Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; November 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

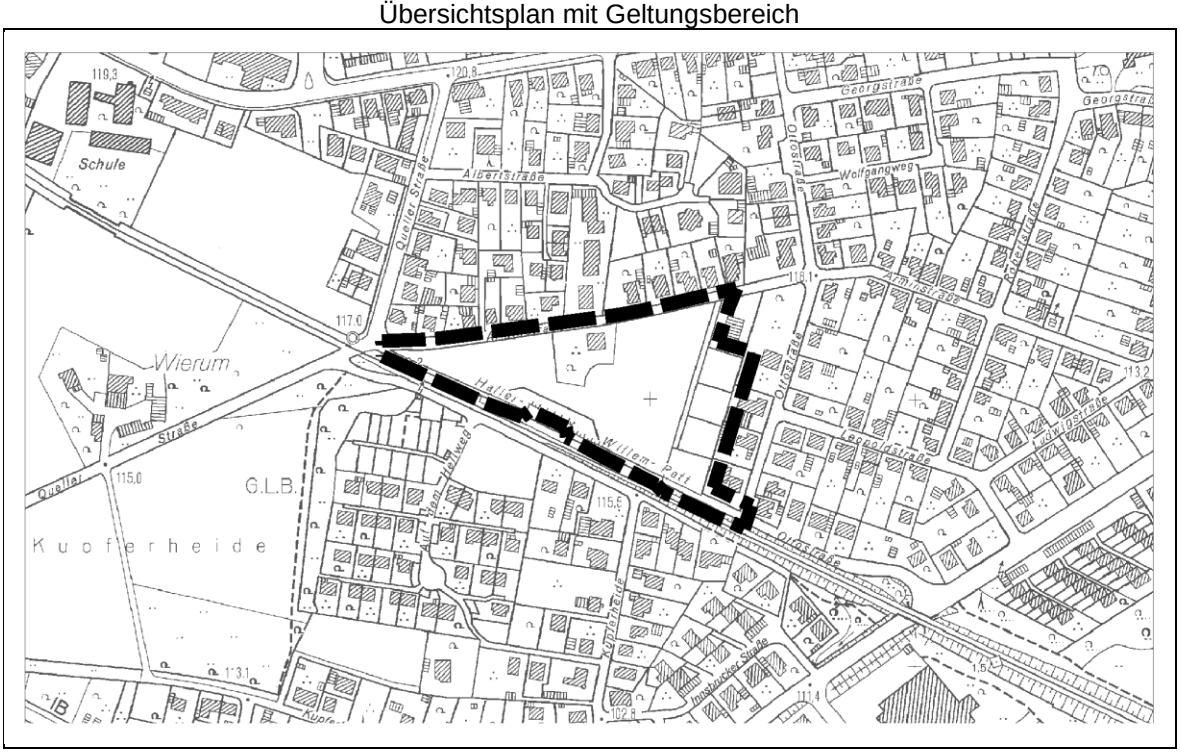
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25

„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
November 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

B: Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3 Verkehr und Erschließung

5.4 Immissionsschutz

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

5.8 Denkmalschutz

5.9 Grünordnung

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

6.3 Artenschutz

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

6.5 Altlasten und Kampfmittel

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

8. Vorliegende Gutachten

1. Allgemeines

Die Plangebietsfläche liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereichs von Quelle. Sie wird von den älteren Wohngebieten nördlich der Arminstraße, beidseits der Ottostraße und dem östlichen Abschnitt der Straße Kupferheide umschlossen. Nach Südwesten ist der Geltungsbereich seit Ende des 19. Jahrhunderts durch die Bahntrasse des Haller Willem vom Landschaftsraum abgegrenzt. Auf deren Südseite ist 2004 darüber hinaus die Solarsiedlung Kupferheide hinzugekommen. Überplant wird somit eine verbliebene Freifläche im Siedlungszusammenhang, deren Bebauung mit Wohnhäusern sich stadtstrukturell anbietet. Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplans, welche die Wohnbauflächenentwicklung der Solarsiedlung Kupferheide vorbereitet hat, ist vor diesem Hintergrund auch das heutige Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Die Realisierung der ergänzenden Wohnbebauung wird nun auch von privater Seite angestrebt.

Die Fläche weist mit Blick auf ihre Lage im Siedlungsgrundriss mit umgebender wohngeprägter Bebauung, dem unmittelbaren Anschluss an den Bahnhaltepunkt des Haller Willem und weiteren ÖPNV-Angeboten im fußläufigen Umfeld sowie der räumlichen Nähe zu umliegenden Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und zum Versorgungszentrum von Quelle im Bereich der Carl-Severing-Straße grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung auf. Ein Bebauungsplan gilt für diesen Bereich bislang nicht. Um im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, wird daher zur Mobilisierung der verbliebenen Baulandreserve die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ notwendig.

Bereits im Jahr 2013 erfolgten erste Planungen zur Mobilisierung dieses erschlossenen innerörtlichen Wohnbaulandpotenzials. Angestrebt wurde in Anlehnung an die umgebenden wohngeprägten Siedlungsstrukturen die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets mit ca. 40 Wohnbauplätzen für ein- bis zweigeschossige Einzel- sowie einige Doppelhäuser. Berücksichtigt wurde darüber hinaus die Durchlässigkeit des Gebiets besonders auch für Fußgänger und Radfahrer sowie der Aufbau einer Verbindung zwischen den vorhandenen Siedlungsteilen und dem Bahnhaltepunkt im Süden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an diesem Standort zu ermöglichen, wurde auf dieser Grundlage das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ im Jahr 2014 eingeleitet. Im Nachgang zu den ebenfalls durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsschritten waren zwischen den Planbeteiligten Fragen bzgl. des Immissionsschutzes offen geblieben, was dazu geführt hat, dass die Planungen nicht weiterverfolgt wurden.

