen, die die Sonnenstrahlen absorbieren, reflektieren helle Oberflächen diese. Dadurch wir die mit der Strahlung transportierte Wärme nicht im Boden oder den Gebäudewänden gespeichert. Dementsprechend trägt die Wahl heller Farben auch dazu bei, dass sich die Umgebung im Sommer nicht so stark aufheizt.
Der Gebietscharakter wird durch weitgehend einfriedungslose Wohnbaugrundstücke mit einem hohen Grünanteil geprägt. Dies aufgreifend sowie zur Wahrung der sozialen Kontrolle und zur Vermeidung von Angsträumen wird die Höhe von Einfriedigungen auf maximal 80 cm begrenzt. Dies fördert zudem die Wirkung des Straßenraumes, da hiermit der einzugrünende und weitestgehend von baulichen Anlagen freizuhaltende Vorgartenbereich in den halböffentlichen Wahrnehmungsbereich einbezogen bleibt.

5.5 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird größtenteils über die Straße Rabenhof östlich angrenzend zum Plangebiet erschlossen. Lediglich die geplante Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes wird über den Jungbrunnenweg im Westen angedient. Für die jeweils an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzenden Bereiche wird dementsprechend eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
Die im Norden verlaufende Bahntrasse der Stadtbahnlinie 2 wird über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stadtbahn planungsrechtlich aufgenommen.

Die öffentlichen Fußwege im Plangebiet werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg bzw. Fuß- und Radweg gesichert. Die Wegeparzelle 526 nördlich des Gebäudes Rabenhof 65 erhält entsprechend seiner straßenrechtlichen

Widmung die Zweckbestimmung Fußweg. Die Wegeverbindung im Süden des Plangebietes soll mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg versehen werden. Dies entspricht überwiegend der tatsächlichen Nutzung vor Ort. Die im Rahmen der Planung „Neue Mitte Baumheide“ neu anzulegende Rampenanlage der Stadtbahnhaltestelle Baumheide im Nordosten des Plangebietes wird ebenfalls mit der Zweckbestimmung Fußweg versehen, um somit die Funktion als barrierefreier Zugang zum Bahnsteig zu unterstreichen.
Für die zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der Stellplatzanlage an der Straße Rabenhof verlaufende private Fußwegeverbindung werden ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld) festgesetzt und somit die bisherigen Wegebeziehungen gesichert.

Um eine Freihaltung der Grün- und sonstigen Freibereiche im Plangebiet zu sichern, sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen zulässig. Die für das geplante Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze können einerseits auf einer Ergänzungsfläche zum bestehenden Stellplatz an der Straße Rabenhof untergebracht werden. Die Stellplatzflächenerweiterung berücksichtigt insbesondere den Erhalt eines alten, gebietsprägenden und somit erhaltenswerten Baumbestandes u.a. in Form eines Silberahorns an der Straße Rabenhof. Eine weitere Stellplatzfläche wird im südwestlichen Bereich festgesetzt. Um hier die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, ist eine Umlegung des angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweges erforderlich. Um bei Bedarf auch die Errichtung einer größeren Anzahl von Stellplätzen zu ermöglichen, wird zudem eine Tiefgaragenfläche für den Neubaubereich angeboten.
Weiterhin werden die bestehenden Stellplätze des Wohn- und Sparkassengebäudes südlich angrenzend zur Stadtbahnlinie mit der Festsetzung entsprechender Flächen gefasst.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: In fußläufiger Entfernung von unter 200 m befindet sich die Haltestelle Baumheide der Stadt-bahnlinie 2 (Richtung Milse/Altenhagen und Hauptbahnhof - Jahnplatz - Rathaus - Sieker). Diese Linie verkehrt an Werktagen zwischen ca. 6.00 und 20.00 Uhr durchgehend im 10-Minutentakt. In den Abendstunden bis gegen 0.30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen werden Fahrten im 15-Minutentakt angeboten.

