

Anlage

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40
„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

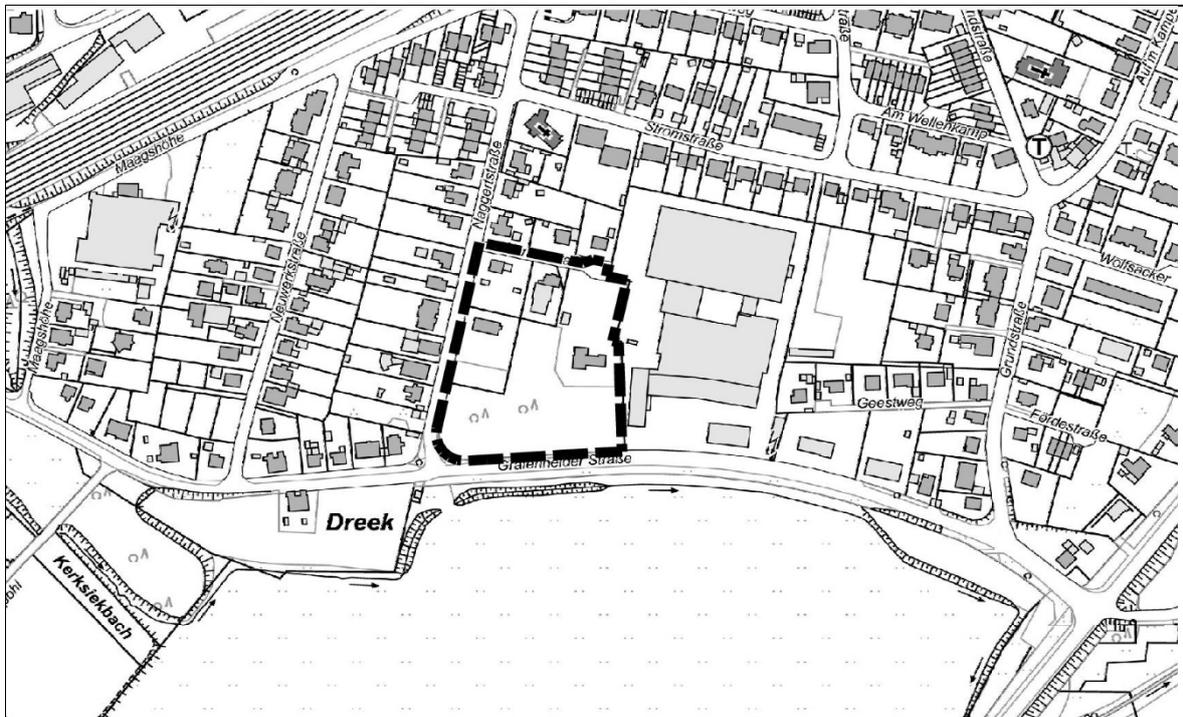
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40

„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Juli 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

**B: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40
„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“**

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 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und 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

1. Allgemeines

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt auf seinen privaten Grundstücksflächen in Bielefeld-Brake nördlich der Grafenheider und östlich der Naggertstraße eine Wohnbauentwicklung umzusetzen. Es ist vorgesehen fünf zusätzliche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 66 Wohnungen zu errichten. Es handelt sich um eine bestehende Restfläche, die im Norden, Osten und Westen bereits von Bebauung umgeben und bislang unbebaut ist. Im Süden bildet die Grafenheider Straße die Abgrenzung gegenüber dem freien Landschaftsraum, der sich weiter südlich entlang des Johannisbachs erstreckt. Ursprünglich war hier eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, in der Örtlichkeit wurde diese für die vorliegende Fläche jedoch nicht umgesetzt. Aus stadtplanerischer Sicht wird die Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets innerhalb des Siedlungsbereichs nördlich der Grafenheider Straße als sinnvoll erachtet. Die geplante Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächenreserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Neben der Mobilisierung von Wohnbauflächen soll teils auch die angrenzende Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert sowie die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich eindeutig bestimmt werden. Ebenso können bestehende Erschließungsanlagen hier sinnvoll mitgenutzt werden. Die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechen hier nicht mehr der heutigen Situation.