Inzwischen hat sich ein neuer Vorhabenträger die Verfügbarkeit der wesentlichen Plangebietsflächen gesichert und ein geändertes Plankonzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. I/Q 25 vorgelegt. Maßstab soll weiterhin die umliegende Siedlungsstruktur mit i. W. zweigeschossigen Wohngebäuden bilden. Unter Berücksichtigung der Bedarfslage wird für den Standort jedoch ein breiteres Angebotsspektrum durch Wohnraumangebote sowohl in Einzel- und Doppelhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen. Die Umsetzung der 25 %-Quote zum geförderten Wohnungsbau ist hierbei berücksichtigt worden. Unter Zugrundelegung zwischenzeitlich geänderter Verkehrsdaten und Berechnungsgrundlagen ist auch ein neues Schallgutachten vorgelegt worden – nach den Ergebnissen ist eine wohnbauliche Nutzung möglich. Darauf aufbauend haben erste Vorabstimmungen mit dem Fachamt zu Lösungsmöglichkeiten in der Umsetzung stattgefunden.

Die Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten, insbesondere auch nach bezahlbarem Mietwohnraum, hat sich in den vergangenen Jahren weiter verstärkt. Die gegebenen Wohnraumbedarfe erfordern ein breites Angebotsspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau. Die verbliebene Freifläche zwischen Arminstraße und Haller-Willem-Patt bietet sich hier weiterhin als ein gut geeignetes Flächenpotenzial an. Zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs soll das 2014 eingeleitete Planverfahren daher eingestellt und die Planungen auf

Grundlage des aktuellen Konzepts des Vorhabenträgers neu aufgegriffen werden. Einzelheiten sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen. Durch die Überplanung wird der vorhandene Wohnsiedlungsbereich im Westen von Quelle sinnvoll nachverdichtet. Eine Umsetzung des bereits seit einiger Zeit geplanten Wohngebiets unter Zugrundelegung der heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen wird die verbliebene siedlungsstrukturelle Lücke schließen und ist an diesem Standort städtebaulich folgerichtig.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Bielefeld in Quelle im Stadtbezirk Brackwede. Der dreiecksförmige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ umfasst etwa 1,75 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Bahntrasse des Haller Willem einschließlich des Haltepunkts Quelle-Kupferheide und eines hier verlaufenden Fuß-/Radwegs,
- im Norden durch die Arminstraße und die nördlich anschließenden Wohngebiete und
- im Südosten/Osten durch die Wohnbebauung auf der Westseite der Ottostraße und den daran angrenzenden Wohnsiedlungsbereich.

Topographie

Das Gelände fällt von der Arminstraße in Richtung Bahntrasse ab, der Höhenunterschied liegt bei bis zu etwa 1,5 m. Bahntrasse und Haltepunkt selbst weisen wiederum ein ähnliches Höhenniveau auf wie die Arminstraße (im Mittel rd. 117 m über NHN). Entlang der Planfläche verläuft im Südwesten daher die Böschungskante von Bahndamm, Haltepunkt und begleitendem Fuß-/Radweg.

Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Im Geltungsbereich selbst besteht lediglich ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, dessen Giebel in Richtung Arminstraße weist. Das Wohnhaus ist von einem rd. 1.800 m² großen Hausgarten mit einzelnen kleineren Ziergehölzen umgeben. Die Fläche ist im Übrigen als Wiese ausgeprägt und weist keinen weiteren Gehölzbestand auf.

Die Arminstraße ist auf der gegenüberliegenden Seite vollständig durch Wohngebäude bebaut. Diese stehen überwiegend giebelständig zur Straße und besitzen durchgängig geneigte Dächer. Im westlichen Abschnitt der Arminstraße überwiegen typische Einfamilienhäuser in 1½-geschossiger Bauweise mit genutztem Dachraum. Etwa auf Höhe des Bestandsgebäudes im Plangebiet (Arminstraße 35) wird die Bebauung in Richtung Osten heterogener. Hier bestehen auch einzelne Gebäude mit zwei Vollgeschossen, teils mit flacherer Dachneigung. Bei den zweigeschossigen Bauten handelt es sich teilweise ebenfalls um Ein-/Zweifamilienhäuser, darüber hinaus aber auch um Mehrfamilienhäuser.

Unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereichs liegt ein eingeschossiges Technikgebäude (Telekommunikationstechnik) mit Flachdach. Die südöstlich angrenzende Bebauung auf der Westseite der Ottostraße ist ebenfalls 1½- bis 2-geschossig sowie mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen ausgeprägt. Überwiegend weisen die Dachflächen in Richtung Plangebiet, nur vereinzelt die Giebel. Teilweise sind die größeren Gartenflächen hier durch Anbauten und/oder Nebengebäude baulich stark ausgenutzt.

Entlang der Planfläche im Südwesten wird plangebietsseitig an Bahndamm und Haltepunkt vorbei ein begleitender Fuß-/Radweg geführt. Über diesen besteht hierüber die barrierefreie Zugangsmöglichkeit zum Haltepunkt.

Südlich der Trasse des Haller Willem bestehen entlang des östlichen Abschnitts der Straße Kupferheide vor allem eingeschossige Wohnhäuser mit flach geneigten Dächern. Im Südwesten liegt beidseits der Straße Auf dem Hellweg die Solarsiedlung Kupferheide. Hier sind durchgängig 1½- bis 2-geschossige Doppel- und Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit flachen Satteldächern realisiert worden.