Zudem verkehren die Buslinien 25, 27 und 30 ab der Haltestelle Baumheide. Die Linie 25 (Baumheide - Eckendorfer Str.-Bleichstr. – Jahnplatz - Am Brodhagen - Dürerstraße) fährt an Werktagen und samstags tagsüber im 20-Minutentakt. Die Linie 27 (Baumheide – Schildesche – Apfelstraße - Sudbrackstraße – Jahnplatz - Kunsthalle) verkehrt werktags im 30-Minutentakt und sonntags stündlich. Die Buslinie 30 (Brake – Baumheide – Heepen - Stieghorst – Sennestadt - Heideblümchen) bietet werktags einen 30-Minutentakt und samstags einen 60-Minutentakt. Zusätzlich fahren schulbezogene Verkehre mit der Linie 133 an Schulwerktagen.
In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird das Gebiet durch die Nachtbuslinie N4 erschlossen. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

5.6 Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt

Entlang den öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen befinden sich zwei im Eigentum der Stadt Bielefeld stehende Rasenflächen. Die nördliche ist im heute gültigen Bebauungsplan Nr. III/3/33.01 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit vorliegender Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 übernommen. Für die südliche Dreiecksfläche sieht der bestehende Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines reinen Wohngebietes vor, die entsprechend der nun getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung künftig in ein allgemeines Wohngebiet überführt wird.

Das Plangebiet ist stark durchgrünt und durch einen alten Baumbestand gekennzeichnet, der das Quartier über das Plangebiet hinaus prägt. Besonders hervorzuheben sind die Silberahorne im Westen des Hauses Rabenhof 65 sowie der Silberahorn entlang der Straße Rabenhof. Diese werden als gebietsprägende Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt (s. Fests. Nr. 10.2).

Der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Fuß- und Radweg stellt eine wichtige Grünverbindung im Quartier dar, die von großer Bedeutung für das Grünsystem von Baumheide ist. Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplan wegebegleitende Baumpflanzungen vorgesehen, die das nahegelegene Neubauvorhaben von dem Fuß- und Radweg abgrenzen (s. Fests. Nr. 10.1).

Weitere Baumpflanzungen werden zur Begrünung der Stellplatzflächen vorgesehen. So ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum vorzusehen. Hierdurch erfolgt eine Mindestbegrünung dieser Anlagen und eine Verschattung größerer versiegelter Flächen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO_2-Bindung bei.
Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. 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.
Um ein gesundes Pflanzenwachstum zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzbeete mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe anzulegen sind. Dies entspricht den Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) (s. Fests. Nr. 10.4).

Im Plangebiet sind Gebäude mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 5° Neigung mindestens zu 50 % zu begrünen. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso sind jedoch auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 8 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird (s. Fests. Nr. 10.5).

Zur Gewährleistung der inneren Durchgrünung im Plangebiet wird eine Mindestbegrünung vorgegeben, wonach ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks einzugrünen ist und durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten ist. Grundsätzlich wird der durch baurechtlich relevante Vorhaben verursachte, zulässige Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken mit der in Kapitel 5.2 vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Überschreitungsmöglichkeit durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um 40% geregelt. Dadurch allein wird jedoch nicht sichergestellt, dass der verbleibende Grundstücksanteil (mind. 54%) unbefestigt bleibt

oder gar vollflächig begrünt wird. Um hier den Versiegelungsgrad weiter einzuschränken und die Begrünung und Bepflanzung im Wohngebiet zu fördern, ist im Bebauungsplan ein Mindestbegrünungsgrad (35% des jeweiligen Baugrundstücks) enthalten. Dies trägt auch zur Schaffung bioklimatisch günstiger Aufenthaltsbereiche im Freien bei sowie zur Schaffung kaltluftbildender Grünflächen mit nächtlichem Kühlungseffekt (s. Fests. Nr. 10.6).