Der geltende Bebauungsplan Nr. III/Br4 überplant die Fläche hier im Wesentlichen als (eingeschränktes) Gewerbegebiet. Um die beabsichtigte Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße/Naggertstraße“ für das Gebiet nördlich der Grafenheider Straße, östlich der Naggertstraße und südlich der Warthestraße neu aufgestellt werden. Die Flächen sollen hier künftig als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant werden. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung kann dazu beitragen den aktuell hohen Wohnraumbedarf in der Stadt zu decken. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine Kita mit bis zu vier Gruppen umgesetzt werden, um den durch die zusätzlichen Wohnungen ausgelösten Bedarf insgesamt und den im Ortsteil bestehenden Bedarf teilweise mit abzudecken. Bereits im Jahr 2008 war es beabsichtigt die vorliegende Fläche sowie im Osten angrenzende, teils gewerblich genutzte, Flächenanteile insgesamt zu Wohnbauzwecken zu überplanen. Aufgrund des mangelnden Interesses eines Grundstückseigentümers konnte die beabsichtigte Planung bislang nicht fortgeführt werden. Die dazu damals eingeleitete 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br4 ruht. Die Zielrichtung der Nutzungsänderung für Wohnen wird grundsätzlich weiterverfolgt, das Verfahren kann aber erst nach Verständigung mit den Beteiligten fortgeführt werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um für den bisher weitgehend als Gewerbegebiet überplanten innerörtlichen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung und für eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand zu schaffen. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ umfasst die Flurstücke 102, 209, 210, 722 sowie 723, Flur 9 der Gemarkung Brake.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,75 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Grafenheider Straße,
- im Westen durch die Naggertstraße,
- im Norden durch die Warthestraße,
- im Osten durch das Flurstück 723.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Naggertstraße und Warthestraße Wohngebäude mit begrünten Außenwohnbereichen sowie ein Betrieb für Sanitär und Heizung. Die Wohngebäude wurden hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1½“ bis „2½“ -geschossig errichtet, das heißt, das erste bzw. zweite Geschoss wurde innerhalb der Traufe mit einem darüber liegenden Geschoss im Dachraum umgesetzt. Die Gebäude wurden vorwiegend mit unterschiedlich geneigten Satteldächern errichtet. Am Standort des Sanitär- und Heizungsbetriebs wurde rückwärtig eine Halle mit einem Flachdach umgesetzt. Die Fläche des Vorhabenträgers ist bislang weitgehend unbebaut. Hier stocken vorwiegend Gehölze aus Bäumen und Sträuchern, teils aufgelockert durch Rasenflächen und Zuwegungen. Am östlichen Plangebietsrand liegt ein leerstehendes Gebäude.

Die Umgebung westlich und nördlich des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt, östlich schließen gewerblich genutzte Flächen an. Die Wohngebäude in der Nachbarschaft wurden hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1½“ bis „2½“ -geschossig mit unterschiedlich geneigten Dächern errichtet. Als Dachform überwiegt das Satteldach. Es wurden aufgelockerte Bebauungsstrukturen aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu acht Wohnungen umgesetzt. Östlich grenzt ein Gewerbestandort mit großflächigen Hallen und einem Bürotrakt an. Die Außenbereiche werden hier teils für Zuwegungen, Rangier- und Lagerflächen genutzt, teils sind sie als Rasen ausgeprägt und mit einzelnen Gehölzen begrünt.

Südlich der Grafenheider Straße grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Landschaftsschutzgebiet „Johannisbachau“ an. Ergänzend wird auf das Luftbild (vgl. Abb. 1) verwiesen.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Br40 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht gemäß § 1 (4) BauGB den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt, lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten an der Naggertstraße/ Warthestraße wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen werden ergänzend als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgrenzt.