Luftbild/Bestand und Geltungsbereich

Quellenvermerk: Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (ohne Maßstab)

N

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Ober-

bereich Bielefeld) sind das Plangebiet sowie auch die umgebenden Wohngebiete als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs sind die Bahntrasse des Haller Willem und der Haltepunkt Quelle-Kupferheide als *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* mit entsprechendem Haltepunkt ausgewiesen.

Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht gemäß § 1 (4) BauGB den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegend angestrebte Baulückenschließung nicht erkennbar.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen zwischen der Arminstraße und der Bahntrasse als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die südlich verlaufende Bahntrasse ist analog zur Regionalplanausweisung als *Fläche für Bahnanlagen* dargestellt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Entwicklung eines Wohngebiets ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird als in sich abgeschlossene, von Siedlungsflächen umgebene Teilfläche durch den Landschaftsplan erfasst. Schutzgebiete oder sonstige Festsetzungen enthält der Landschaftsplan hier nicht. Als Entwicklungsziel ist Erhalt definiert. Seit der 119. FNP-Änderung besteht im Flächennutzungsplan jedoch inzwischen eine Wohnbauflächendarstellung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. I/Q 22 „Kupferheide“ (s. nachfolgend) wurde der Landschaftsplan im Bereich des dortigen Plangebiets vollständig aufgehoben – hierin ist die verbliebene Insellage des vorliegenden Plangebiets begründet. Zu dem vor diesem Hintergrund notwendigen Verfahren auf Ebene des Landschaftsplans wird ergänzend auf Kapitel 7.4 verwiesen.

Im Süden der westlichen Spitze des Plangebiets beginnt außerhalb eine Baumreihe, die als geschützter Landschaftsbestandteil festgelegt ist und sich entlang der Westseite der Solarsiedlung Kupferheide weiter nach Süden erstreckt. Westlich davon stocken entlang der Queller Straße mehrere Bäume, die als Einzelobjekte ebenfalls geschützte Landschaftsbestandteile sind. Darüber hinaus gelten weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope etc.).

Bisheriges Planungsrecht

Für die Plangebietsfläche gilt bisher kein Bebauungsplan. Für die anschließenden Bereiche liegt folgende planungsrechtliche Situation vor:

- Die Wohnbebauung nördlich der Arminstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q 18-1 „Westliche Arminstraße“ (Rechtskraft 1997), der ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den zugehörigen Erschließungs- und Infrastrukturanlagen ausweist. Für die gegenüber dem vorliegenden Plangebiet liegende Bauzeile entlang der Arminstraße ist eine dreigeschossige Bebauung mit steil geneigten Dächern zulässig.
- Unmittelbar südlich schließt der Bebauungsplan Nr. I/Q 22 „Kupferheide“ in der Fassung seiner 1. Änderung (Rechtskraft 2002) an. Vorbereitet wurde auch dort ein allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan bezieht dabei auch die Bahnanlagen sowie den dort begleitenden Fuß-/Radweg bis zum aktuellen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/Q 25 ein. Im Jahr 2004 wurde auf dieser Grundlage die Solarsiedlung Kupferheide errichtet.

- Der Bebauungsplan Nr. I/B 25 „Schulzentrum West“ gibt u. a. die bauliche Entwicklung von allgemeinen und reinen Wohngebieten für den verbleibenden plangebietsnahen Siedlungsbereich südlich anschließend an die Bahntrasse vor.
- Der wohngeprägte Siedlungsbereich östlich des Plangebiets wird nicht von einem rechtsgültigen Bebauungsplan erfasst und ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Übergeordnetes Planungsziel ist im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung der im Siedlungszusammenhang verbliebenen Flächenreserve für eine Wohnnutzung (s. Kapitel 1). Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange für die Flächen zwischen Arminstraße, Haller-Willem-Patt und der Bebauung entlang der Ottostraße die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung als Wohngebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden. Die Planfläche bietet aufgrund der guten Einbindung in das Umfeld mit vielfältiger Siedlungsinfrastruktur ein hohes Potenzial als Entwicklungsfläche für eine an die Umgebung angepasste Wohnbebauung. Größere gewerbliche Nutzungen sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.

Zielsetzung im Entwurfskonzept des Vorhabenträgers ist eine Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien, um trotz der vergleichsweise geringen Flächengröße ein differenziertes Wohnungsangebot zu ermöglichen. In Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen soll ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossigen, satteldachgeprägten Gebäuden entwickelt werden. Das Plankonzept sieht nach derzeitigem Planungsstand ca. 17 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Größe zwischen ca. 300 und 500 m² sowie drei Mehrfamilienhäuser vor. Die Mehrfamilienhäuser sind so dimensioniert, das jeweils bis zu 12 Wohnungen einschließlich der Angebote des sozial geförderten Wohnraums untergebracht werden können.

Optional besteht für das derzeit bebaute Grundstück an der Arminstraße die Überlegung, im Falle des Freiwerdens des derzeit bewohnten Gebäudes ein weiteres kleines Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten zu errichten.

In die Planung einbezogen werden sollen darüber hinaus die östlich anschließenden ausparzellierten Flächen von jeweils ca. 700 – 800 m² Größe, die zwischen der „Vorhabenfläche“ und den bebauten Grundstücken westlich der Ottostraße verbleiben. Diese vergleichsweise großen Grundstücke eignen sich grundsätzlich ebenfalls für eine Nachverdichtung. Konkrete Entwicklungsabsichten sind für diese in unterschiedlichem Eigentum befindlichen Flächen nicht bekannt. Angesichts der rückwärtigen Lage und untergeordneten Anbindungsmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsflächen wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine weniger dichte Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgeschlagen.