Um zudem ein grünes Erscheinungsbild insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, ist dort ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen. Die Festsetzungen zur Stellplatz- und Vorgartenbegrünung sind beim Mindestbegrünungsgrad entsprechend anzurechnen (s. Fests. Nr. 10.3).

5.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des KFZ-Verkehrs der umliegenden Straßen sowie des Schienenverkehrs der Stadtbahnlinie 2 ein. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Rabenhof weist im Bereich des Plangebietes heute eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von bis zu 4.300 Kfz auf. Nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr wird für das Jahr 2030 ein Anstieg auf 5.820 Kfz prognostiziert. Vor diesem Hintergrund ist eine schallgutachterliche Betrachtung des Straßenverkehrslärms vorzunehmen und in das Neuaufstellungsverfahren einzustellen. Ebenso sind, wie im Flächennutzungsplan bereits vermerkt, die Lärmimmissionen durch die im Norden verlaufende Stadtbahntrasse zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen.

Für das vorliegende Neuaufstellungsverfahren wurde dementsprechend eine Betrachtung des Verkehrslärms auf Grundlage des aktuellen Verkehrsmodells des Amtes für Verkehr mit den Verkehrsmengendaten für das Analysejahr 2017 sowie für das Prognosejahr 2030 durchgeführt (Akus GmbH, Juli 2019).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich nach den Berechnungen des Schallgutachtens an der vorhandenen Wohnbebauung tagsüber Lärmpegel von bis zu 62 dB(A) sowie nachts bis zu 57 dB(A). An der geplanten Neubebauung betragen die errechneten Lärmpegel tagsüber bis zu 57 dB(A) sowie nachts bis zu 50 dB(A). Somit werden

die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts überschritten.

Die Stadt Bielefeld hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Gemeinde eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Auf die Ermittlung und Abwägung konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dieses ist hier nicht der Fall.

Abbildung 3: Im Plangebiet auftretende Beurteilungspegel tags durch den Verkehr für das 3. Obergeschoss (Akus GmbH, 2019: Anlage 4, Blatt 4)

Hierbei ist zunächst festzustellen, dass sich das Plangebiet in einer Bestandssituation befindet. Sowohl die Verkehrswege als auch die immissionsempfindlichen Nutzungen sind vorhanden. Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO müssten die geplanten Gebäude rd. 50 m von der Straße Rabenhof bzw. rd. 60 m von der Stadtbahntrasse abgerückt werden. Ein derartiges Abrücken ist vor dem Hintergrund des Bestandes nicht realistisch und aufgrund der angrenzenden Bereiche mit durchgehend näher an der Straße Rabenhof und der Stadtbahntrasse gelegenen Gebäude städtebaulich auch nicht gewünscht. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch die vorhandenen Verkehrswege sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7),

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung / Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur,
- Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.
Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet (aus stadtplanerischer Sicht ist ein Allgemeines Wohngebiet gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik.

Auch kann eine tiefergehende Diskussion über die Möglichkeit zur Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden entfallen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand müssten unmittelbar an der Emissionsquelle entlang der gesamten Straße Rabenhof bzw. entlang der Stadtbahntrasse angebracht werden. Um eine Schutzwirkung zur Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte zu erlangen, müsste eine derartige Lärmschutzwand entlang der Straße Rabenhof unter Berücksichtigung von Wohnraumfenstern im zweiten Obergeschoss eine Höhe von rd. 8,0 m über Gelände aufweisen (für Wohnräume im fünften Obergeschoss entsprechend noch höher). Im Bereich der Stadtbahntrasse müsste eine Lärmschutzwand aufgrund des vorhandenen viergeschossigen Gebäudes eine ähnliche Höhe aufweisen - wenn nicht sogar noch höher. Diese aktiven Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm hätte zur Folge, dass innerhalb des Gebietes Schallschutzmauern zu errichten wären, die den gesamten städtebaulichen Zusammenhang entfremden würden. Ein aktiver Lärmschutz hätte mit der Dimensionierung in der oben beschriebenen Höhe und Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Bielefeld nicht vorkommt und auch nicht üblich ist. Von daher wird von aktiven Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm Abstand genommen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünftig zulässige Wohnnutzungen geeignet.