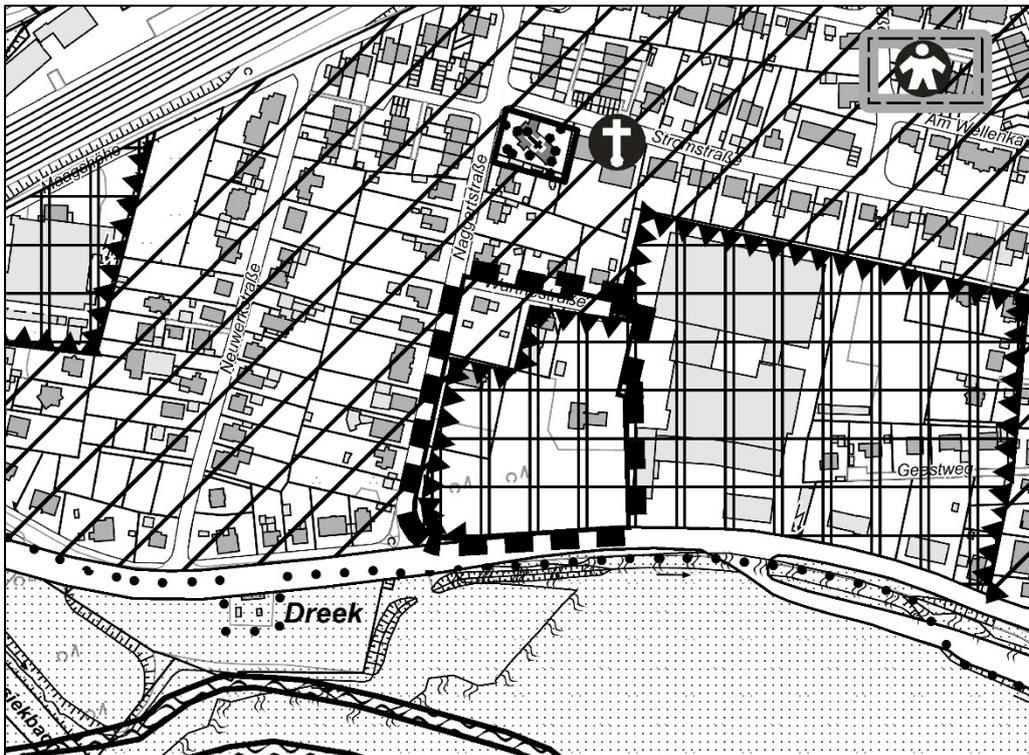


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (s/w) mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bielefeld), o.M.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung soll abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Wohngebiet entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist hier die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt, insbesondere da perspektivisch auch die östlich verbleibende gewerbliche Baufläche als Wohnbaufläche überplant werden soll. Die dazu bereits 2008 eingeleitete 205. FNP Änderung kann aber erst nach Verständigung mit den Beteiligten fortgeführt werden.

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br4 „Maagshöhe“, der seit 1970 rechtsverbindlich ist und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist. Danach werden hier folgende Regelungen getroffen:

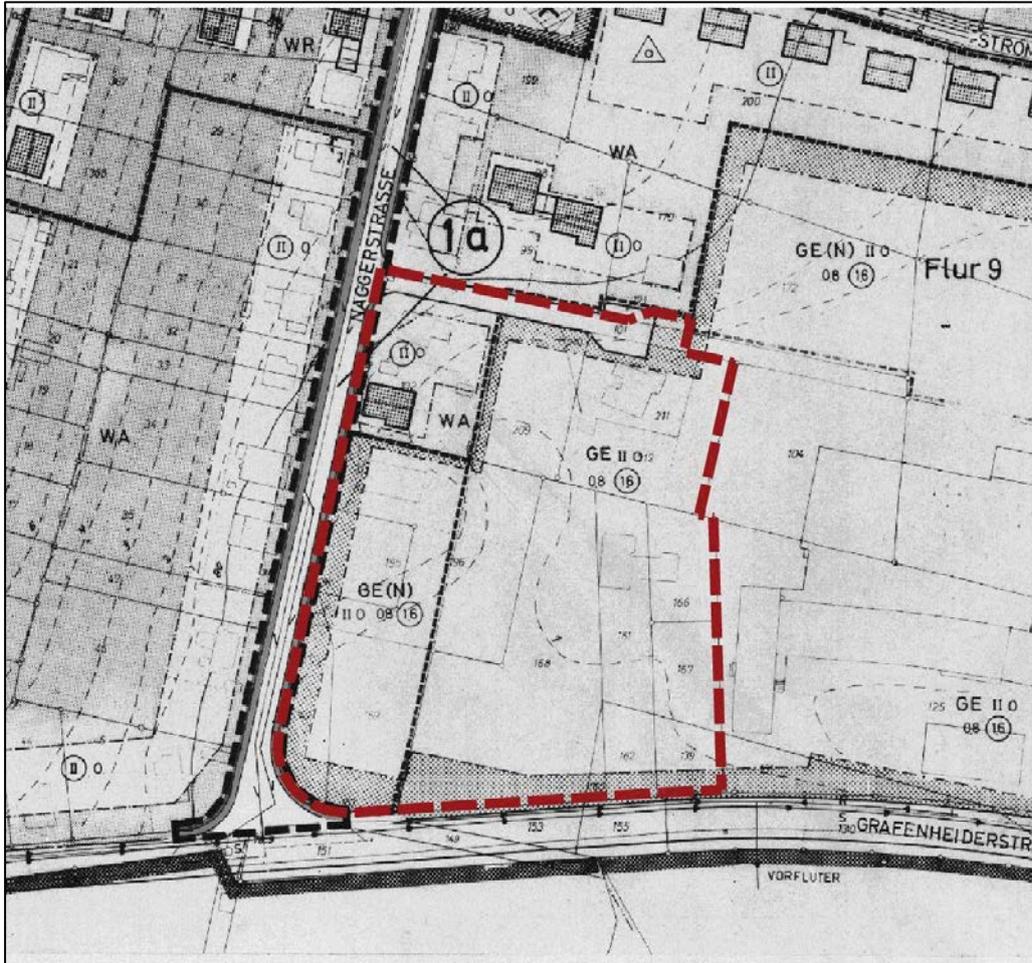


Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes [rote Umrandung] (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Das Plangebiet wird zwischen der Wartestraße im Norden und der Grafenheider Straße im Süden im Wesentlichen als Gewerbegebiet (GE) gemäß BauNVO überplant. Ein südlicher Streifen entlang der Naggertstraße wird in Abstufung zum westlich angrenzenden Wohngebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEn) und ein nördlicher Streifen wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Im WA sind zwingend zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine Dachneigung von 28° festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe (gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zur Traufe) beträgt für Hauptgebäude maximal 5,50 m und bei Nebengebäuden maximal 3,0 m. Weiter wurden Festsetzungen zur Sockelhöhe (max. 0,50 m), zur Drenpelhöhe (max. 0,30 m) sowie zur Gebäudebreite (max. 12,0 m) getroffen.

Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei, die Grundflächenzahl mit 0,8 sowie die Geschossflächenzahl mit 1,6 vorgegeben. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Es wird insgesamt die offene Bauweise festgesetzt, das heißt, dass die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die übergeordneten Planungsziele liegen in der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Deckung des Wohnungsbedarfs sowie in der Schaffung von Betreuungsangeboten für (Klein-) Kinder im Gebiet. Vorbereitet wird in diesem Rahmen die Weiterentwicklung des Wohngebiets an der Naggertstraße in Richtung Südosten auf einer bislang als Gewerbegebiet überplanten Fläche. Die hier ursprünglich angestrebte gewerbliche Nutzung wurde in der Örtlichkeit seit Jahrzehnten auf dieser Teilfläche nicht umgesetzt und ist auch nicht mehr zu erwarten. Die derzeitige Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen im Südosten von Brake. Im Rahmen einer gesamtstädtisch durchgeführten Analyse von Flächenreserven im Flächennutzungsplan wurde hier für die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche die Nutzungsperspektive Wohnen durch die politischen Gremien 2019/2020 erneut bestätigt.

Die Planung sieht hier vor mehrere Wohngebäude sowie eine Kita auf einer bislang im Wesentlichen ungenutzten Restfläche umzusetzen. Somit soll eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs unterstützt und dringend benötigter Wohnraum in Bielefeld geschaffen werden. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen. Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass hier statt gewerblicher Vorhaben künftig Wohnbauvorhaben umgesetzt werden können. Zu berücksichtigen sind auch die östlich benachbarten gewerblichen Nutzungen, die zum Ausbau vorgesehene angrenzende Grafenheider Straße im Süden sowie die vielbefahrene Bahnstrecke Dortmund-Hannover in ca. 200 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. III/Br40 zugrunde liegt, sieht insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils etwa 14 Wohnungen sowie ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten vor. Zwei Wohngebäude sollen im Süden des Plangebiets parallel zur Grafenheider Straße, ein Wohngebäude soll das bestehende Wohnhaus Naggertstraße 10 ersetzen, ein Wohngebäude soll im Norden zur Warthestraße und ein Wohngebäude soll in der Plangebietsmitte angeordnet werden. Die Gebäude sollen mit zwei bis drei Geschossen und Flachdach umgesetzt werden. Es sind größere Gebäudekörper geplant, die stark gegliedert sind und sich somit hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in den umgebenden Wohnbaubestand einfügen sollen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll eine Kita mit bis zu vier Gruppen errichtet werden. Diese soll mit zwei Geschossen und Flachdach realisiert werden. In der Projektplanung soll die Außenfläche entsprechend der städtischen Anforderungen mit mindestens 1.500 m² umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für die Kita sollen entlang der Naggertstraße jedoch vornehmlich im Zusammenhang mit den Stellplatzflächen der Wohnbebauung angeordnet werden.