Im Plangebiet soll nach Vorabstimmungen darüber hinaus der Bau einer dreizügigen Kindertagesstätte berücksichtigt werden, um diesbezügliche Versorgungskapazitäten im Stadtteil zu sichern. Die Möglichkeit eines zweigeschossigen Kita-Gebäudes einschließlich zugehöriger Freiflächen wird auf einer ca. 1.300 m² großen Teilfläche im westlichen Planbereich vorgeschlagen. Einzelheiten sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu klären.

Aufgrund der Begrenzung des Gebiets durch die Bahntrasse des Haller Willem ergibt sich klar der erforderliche verkehrliche Anschluss an die Arminstraße im Norden. Die langestreckte Geometrie der Fläche entlang dieser von Ost nach West ausgerichteten Straße bietet gute Voraussetzungen der möglichst weitgehenden Ausrichtung von Gebäuden und Grundstücken in Richtung Süden und Südwesten mit energetischen Vorteilen und hohem Wohnwert. Die

Erschließung wird als innere Ringstraße konzipiert, von der abzweigend eine fuß-/radläufige Verbindung zum Haller-Willem-Patt auf der Ostseite des Haltepunkts Quelle-Kupferheide und zu den südlich der Bahnanlagen liegenden Siedlungsteilen von Quelle führt. Damit wird die fuß-/radläufige Verbindung zwischen Arminstraße und dem Haltepunkt berücksichtigt und gesichert. Diese ist bislang als Trampelpfad über die bestehende Wiese bereits informell gegeben.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind unter Zugrundelegung des vorgelegten Konzepts aufgenommen worden und sollen die Umsetzung der bislang bekannten Vorhaben erlauben. Eine hiervon abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist aber ebenfalls denkbar und möglich.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Aus grundsätzlichen Erwägungen wird vorgeschlagen, das Gebiet als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und zu entwickeln. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht den Gegebenheiten im Umfeld und soll aufgegriffen werden.

Die geplante Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung kann auf die separate Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte verzichtet werden, Voraussetzung ist jedoch eine parallel zum Planverfahren abzustimmende Projektplanung.

Die nach § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden, da sie dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und ggf. Erscheinungsbilds sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht entsprechen.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohnungen** auf 2 Wohnungen je Wohngebäude für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets in denen die Ein- und Zweifamilienhäuser vorbereitet werden (WA2), dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für eine zusätzliche „Einliegerwohnung“ soll Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab – insbesondere für ältere oder behinderte Familienmitglieder soll eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Hinblick auf die angrenzenden Siedlungsbereiche sollen im Zuge der Erstaufstellung folgende Nutzungsmaße zum Tragen kommen:

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um in dem gut erschlossenen Siedlungsbereich mit hervorragender Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** soll mit 0,8 in Ergänzung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen die Möglichkeit der rechnerischen Ausschöpfung der Zweigeschossigkeit unterstreichen.
- Die Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** sowie zu den **Trauf- und Firsthöhen** der Gebäude sollen für die Vervollständigung des Siedlungsbereichs die umgebenden Strukturen aufgreifen (s. Kapitel 4). Mit der Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen wird der umliegende Bestand mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung aufgegriffen. Die höchstzulässige Zahl wird daher mit zwei Vollgeschossen vorgegeben. In Verbindung mit den entsprechenden Regelungen von Trauf- und Firsthöhen werden in ihrer Wirkung 1½- bis 2½-geschossige Gebäude insgesamt abgedeckt.
  In Anlehnung an die im Umfeld umgesetzte Bebauung ist vorliegend eine voll zweigeschossige Bebauung geplant. Hierbei sind im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser Trauf- und Firsthöhen von bis zu 6,0 m bzw. bis zu 9,5 m denkbar. Für die Mehrfamilienhäuser (WA1) werden unter Berücksichtigung einer guten Nutzbarkeit im Dachraum (dritte Geschossebene, kein Vollgeschoss) Trauf- und Firsthöhen von maximal 6,8 m bzw. 12 m vorgeschlagen. Die Höhenmaße im westlichen Teilbereich mit geplanter Kita orientieren sich am voraussichtlichen Bedarf der Einrichtung, aufgegriffen werden dort zunächst die Vorgaben analog zu den geplanten Mehrfamilienhäusern. Einzelheiten sind im Verfahren noch zu klären.
  Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit diesen Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben. Um hierbei die topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle in südliche Richtung angemessen zu berücksichtigen, erfolgt vor Offenlage eine Einmessung der Geländehöhen. Auf deren Grundlage ist die Erschließungsplanung mit Höhenmaßen etc. zu erstellen, die im weiteren Planverfahren als Grundlage für die Abstimmungen hinsichtlich Bezugshöhe/unterer Bezugspunkt herangezogen wird.

Die **Baugrenzen** sind auf Grundlage des Gestaltungsplans überwiegend straßenzugweise entwickelt worden und sollen dessen Umsetzung ermöglichen. Dabei sollen grundsätzlich gewisse Spielräume für die Lage und Ausrichtung der Gebäude eingeräumt werden, um insbesondere energetischen Aspekten Rechnung zu tragen.

Die auch auf den **nicht überbaubaren Flächen** zulässigen Garagen und Carports sollen gemäß § 23 (5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflachen einen Abstand von 5 m v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung einhalten. Ziel ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum zu begrenzen.