In dem Plangebiet liegen Geräusch-Belastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.
Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmer Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnbereiche (Terrassen Balkone) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Wohnräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden, z.B. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten wie Wintergärten oder Loggien).
Es wird empfohlen, dass die Sicherstellung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster erreicht wird (z.B. über besondere Fensterkonstruktionen wie Schallschutz-Kastenfenster o.ä.). Andernfalls sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels sind geeignete schallgedämmte Luftwechseleinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person sicherstellen.

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist. Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R’W,res sind im Nutzungsplan gekennzeichnet:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Für die mit den Lärmpegelbereichen IV und V gekennzeichneten Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt, dass Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) innerhalb dieser unzulässig sind.
Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

5.8 Denkmalschutz

Der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hatte im Aufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass es sich bei der Siedlung bzw. einzelner Siedlungshäuser aus den 1963er Jahren um ein Denkmal handeln könnte. Dieser Anfangsverdacht bestätigte sich jedoch nicht.
Somit werden die Belange der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW nicht berührt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251-6098, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Durch die Errichtung des Neubauvorhabens im Bereich bereits bestehender Bebauung ergeben sich keine veränderten Ansprüche im Bereich der Trink- und Löschwasserversorgung.
Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen in den umliegenden Verkehrsflächen bzw. innerhalb der Fuß- und Radwege. Die Versorgung mit Löschwasser kann ebenfalls über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Umfeld sichergestellt werden.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.
Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - bereitstellen.
Zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser werden seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 „Hydrantenrichtlinien" Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert.

6.2 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

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

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke Bielefeld. Diese wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 4,00 m Breite zugunsten der Stadtwerke gesichert. Zudem wird die Führung der Versorgungsleitung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Im Bestand befinden sich im Plangebiet Telekommunikationslinien, die die heutigen Bestandsgebäude Rabenhof 57-59, Rabenhof 61-63 sowie das Gebäude Rabenhof 65 erschließen. Im Zuge der Planung sollen die Gebäude Rabenhof 57-59 und Rabenhof 61-63 rückgebaut werden. Im Rahmen der Umsetzung / Ausführungsplanung wird es daher ggf. auch erforderlich sein die vorhandene Leitungsinfrastruktur umzulegen bzw. neu zu verlegen. Der heute bestehende Fußweg wird weiterhin entlang des bestehenden sowie der neu geplanten Gebäude verlaufen. Für dessen Verlauf ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt, welches die Deutsche Telekom miteinschließt. Weitere Abstimmungen mit der Deutschen Telekom erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanungen.

Die vorhandenen Gebäude werden durch Fernwärme versorgt, der Neubau soll ebenfalls an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden. Somit erfolgt eine Verdichtung der Raumwärmeversorgung im bestehenden Fernwärmegebiet, was vor dem Hintergrund des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes von der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfohlen wird.
Die vorhandene Fernwärme- und Wasserversorgungstrasse wird im Bereich der geplanten Neubebauung überplant. Die Neutrassierungen sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Bielefeld GmbH abzustimmen. Die notwendig werdenden Verlegearbeiten sind vor Beginn der Hochbauarbeiten auszuführen. Darüber hinaus ist eine Ersatztrasse zu finden und die Kostentragung zwischen dem Investor und der Stadtwerke Bielefeld GmbH noch abzustimmen.