Die bestehende Wohnbebauung soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Im gewissen Umfange sollen zudem bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Die äußere Erschließung soll über die Naggertstraße im Westen sowie die Warthestraße im Norden erfolgen.

Es ist vorgesehen, alle notwendigen Stellplatzflächen am Plangebietsrand zentral auf zwei Stellplatzanlagen zusammen zu fassen, um das Plangebietsinnere frei von PKW-Verkehren zu halten. Von den Stellplatzanlagen aus erfolgt die Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung durch die südlich angrenzende Grafenheider Straße soll entlang der Grafenheider Straße sowie im Kreuzungsbereich mit der Naggertstraße eine begrünte Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 66 neue Wohneinheiten vorgesehen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 66 WE (Wohneinheiten) gerechnet. Von den zu erwartenden ca. 66 WE sollen ca. 17 WE (25%) öffentlich gefördert werden.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen nördlich der Grafenheider Straße, östlich der Naggertstraße und südlich der Warthestraße als **Allgemeines Wohngebiet (WA1 / WA2 / WA3)** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt hier einerseits zur Verwirklichung der Planungsziele sowie andererseits entspricht sie der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ der westlich / nördlich angrenzenden Bebauung.

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA1, WA2 und WA3 soll eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für **Allgemeine Wohngebiete**. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Die Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung und soll über die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach) bzw. der maximalen Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse reguliert werden.

Im WA1 wird aufgrund der bestehenden Bebauung eine dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,0 m und einer Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Im WA2 und WA3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m auf die Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche festgesetzt.

Im weiteren Verfahren sollen hier in Abhängigkeit der geplanten Geländehöhen die Festsetzungen in Meter über NHN konkretisiert werden.

Es soll die **offene Bauweise** festgesetzt werden. Analog zur umgebenden kleinteiligen Bebauungsstruktur (mit Ausnahme des großflächigen Gewerbeobjektes östlich des Plangebietes), sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubare Fläche der einzelnen Baugrundstücke soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt großzügig gefasst und bieten im WA1 Platz für Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung (z.B. für Wintergärten, Terrassenüberdachungen bzw. Anbauten) sowie im WA2 einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser.

5.3 Verkehr und Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich des Plangebietes vorhandene Naggertstraße sowie in Teilen auch über die Warthestraße im Norden.

Ziel ist es im Bereich der Neubebauung eine verkehrsarme Struktur zu schaffen. Der motorisierte Verkehr soll auf zwei gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlagen zusammengefasst werden. Von dort aus sollen die Wohnhäuser fußläufig (mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen) erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr der bestehenden Bebauung soll auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ca. 500 Meter nördlich des Plangebietes befindet sich mit dem „Bahnhof Brake“ die nächstgelegene Bushaltestelle sowie der Anschluss an den regionalen Zugverkehr.

5.4 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

Verkehrslärm

Eine erste schalltechnische Vorbemessung des Schallgutachters DEKRA hat ergeben, dass aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die südlich angrenzende Grafenheider Straße / L712n geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Entlang der Grafenheider Straße sowie im Kreuzungsbereich mit der Naggertstraße soll daher eine begrünte Schallschutzwand errichtet werden. In der Abwägung zwischen Immissionschutzaspekten der geplanten Nutzungen und städtebaulich-stadtgestalterischen Zielsetzungen soll die Lärmschutzmaßnahme eine Schallschirmhöhe von 3,0 m bezogen auf das Straßenniveau der angrenzenden Grafenheider Straße bzw. Naggerstraße erhalten.

Für die Erdgeschossbereiche der geplanten Gebäude ergibt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete an den unmittelbar an die Grafenheider Straße angrenzenden Gebäude geringfügig überschritten werden. Die Werte für Mischgebiete – in denen gesundes Wohnen noch möglich ist – von 60dB(A) tags bzw. 45dB(A) nachts jedoch eingehalten werden. Aufgrund der Höhe der Schallschutzmaßnahme und der geplanten Geschossigkeit der Gebäude ergibt sich im Bereich der Obergeschosse eine Überschreitung

der schalltechnischen Orientierungswerte. Hier sollen durch bautechnische Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die Flächen der geplanten Lärmschutzmaßnahme werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Gemäß der ersten Vorbemessung des Gutachters stellt die westlich / nordwestlich des Plangebietes verlaufende Schienenstrecke Bielefeld – Herford keine relevante Lärmquelle dar.