Grundsätzlich wird aus den o. g. Gründen eine Bebauung überwiegend aus Einzelhäusern, teils Doppelhäusern angestrebt. In Anlehnung insbesondere an den nördlichen und östlichen Siedlungsbestand wird daher die Festsetzung der offenen **Bauweise**, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, vorgeschlagen.

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen soll v. a. aus energetischen Gründen und im Interesse der Nutzer (Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden bis Westen mit hoher Wohnqualität) soweit möglich in südliche bis südwestliche Richtungen erfolgen. Um diese Zielsetzung zu sichern, wird in Teilbereichen eine konkrete Festsetzungen zur **Gebäudestellung** getroffen. Teilweise sind jedoch aus städtebaulichen Gründen Abweichungen geplant, um die städtebauliche Grundordnung und Raumwirkung in Straßenzügen vorzugeben und in markanten

Teilen des künftigen öffentlichen Raums einen diesbezüglich einheitlichen baulichen „Rücken“ im Straßenzug vorzubereiten.

5.3 Verkehr und Erschließung

Kfz-Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Arminstraße gesichert, die als leistungsfähige örtliche Sammelstraße an die Queller Straße (K 18) im Westen anbindet. Unter anderem über die Queller Straße wird die rd. 200 m nördlich parallel zur Arminstraße verlaufende Carl-Severing-Straße (K 31) erreicht.

Die innere Erschließung umfasst einen Erschließungsring mit zwei Anschlusspunkten an die Arminstraße. Die Straßenbreite wird mit 6 m vorgeschlagen. Die Erschließung einzelner rückwärtig gelegener Baugrundstücke soll über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen.

Erforderliche Stellplätze sind insgesamt auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Garagen und Carports sollen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit einen Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten (s. Kapitel 5.2). Diese Fläche kann als zusätzliche, private Stellplatzmöglichkeit genutzt werden und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums beitragen.

Fußgänger/Radfahrer

Mit der Planung werden neue Fuß-/Radwegeverbindungen geschaffen. Entlang der Arminstraße wird eine Verbreiterung der Verkehrsfläche zur Anlage eines straßenbegleitenden Fußwegs berücksichtigt, um die fußläufige Erreichbarkeit in Richtung Quelle/zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße zu verbessern.

Durch das Plangebiet wird für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Anbindung an den südlich verlaufenden Fuß-/Radweg Haller-Willem-Patt sowie den Bahnhaltepunkt berücksichtigt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Höhenunterschied ca. 1,50 m) ist ein unmittelbar barrierefreier Zugang zum Bahnsteig nicht umsetzbar, daher wird ergänzend die Verbindung über ein Rampe mit Anschluss an den Haller-Willem-Patt berücksichtigt. Über den Haller-Willem-Patt ist auch eine unmittelbare Anbindung nach Westen in Richtung Grundschule und nach Osten in Richtung Gesamtschule sowie in die jeweils nahe gelegenen Grün- und Naherholungsbereiche gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit dem unmittelbar südlich anschließenden Haltepunkt des Haller Willems hervorragend an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (SNPV) in der Stadt Bielefeld und der Region angebunden. Im fußläufigen Umfeld befindet sich zudem nächstgelegen im Nordwesten die Haltestelle Albertstraße, die regelmäßig von mehreren Buslinien (22, 88, 121) sowie von der Nachtbuslinie N14 bedient wird.

5.4 Immissionsschutz

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

Straßen- und Schienenverkehr – Einwirkungen auf das Plangebiet

Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der Trasse des Haller Willems sowie der Queller Straße als örtlicher Hauptverkehrsstraße ein. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet zu gewährleisten. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/ Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen.[1] In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die im Rahmen der Wiederaufnahme des Planverfahrens eingeholte schalltechnische Untersuchung[2] hat für die Plangebietsflächen ergeben, dass in der Tag- und Nachtzeit im zentralen und östlichen Teilbereich die idealtypischen Orientierungswerte für WA-Gebiete nach dem Beiblatt der DIN 18005 eingehalten werden. Darüber hinaus werden im Planbereich auf den ganz überwiegenden Flächen, die für eine Bebauung vorgesehenen Wohngebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten. Unmittelbar entlang der Bahntrasse, im Nahbereich des Knotenpunkts Queller Straße/Arminstraße/Kupferheide sowie im Randbereich der Arminstraße werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird nicht erreicht. Einzelheiten können dem beigefügten Gutachten entnommen werden.

Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen, dass auf der Fläche trotz entsprechender Verkehrslärmeinwirkungen grundsätzlich eine ergänzende Wohnbebauung umsetzbar ist. Die Schallsituation ist zudem vergleichbar mit der bereits entlang der Bahnstrecke auf Grundlage von WA- und WR-Ausweisungen entwickelten Wohnbebauung (s. Kapitel 3). Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Eröffnung möglichst effektiver Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energietechniken, insbesondere Solarenergie, werden aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle nicht als angemessen bewertet. Darüber hinaus wird im Gutachten ausgeführt, dass passiver Schallschutz zum Erreichen gesunder Wohnverhältnisse bei der gegebenen Vorbelastung nicht erforderlich wird, da bereits bei Einhaltung der gängigen Baustandards im Inneren der Gebäude idealtypische Wohnwerte erreicht werden. Entsprechende Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf werden daher nicht getroffen. Im Rahmen der Umsetzung bestehen ausreichende Spielräume, um im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ auf die vorbelastete Situation zu reagieren. Erste Vorabstimmungen zu Möglichkeiten der Anpassung von Grundrissen, schallangepassten Fensterkonstruktionen etc. sind im Zuge der Neuaufnahme des Planverfahrens mit dem entsprechenden Fachamt bereits geführt worden. Einer entsprechenden Umsetzung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Die im Gutachten ermittelten Werte zeigen, dass auch in den stärker belasteten Teilbereichen mindestens Mischgebietswerte eingehalten werden können, so dass eine Nutzung der insbesondere nach Süden und Westen