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung ,,SW-Hauptsammler Ost". Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) erfolgt für die geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu:
Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in den Wellbach eingeleitet. Die Bebauung entlang der Straße Rabenhof befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 5/30. Für die Einleitung in den Wellbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.11.2024. Das Plangebiet ist hierin bereits vollständig berücksichtigt. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

6.4 Überflutungsvorsorge

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

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungs-sicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

6.5 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann durch die regelmäßige städtische Müllabfuhr über die Straße Rabenhof angefahren werden. Die Abfallsammlung ist in der Stellplatzfläche an der Straße Rabenhof vorgesehen.

7 Belange der sozialen Infrastruktur

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bereits gut angebunden. Westlich des Plangebietes befinden sich in knapp 350 m Entfernung die Realschule am Schlehenweg, die Wellbachschule und (noch) die Baumheideschule. Innerhalb des Plangebietes wurde im Jahr 2013 das Kinderhaus Rabenhof der GfS errichtet. In 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung existiert an der Donauschwabenstraße die Kita Evangelische Kindertageseinrichtung Baumheide. Mit dem vom DRK betriebenen Kita-Neubau „Traumheide“ an der Welfenstraße stehen jetzt insgesamt sechs Einrichtungen zur Verfügung, so dass der durch die aktuelle Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf an Kita-Plätzen im Stadtteil gedeckt werden kann.
Ergänzt werden die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zukünftig durch die geplanten ärztlichen sowie Betreuungs- und Pflegeangebote innerhalb des geplanten Neubaus.

7.1 Spielflächen

Die zusätzlich geplanten 34 Wohneinheiten lösen einen Bedarf von ca. 244 m² öffentlicher Spielfläche aus. Die Abstandszahlung in Höhe von 22.032 € soll zur Aufwertung/Errichtung des Spielplatzes „Jungbrunnenweg“ auf dem Flurstück 533 genutzt werden und ist vertraglich zu sichern. Durch die Aufwertung/Errichtung des Spielplatzes Jungbrunnenweg erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 1.542 €/a, sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 272 €/a.

Der Spielplatz ist eine Maßnahme der Sozialen Stadt Baumheide, für den eine Entwurfsplanung vorliegt und ein Antrag auf Städtebauförderungsmittel bereits eingereicht worden ist.

7.2 Grundschule

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Wellbachschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Grundschule, die im Schuljahr 2019/20 283 Kinder in 13 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 14 Klassen- sowie zwei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerinnen und Schüler benötigt werden.

Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird die Errichtung von rd. 11 zusätzlichen familiengerechten Wohneinheiten möglich, so dass ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung (angenommener Zeitpunkt: Sommer 2022) ein Kind mehr pro Jahrgang zu berücksichtigen ist. Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtenjahrgänge 2012/13 bis 2017/18, die den Einschulungsjahrgängen 2019/20 bis 2024/25 entsprechen, sowie der bisher schon bekannten Baugebiete, die im Einzugsbereich dieser Schule liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, würde sich bei Aufnahme aller Kinder die Zahl der Schülerinnen und Schüler (SuS) auf 325 Kinder im Schuljahr 2022/23 erhöhen. Bis zum Schuljahr 2024/25 würde die Zahl der SuS wieder auf 296 Kinder sinken. In mehreren Schuljahren wäre dabei die Bildung von 14 Klassen erforderlich, die im vorhandenen Raumbestand nicht untergebracht werden können.

Allerdings ist die Aufnahmekapazität der Wellbachschule auf 75 Kinder beschränkt, was dazu führt, dass die Wellbachschule auch ohne dieses neuen Baugebietes in den kommenden zwei Anmeldeverfahren jeweils knapp 10 Kinder, für das Schuljahr 2022/23 noch drei Kinder ablehnen muss. Die Ablehnungen treffen dabei allesamt Kinder aus dem eigenen Einzugsbereich. Durch die aufgrund des vorgelegten Bebauungsplanes möglichen, zusätzlichen Wohneinheiten erhöht sich die Zahl der Ablehnungen zum Schuljahr 2022/23 um ein Kind auf dann vier abzulehnende Kinder.
Im Rahmen der Anmeldeverfahren in den·kommenden Jahren wird dabei individuell zu entscheiden sein, wie mit den erwarteten·Anmeldezahlen umzugehen ist. Eventuell kann die Bildung von Mehrklassen erfolgen; dies würde aber voraussichtlich die vorübergehende Bereitstellung eines oder mehrerer Raummodule erforderlich machen.