Detaillierte Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen, etc. sollen im weiteren Verfahren auf der Grundlage des noch zu erarbeitenden schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

Gewerbelärm

Östlich des Plangebietes grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an das Plangebiet an. Diese Flächen außerhalb des Plangebietes sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/Br4 als Gewerbegebiet festgesetzt. Somit sind Immissionseinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf das Plangebiet nicht auszuschließen.

Es lässt sich allerdings feststellen, dass für das Gebiet nördlich der Grafenheider Straße und südlich der Stromstraße eine durch Wohnen und Gewerbe geprägte Gemengelage besteht, wobei die wohnbaulichen Nutzungen überwiegen (vgl. Abb. 4).

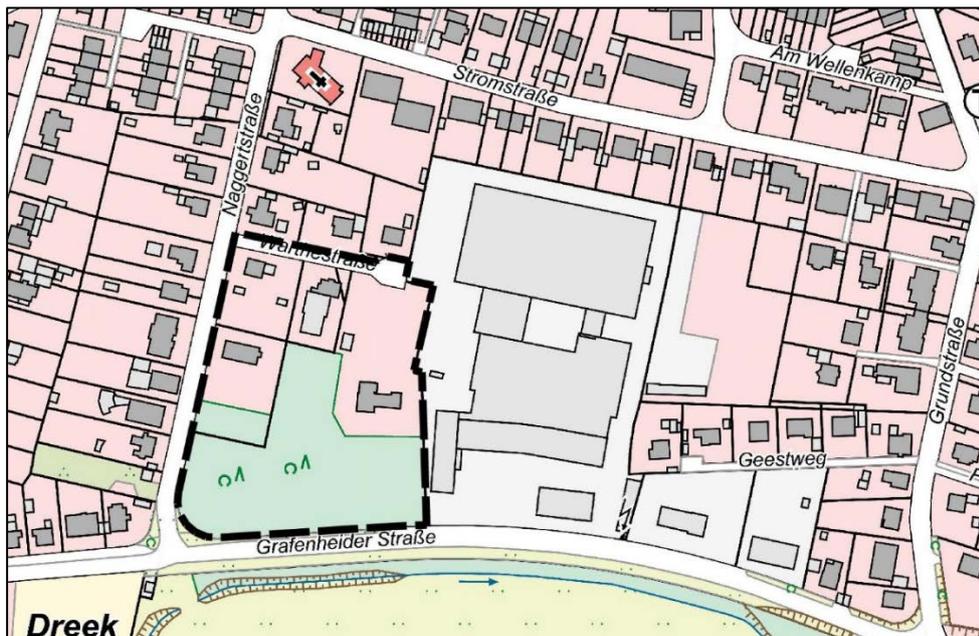


Abbildung 4: Amtliche Basiskarte mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind die Gewerbebetriebe bereits heute in ihren gewerblichen Nutzungen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Ebenso hat die bestehende und die geplante Wohnbebauung höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in einem Wohngebiet üblicherweise der Fall wäre.

Die erste schallgutachterliche Vorbemessung der Lärmauswirkungen hat ergeben, dass durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sich erhebliche Lärmauswirkungen auf die direkt angrenzenden Wohnhäuser ergeben könnten, sofern man eine gewerbegebietskonforme Nutzung unterstellt. Aktuell werden auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken nur noch in Teilen entsprechende Nutzungen ausgeübt.

Grundsätzlich hat die an das bestehende Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung dafür Sorge zu tragen, dass zum einen die nach dem rechtskräftigen B-Plan zulässige gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt wird und zum anderen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die geplante Wohnbebauung eingehalten werden.

Um eine Wohnbebauung möglich zu machen wäre die Errichtung einer hohen Lärmschutzanlage notwendig.

Die Stadt Bielefeld hatte in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern bereits im Jahr 2008 ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet, um perspektivisch das Gewerbegebiet in Richtung Wohngebiet zu entwickeln. Die Planung wurde bislang nicht abgeschlossen. In der jüngeren Vergangenheit hat es zudem Bemühungen des Grundstückseigentümers gegeben, eine Umwandlung des Gewerbebestandes zu forcieren. Eine Einbeziehung des Gewerbegrundstückes in das aktuelle Planverfahren ist aktuell jedoch noch nicht beabsichtigt.