---

[1] Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/ nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

[2] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.08.2019 mit ergänzendem Schreiben bzgl. Schienen-Verkehr – Prognosezahlen der Deutschen Bahn vom 01.10.2020.

orientierten Außenwohnbereiche im Sinne einer störungsfreien Kommunikation möglich ist. Ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz bieten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen hier ausreichenden Spielraum für bauliche Maßnahmen zum Schutz von Freisitzen etc. (z. B. die Errichtung von schallabgeschirmten Wintergärten, Terrassen, Balkonen).

Straßenverkehr – Auswirkungen durch die Neuplanung

Das Plangebiet wird über fuß-/radläufig miteinander verbundene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Somit wird sich der Kfz-Verkehr entlang der Arminstraße verteilen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die bestehende äußere Erschließung geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr des ergänzenden Wohngebiets aufzunehmen. Durch die geplante Erschließungsführung soll der Anliegerverkehr geordnet an die äußeren Erschließungsanlagen angebunden werden. Eine relevante zusätzliche Belastung der Nachbarschaft findet hierdurch nicht statt.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/ Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM_{10} und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen ist hier bislang keine Relevanz erkennbar.

Gewerbliche Nutzungen

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind keine relevanten gewerblichen Nutzungen bekannt. Die nächstgelegenen größeren Gewerbestandorte liegen östlich der Lutter im Bereich Kupferhammer und Friedrich-Wilhelms-Bleiche in etwa 450 – 550 m Entfernung. Sie sind durch zwischenliegende Wohnsiedlungsbereiche vom Plangebiet abgesetzt. Eine Immissionsproblematik bzw. eine Relevanz von Belangen des Störfallschutzes ist bislang in Bezug auf die Planungsziele daher nicht erkennbar.

Landwirtschaft

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Bezug zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Es rückt nicht näher an vorhandene Betriebe heran als der Siedlungsbestand. Eine planungsrechtliche Relevanz landwirtschaftlicher Immissionen ist daher bislang nicht erkennbar. Grundsätzlich sind diese im ortsüblichen Rahmen jedoch zu tolerieren.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Queller Grundschule liegt rd. 200 m westlich des Geltungsbereichs an der Carl-Severing-Straße, die städtische Gesamtschule Quelle rd. 200 m östlich. Weiterhin befinden sich im umgebenden Siedlungsraum in Entfernungen von 200 – 300 m mehrere Kindergärten. Inwieweit die vorhandenen Kapazitäten ausreichen, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen. Grundsätzlich können Bestand und Ausstattung der vorhandenen Infrastruktur durch eine ergänzende Wohnbebauung zusätzlich gestützt werden. Auf Grundlage des Plankonzepts mit der angestrebten kleinteiligeren und durchgrünten Wohnbebauung wird derzeit mit bis zu 55 – 75 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet.

Nach bisheriger Kenntnis besteht im Stadtteil ein weitergehender Bedarf an Angeboten der Kinderbetreuung. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird der Neubau einer dreizügigen Kindertagesstätte berücksichtigt. Im weiteren Verfahren werden Bedarf, bauliche Anforderungen und die Ausgestaltung der geplanten Kindertagesstätte weiter konkretisiert.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Sowohl an der Queller Grundschule als auch an der städtischen Gesamtschule Quelle sind Sporthallen vorhanden. Die Gesamtschule liegt daneben im Übergangsbereich zu Park- und Erholungsflächen entlang der Lutter. Hier sind auch weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden. Naherholungsrelevante Grünbereiche und Wege erstrecken sich auch im Westen entlang des Lichtebachs. Zudem sind sowohl die Arminstraße als auch der südlich geführte Fuß-/Radweg Teil des städtischen Radverkehrsnetzes.

Im Rahmen des Konzepts „Grüne Wege Brackwede“ wird u. a. entlang der Arminstraße eine Verlängerung der Grünverbindung von der Solarsiedlung Kupferheide in Richtung Ortskern Quelle vorgeschlagen. Diese Wegeverbindung wird durch die Berücksichtigung des plangebietsseitig berücksichtigten straßenbegleitenden Fußwegs aufgegriffen.

Durch die neu geplanten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Die genaue Größenordnung ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Mit bisheriger Kenntnis wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf durch Aufwertung eines im Umfeld vorhandenen Spielplatzes kompensiert werden kann.

Inwieweit darüber hinaus Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung erforderlich sind, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

In der Arminstraße verläuft ein Mischwasserkanal, in der Queller Straße besteht eine Regenwasserkanalisation. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Quelle Ost“. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Regenwasser über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Kanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen sowie über private Grundstücke bis zur Ottostraße erforderlich.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Soweit bislang bekannt, scheidet die Einleitung in ein Gewässer aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus. Ggf. lassen die Untergrundverhältnisse aber eine Versickerung zu. Dies wird im Verlauf des weiteren Planverfahrens geklärt.