Durch die neuen Wohneinheiten steigt die Zahl der Kinder, die nicht an der wohnortnächsten Schule aufgenommen werden können. Diese Kinder besitzen ebenso wie die Kinder, die in der Sekundarstufe I eine Sekundar- oder eine Gesamtschule besuchen, einen Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. 6 zusätzliche Kinder ergeben unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte einen Mehraufwand von rd. 3.300 €/Jahr.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

8.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren und eine weitere Versickerung des Regenwassers als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts zu gewährleisten, dürfen Garagenzufahrten und Stellplätze nur wasser- und luftdurchlässig befestigt werden, z. B. durch Rasengittersteine oder Pflaster mit einem hohen Fugenanteil (s. Fests. Nr. 8.4).

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, abgeprüft werden.
Im Vorfeld zum Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine vogelkundliche Bestandserfassung durch den NABU durchgeführt. Es fanden insgesamt vier Begehungen im Zeitraum von April bis Juni 2019 statt. Dabei wurden schwerpunktmäßig die Gehölze westlich der Gebäude, die umgebenden Grünflächen sowie die Gebäude selbst betrachtet.

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

Die Gehölzbrüter umfassen für Siedlungen charakteristische Arten, die weder selten noch gefährdet sind. Die nachgewiesenen Arten sind in NRW auch nicht als planungsrelevant eingestuft. Ihre Nistplätze sind bei angemessener Begrünung durch Gebüsche und Bäume mittelfristig wieder herstellbar. Sofern Gehölze im Zuge der Neubebauung gerodet werden müssen, darf dies im Winterhalbjahr geschehen (von 1. Oktober bis 28./29. Februar).

Bäume mit einem Brustdurchmesser von 30 cm und mehr sind unmittelbar vor der Rodung von einem erfahrenen Fachgutachter auf die Nutzung als Quartier zu untersuchen. Bei Nachweis von überwinternden Fledermäusen sind diese unter Hinzuziehung von Fachleuten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln. Ist ein Umsiedeln nicht möglich, darf der Baum erst nach Aufgabe des Winterquartiers im Frühling beseitigt werden, wenn ein Fachgutachter den Baum zur Fällung freigegeben hat. Für jedes zu beseitigende Quartier ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechendes Ersatzquartier bereitzustellen (s. Fests. Nr. 8.1, Abs. 1 und 2).

Die Gebäudebrüter Haussperling und Mauersegler sind derzeit nicht als gefährdet eingestuft, jedoch steht der Haussperling auf der Vorwarnliste in NRW und auch der Mauersegler leidet zunehmend unter einem Mangel an geeigneten Brutquartieren. Vor diesem Hintergrund werden diese Arten in Bielefeld als planungsrelevant eingestuft. Als Unterstützungsmaßnahmen für den Bestandstrend beider Arten beabsichtigt die BGW in die Fassaden integrierte Nisthilfen anzubringen. Nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass vor dem Gebäudeabriss 16 Fassadenquartiere für den Mauersegler anzubringen sind. Zu verwenden sind Mauerseglerkästen Nr.17 der Firma Schwegler, www.schwegler-natur.de oder vergleichbare Modelle:

Als Nisthilfe eignen sich von der Firma Schwegler z.B.:
- WDV-Einbaukasten Typ 1A
- Mauersegler-Nistkästen Nr. 16 / 17 / 17A / 17C / 25A
- Fassadenröhren 1FR oder 2 FR (Einbaukästen für Fledermäuse)

sowie von der Firma Strobel z.B.:
- Mauersegler-Koloniekasten Art. 430
- Mauersegler-Nistkasten zum Einbau an Mauern Art. 416
- Fledermaus-Flachstein Art. 123.