Langfristiges städtebauliches Entwicklungsziel ist es, den gesamten Bereich nördlich der Grafenheider Straße in Richtung einer Wohnbebauung zu entwickeln, um perspektivisch die möglichen Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu entzerren und die Wohnfunktion im zentralen Bereich des Ortsteiles Brake zu stärken.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung wird es für nicht vertretbar gehalten, für die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplante Wohnbebauung eine Schallschutzmaßnahme zu errichten, die zu einem späteren Zeitpunkt zwei benachbarte Wohnquartieren trennen würde.

Um der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen und die perspektivische Entwicklung beider Wohnquartiere zu ermöglichen, soll gemäß § 9 (2) BauGB für das WA3 Gebiet festgesetzt werden, dass die Bebauung erst zulässig ist, wenn die gewerbliche Nutzung auf dem östlich angrenzenden Flurstück (Gemarkung Brake, Flur 9, Flurstück 716) aufgegeben wurde und sichergestellt ist, dass eine gewerbliche Nutzung entsprechend des Immissionsgrads eines GE nach § 8 BauNVO nicht mehr aufgenommen werden kann.

Die Wohnhausbebauung innerhalb des WA1 und WA2 sind von der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht beeinträchtigt.

Landwirtschaft

Im südlich / südwestlich angrenzenden Umfeld des Plangebietes findet eine landwirtschaftliche Nutzung statt, entsprechende Immissionseinwirkungen auf die zukünftige Wohnnutzung sind somit nicht auszuschließen. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich im ortsüblichen Rahmen am Siedlungsrand bewegen und keine unverträglichen Immissionen aufgrund dieser Nutzung auf das Plangebiet einwirken.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Bedarf an Kita- und OGS-Plätzen im Stadtteil Brake wurde geprüft.

Hinsichtlich der Kita-Kapazitäten wurde festgestellt, dass es im Stadtteil Brake eine Unterversorgung gibt, östlich der Bahntrasse besteht in Brake generell noch keine Kita. Um die Angebotsstruktur in Brake zu ergänzen und zur Deckung des dringenden Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen ist daher die Errichtung einer Kindertagesstätte mit bis zu vier Gruppen im Plangebiet vorgesehen.

Die Grundschule Brake ist eine vierzügige Grundschule mit aktuell 388 Schüler/-innen. Die Schülerzahlen bleiben auch in den kommenden Jahren konstant.

Hinsichtlich der OGS-Kapazitäten wird seitens des OGS-Trägers auf eine beengte räumliche Situation hingewiesen. Im Rahmen des Ausbaus der Grundschule Brake soll eine Anpassung der Angebotsfläche erfolgen. Die Maßnahme soll ab 2020 in den Planungsprozess gehen, mit einem Baubeginn wäre dann voraussichtlich 2021 zu rechnen.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits heute ein Fehlbedarf an öffentlichen Spielflächen, der durch die zusätzlich geplanten Wohneinheiten erhöht wird. Durch die Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes mit einer Größe von ca. 650m² soll dieser Fehlbedarf reduziert werden. Durch die Lage am Rande des Plangebietes soll er aus dem Plangebietsinneren wie auch aus dem Umfeld gut erreicht werden können.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem:

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem und leitet das Niederschlagswasser der E 4/34 in den Kerksiekbach ein. Wegen der Flächennutzung als Wohngebiet ist eine Regenklärung nicht erforderlich.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes kann auf eine separate Rückhaltung verzichtet werden, weil eine Rückhaltungsmöglichkeit für das Plangebiet sowie den Umgebungsbereich angestrebt wird. Eine kleine baugebietsbezogene Rückhaltung hätte keine erkennbare Auswirkung auf den Kerksiekbach, wäre ineffektiv und würde nur eine Übergangslösung darstellen.

Es wird daher im Zusammenhang mit dem Ausbau der L712 (Kreuzungsbereich Herforder Straße) und der Grafenheider Straße ein Retentionsraum im Kerksiekbach geplant, der den Gesamtabfluss auf den natürlichen Abfluss drosselt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle abgeleitet und der Kläranlage Brake zugeführt werden.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Überflutungsvorsorge

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Die Starkregenkarte zeigt aber einen gefährdeten Senkenbereich im Nahbereich der Grafenheider Straße.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Geländemodulation des Plangebietes, um den Senkenbereich zu minimieren,

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind bislang keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

Da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass die Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften orientieren sich einerseits an der Bestandssituation und sollen andererseits dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Im WA1 entsprechen die Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung (30° - 50°) der dortigen Bestandsbebauung.