Der Anschluss einzelner rückwärtig gelegener Baugrundstücke an Kanalisation und die Versorgungsnetze soll über entsprechende **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** erfolgen. Zur Verdeutlichung der möglichen Entwässerung rückwärtiger Neubauten bzw. der hierfür von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden unabhängig von den heutigen Eigentumsverhältnissen jeweils entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) für Ver-/Entsorgungsträger bzw. der Anschluss an die öffentlichen Netze vorbereitend gesichert. Unter „Versorgungsträgern“ sind hierbei auch sonstige Dritte zu verstehen, die den Anschluss an die öffentlichen Netze übernehmen. Derartige Durchleitungsrechte zu Gunsten Dritter sind im Zuge der Objektentwicklung abzustimmen und grundbuchlich zu sichern.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beidseits vorhandener bzw. geplanter Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,50 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb von Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Sonstige Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität, Strom, Telekommunikation etc. ist davon auszugehen, dass eine Einbindung der Neubebauung in die bestehenden Netze möglich ist. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen. Dabei geht die Stadt davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit unterirdischen Leitungen/Medien erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem aktuellen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen sind.

Inwieweit bei Umsetzung des Baugebiets mit geplanten Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern sinnvolle Möglichkeiten zur Ausbildung einer Nahwärmeversorgung gegeben sind, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu klären.

Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr kann über die bestehenden und die neu geplanten Straßen sichergestellt werden. Bei einer Straßenbreite im geplanten Gebiet von i. W. 6 m ist eine Befahrbarkeit durch Großfahrzeuge der Feuerwehr grundsätzlich möglich. Ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

5.8 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

5.9 Grünordnung

Im Sinne einer effektiven Ausnutzung der siedlungsstrukturell günstig gelegenen Entwicklungsfläche ohne direkten Bezug zum Landschaftsraum werden im Vorentwurf keine flächigen Anpflanzungen im Plangebiet vorgeschlagen.

Für mögliche Garagen/Carports ist eine **extensive Begrünung der Dachflächen** bei statischer Eignung vorgegeben. Dies dient der besseren gestalterischen Einbindung dieser baulichen Anlagen in das Wohngebiet sowie der Aufwertung der einsehbaren Dachflächen. Darüber hinaus können hierdurch auch positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) unterstützt werden. Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) einzugrenzen, werden im Rahmen der Festsetzung berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten der grünordnerischen Einbindung des Gebiets (z. B. Baumpflanzungen im Straßenraum) sind im Zuge des weiteren Planverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachämtern abzustimmen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW sollen z. T. örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die Quartiersgestaltung und die Nachbarschaften werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds getroffen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume der Bauherren zu sehr einzuschränken.

Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommen der **Dachlandschaft** zu:

- Regionaltypische und das Umfeld des Plangebiets wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Vor diesem Hintergrund sollen grundsätzlich Satteldächer vorgegeben werden. Dachneigungen zwischen 30 – 45° erlauben in Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.
- Eine Regelung zur Dacheindeckung und -farbe soll die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute i. A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Farbspektrum der Skala von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz ermöglichen. Ortsuntypische, ausgefallene, künstliche Farbgebungen sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden. Außerdem sollen zur Vermeidung von Blendwirkungen nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zugelassen werden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit von Dachbegrünungen und Solaranlagen wird hierdurch nicht eingeschränkt. Ergänzende rahmensetzende Einschränkungen bezüglich der Anbringung für Solaranlagen sichern deren angemessenes Einfügen in das gebaute Umfeld.
- Weitere Regelungen z. B. zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten zielen auf einen Ausgleich zwischen den meist widerstreitenden Zielen einer möglichst ruhigen Dachlandschaft und eines möglichst effektiven Dachausbaus ab. Durch die Festsetzung soll ein solcher Dachausbau im Maßen unterstützt werden, gleichzeitig soll auf ein harmonisches Straßenbild hingewirkt werden.

Abweichungen für den überplanten Altbestand sollen im Einzelfall zugelassen werden können.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der festgesetzten Bauweise eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachausprägungen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen der Stadt und sollen insofern vermieden werden.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Mit den Festsetzungen zur **Vorgartengestaltung** soll eine harmonische Gestaltung der Vorgartenbereiche und eine Begrünung dieser Bereiche erreicht werden. Hiermit soll das Ortsbild aufgewertet und ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen im Plangebiet geleistet werden. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt Bielefeld seit einiger Zeit in

städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen können die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Zur Gestaltung und Gliederung der im Plangebiet unterzubringenden Stellplätze werden daher Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Bäumen gemäß städtischem Verteilungsschlüssel für Wohngebiete einschließlich der Pflanzqualitäten aufgenommen. Die Regelungen entsprechen den von der Stadt Bielefeld in Planverfahren regelmäßig getroffenen Vorgaben und sind daher auch verhältnismäßig. Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens weiter abzustimmen.

Ortsbild

Das Plangebiet besitzt keinen direkten Bezug zum Landschaftsraum, da es mit seiner äußersten Spitze in Richtung Landschaft ragt. Hier beginnt auf der Südseite des Knotenpunkts Queller Straße/Arminstraße/Kupferheide eine landschaftsprägende Baumreihe (geschützter Landschaftsbestandteil). Diese sorgt bereits im Bestand für eine Abstufung zwischen Siedlungsraum und Landschaft. Das **Ortsbild** ist besonders nördlich der Bahntrasse des Haller Willem durch eine kleinteiligere, durchgrünte Wohnbebauung geprägt. Diese Prägung soll in der Entwicklungsfläche übernommen werden. Das Ortsbild wird somit bestandsorientiert fortentwickelt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbestands auf einer innerörtlich verbliebenen Freifläche kann davon ausgegangen werden, dass die Planung und das Verfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung umgeben. Auf der Fläche selbst befindet sich bislang lediglich ein Wohngebäude mit größerem Hausgarten. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Der größte Teil der Fläche ist als Wiese ausgeprägt. Inhalt und Ziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/Q 25 ist die planerische Aktivierung einer verbliebenen Siedlungslücke für Wohnbebauung. Die Neuplanung führt zu einer vergleichbaren Bebauungsdichte und ähnlichen Durchgrünung, wie sie insbesondere im nördlichen und östlichen Umfeld besteht.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder Aufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o. g. Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Dies ist auch anzuwenden für Innenentwicklungsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereitet werden. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 daher nicht ausgelöst.