Ein freier Anflug von unten und von der Seite muss möglich sein. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung ist dem Umweltamt unaufgefordert anzuzeigen (s. Fests. Nr. 8.1, Abs. 3).

Sollte bei Abriss der Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden (s. Fests. Nr. 8.2.)

Der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August ist nur zulässig, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird (s. Fests. Nr. 8.3).

8.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

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

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

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

8.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Laut Stadtklimaanalyse (Sachstand 2019) bildet das Plangebiet einen klimatischen Sanierungsbereich 1. Priorität (s. Anlage 1). D.h. die bioklimatischen Bedingungen sind bereits heute und künftig ungünstig bis sehr ungünstig. Die Wärmebelastung tags und nachts ist sehr hoch. Lt. Stadtklimaanalyse besteht für diesen Bereich (Bestand und Neuplanung) die Notwendigkeit Maßnahmen zur Klimaanpassung zu ergreifen, um die Hitzebelastung zu reduzieren und eine klimawandelbedingte Zunahme vorsorglich gering zu halten.
Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie helle Außenwandfarben getroffen (s. Fests. Nrn. 10.5 und 11.1.2).

Der Gebäudeneubau soll im KfW-Effizienzhaus-Standard 40 mit Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz errichtet werden, wodurch eine sehr hoher Effizienzgrad zwischen Wärmebedarf und -erzeugung erzielt werden kann.

8.6 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet.
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

In den beiden kleinen, grün gekennzeichneten Bereichen der Abbildung 4 sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 zu benachrichtigen.