Im WA2 und WA3 sieht das Plankonzept dreigeschossige Wohngebäude mit Flachdach vor. Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden zudem Festsetzungen zu Dacheindeckung, Solaranlagen, Werbeanlagen sowie zu Müllstandplätzen getroffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Ortsbildes somit durch die Planung nicht zu erwarten.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind im vorliegenden Fall gegeben. Somit wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen

Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

Die geplante östliche Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Naggertstraße arrondiert und schließt einen vorhandenen Siedlungsansatz und fügt sich somit in das Siedlungsgefüge ein. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darüber hinaus die Nutzungsintensität im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (überwiegend eine GRZ von 0,8 festgesetzt) erheblich reduziert, wodurch ein deutlich größerer Flächenanteil im Plangebiet unversiegelt und wasseraufnahmefähig belassen werden kann.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Südlich der angrenzenden Grafenheider Straße verläuft außerhalb des Plangebiets der Kerksiekbach.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Lt. der Stadtklimaanalyse 2019 bildet der Planbereich ein Kaltluftquellgebiet mit einem kleinräumigen nächtlichen Kaltluftabfluss in die nördlich angrenzende Bestandsbebauung. Diese Kaltluftprozesse sind aufgrund der bereits heute ungünstigen bioklimatischen Bedingungen im Siedlungsbestand, die v.a. aus der verdichteten Einzelhausbebauung und der großflächigen gewerblichen Nutzung resultieren, aufrecht zu erhalten.

Tagsüber kann das heute noch mit Schatten werfenden Gehölzen bestandene Gelände als bioklimatische Erholungsfläche dienen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Planfläche als bioklimatischer Ausgleichsraum mit einer Schutzwürdigkeit 2. Priorität bewertet.

Plan- und versiegelungsbedingt wird der bioklimatische Ausgleichsraum deutlich reduziert, der Kaltluftabfluss kommt voraussichtlich gänzlich zum Erliegen. Darüber hinaus ist künftig unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend ein weiteres Baugebiet (Siedlungsreserve bzw. potenzielle Siedlungsfläche der Stadt) angedacht, welches im Rahmen der gutachterlichen Zukunftsrechnungen zur Stadtklimaanalyse vorsorglich mitberücksichtigt wurde. Dadurch wird das Einwirken bodennaher Kaltluft von Süden her voraussichtlich deutlich verringert.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Falle einer erforderlichen Lärmschutzwand entlang der Braker Straße der bodennahe Luftaustausch mit den südlich angrenzenden Flächen wahrscheinlich zusätzlich minimiert wird.

Um die bioklimatische Situation innerhalb des nördlichen Siedlungsbestandes nicht zu verschärfen und innerhalb des Plangebietes günstige bioklimatische Bedingungen zu erhalten, sind im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Klimaanpassung innerhalb der Neuplanung zu prüfen. Als mögliche Maßnahmen kommen in Betracht:

- Begrünung von Flachdachzonen geplanter Gebäude
- Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze sowie von Baumgruppen auf den Grünflächen im Wohnumfeld und den Außenspielflächen der KITA, so dass neben besonnten Bereichen auch beschattete und damit bioklimatisch günstige Aufenthaltszonen im Freien tagsüber gegeben sind
- Komplettbegrünung einer Lärmschutzwand zur Unterstützung kleinräumiger Luftbewegungen und Kühleffekte tags und nachts.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet gesamt:	ca. 1,75 ha
<u>davon:</u>	
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,46 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,18 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,03 ha
Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	ca. 0,08 ha

Vorhandene Wohneinheiten: 7

Geplante Wohneinheiten: ca. 66

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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 unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße/Naggertstraße“ überplant den entsprechenden Teilbereich des Ursprungsplans einschließlich hier rechtskräftiger Änderungen (1. Änderung) im Süden vollständig. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Neuaufstellung werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br4 vollständig ersetzt. Sollte sich die vorliegende Bebauungsplanaufstellung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br4 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Bereits im Jahr 2008 war es beabsichtigt die vorliegende Fläche sowie im Osten angrenzende, teils gewerblich genutzte, Flächenanteile insgesamt zu Wohnbauzwecken zu überplanen. Aufgrund des mangelnden Interesses eines Grundstückseigentümers konnte die beabsichtigte Planung bislang nicht fortgeführt werden. Die dazu damals eingeleitete 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br4 ruht. Die Zielrichtung der Nutzungsänderung für Wohnen wird grundsätzlich weiterverfolgt, das Verfahren kann aber erst nach Verständigung mit den Beteiligten fortgeführt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ neu aufgestellt werden. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), noch dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen demnach nicht vor.

Bielefeld, im Juli 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de