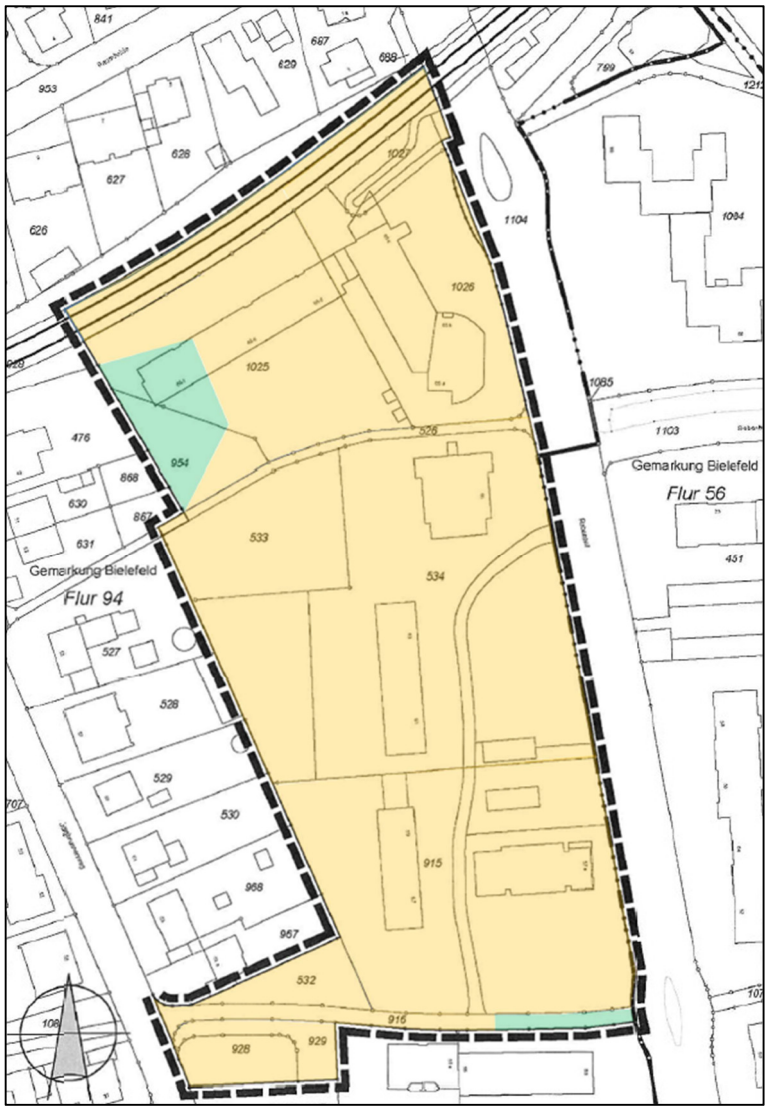


Abbildung 4: Bereiche, für die Kampfmittelbeseitigungsmaß-nahmen erforderlich sind, Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Im gelb gekennzeichneten Bereich der Karte sind folgende Kampf-mittelbeseitigungs-maßnahmen erforderlich:
1. Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben.
2. Anwendung der Anlage 1 (S. 58 – 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen.

Fundstelle der Vorschrift im Internet:
https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes_verwal-tungsvorgaben.pdf

Tiefbauarbeiten im gelb gekennzeichneten Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

9 Umsetzung der Bauleitplanung

9.1 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	17.769	83,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	89	0,4
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	408	1,9
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	754	3,6
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fläche für die Stadtbahn	1.028	4,8
Öffentliche Grünflächen	1.260	5,9
Plangebietsgröße	**21.308**	**100**

Zahl der Wohneinheiten:

Das in Kapitel 4.1 beschriebene Planungskonzept sieht vor, im Plangebiet insgesamt 58 barrierefreie Wohnungen zu entwickeln, wovon 6 Wohnungen rollstuhlgerecht und 11 familiengerecht ausgestaltet werden sollen. Zusätzlich beinhaltet das Konzept einen Quartierstreffpunkt für die Bewohner sowie einen Servicestützpunkt und Angebote der Pflege. Für Familien, die beispielsweise Pflegeaufgaben übernehmen, soll es Möglich-keiten der langfristigen Unterbringung geben. Hinzu kommen weitere Dienstleistungen, die auf die Zielgruppen abgestimmt sind.

9.2 Finanzielle Auswirkungen

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

Die zusätzlich geplanten 34 Wohneinheiten lösen einen Bedarf von ca. 244 m² öffent-licher Spielfläche aus. Die Abstandszahlung in Höhe von 22.032 € soll zur Aufwer-tung/Errichtung des Spielplatzes „Jungbrunnenweg“ auf dem Flurstück 533 genutzt

werden und ist vertraglich zu sichern. Durch die Aufwertung/Errichtung des Spielplatzes Jungbrunnenweg erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 1.542 €/a, sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 272 €/a.

Durch die neuen Wohneinheiten steigt die Zahl der Kinder, die nicht an der wohnortnächsten Schule aufgenommen werden können. Diese Kinder besitzen ebenso wie die Kinder, die in der Sekundarstufe I eine Sekundar- oder eine Gesamtschule besuchen, einen Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. 6 zusätzliche Kinder ergeben unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte einen Mehraufwand von rd. 3.300 €/Jahr.

Da keine weiteren öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind entstehen diesbezüglich keine weiteren Kosten und Folgekosten. Für die Verschiebung des öffentlichen Fuß- und Radweges ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme durch den Investor regelt.

9.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 sowie dessen dritte Änderung vollständig ersetzt.
Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird mit der Neuaufstellung entsprochen, weshalb eine parallele Änderung nicht notwendig ist.

10 Vorliegende Gutachten

- Vogelkundliche Bestandserfassung am Rabenhof 57-63 in Bielefeld (NABU Stadtverband Bielefeld e.V., Juni 2019)
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ der Stadt Bielefeld (Akus GmbH, Juli 2019)

Bielefeld, im Juli 2020