6.3 Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben. Nach dieser Liste ist für Quadrant 2 im Messtischblatt 4016 Gütersloh in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden das potenzielle Vorkommen von 12 Fledermausarten, dem Kleinen Wasserfrosch sowie 27 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die angrenzend vorhandene Wohnbebauung, die umgebenden Straßen sowie besonders auch die südlich verlaufende Bahntrasse, die das Gebiet zusätzlich vollständig vom Landschaftsraum abgrenzt. Die rd. 1,75 ha große Planfläche ist durch den umgebenden Siedlungsbestand und den Nutzungsdruck aufgrund des angrenzenden Bahnhaltepunkts sowie die parallel verlaufende Fuß-/Radwegtrasse zu den örtlichen Schulen weitgehend anthropogen beeinflusst. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die Wiese sowie die umgebenden Gartenanlagen der Einzelhäuser voraussichtlich keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Die im Siedlungsbereich betroffenen typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) können auf das Umfeld ausweichen. Nach Realisierung der Planung bietet der Geltungsbereich im Übrigen selbst ein entsprechendes Lebensraumpotenzial wie das heutige Umfeld.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bestehenden und fortschreitenden Flächennutzungen dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen im Plangebiet Sandböden als Pseudogley-Podsol an. Diese Böden besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht, jedoch eine geringe Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund. Es kommt schwache Staunässe sowie zum Teil Ortstein im Unterboden vor. Diese Böden sind nicht als schützenswerte Böden kartiert worden[4].

Grundsätzlich wird die Neuversiegelung im Außenbereich begrenzt, im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Rest-/Brachflächen o. Ä. werden vorrangig reaktiviert. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der verbliebenen Freifläche im Siedlungsbestand, die im insgesamt gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegt und damit flächensparend genutzt werden kann. Aus diesen Überlegungen ist die Planung zu vertreten, sie trägt auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Laut der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld ist die Fläche des Plangebiets größtenteils als Bereich ausgewiesen, für den eine Baulandentwicklung bei Erarbeitung entsprechender optimierender Maßnahmen möglich ist. Der Bereich um das Bestandsgebäude an der Arminstraße 35 ist als Fläche ohne Sanierungsbedarf dargestellt. Im östlichen sowie im südlichen Bereich des Plangebiets gibt es zudem kleine Flächen, denen die 1. bzw. 2. Schutzpriorität zugesprochen wird.

Ob für das Plangebiet neben den bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes noch weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz notwendig werden, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

---

[3] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1983.
[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach bisherigem Stand nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	**Flächengröße in ha**
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO	1,56
Öffentliche Verkehrsflächen, davon - *Straßenflächen* - *Fuß-/Radweg*	0,19 *0,18* *0,01*
Gesamtfläche Plangebiet	**1,75**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Auf Grundlage der Vorentwurfskonzeption wird bei der angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen überschlägig von **ca. 50 – 60 Neubauwohnungen auf den vom Investor verfügbaren Flächen** ausgegangen:

- Teilbereiche mit Mehrfamilienhäusern: ca. 30 – 36 WE
- Teilbereiche mit Einzel-/Doppelhausbebauung: ca. 20 – 25 WE.

Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Altanliegerbestand sowie die rückwärtig in den Geltungsbereich einbezogenen Parzellen verschiedener Privateigentümer mit ggf. gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten. Grob überschlägig könnten dort unter Berücksichtigung der Regelungen im Bebauungsplan und heutiger Grundstückszuschnitte ggf. ca. 4 – 8 WE in Einzel-/Doppelhäusern rückwärtig sowie unter Annahme von Abriss und Neubau auf dem einbezogenen bebauten Grundstück ggf. bis zu 6 WE ergänzend umgesetzt werden.

Als vorläufige Schätzung ergibt sich somit im Plangebiet ganz grob das **Potenzial von insgesamt ca. 55 – 75 Neubauwohnungen**.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Die Planaufstellung wird durch private Dritte angestrebt, diese werden die Planungskosten übernehmen. Unmittelbare Kosten für die Stadt Bielefeld sind nicht erkennbar. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Von den Projektentwicklern sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Auswirkungen auf den Landschaftsplan

Naturschutzfachlich ist im Plangebiet keine besonders hohe Wertigkeit erkennbar. Gleichwohl wird es vom Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen **Landschaftsplans Bielefeld-West** erfasst (s. Kapitel 3). In Abstimmung mit der Fachbehörde soll der Landschaftsplan im

betroffenen Teilbereich aufgehoben werden, so dass mit Rechtskraft des Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans für den Planbereich außer Kraft treten.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Mit Blick auf die Flächengröße sowie die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen ist eine Aufstellung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB möglich. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt hier unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Die vorliegende Planung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ entsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden.

8. Vorliegende Gutachten

Folgendes Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.08.2019 mit ergänzendem Schreiben bzgl. Schienen-Verkehr – Prognosezahlen der Deutschen Bahn vom 01.10.2020.

Bielefeld, im November 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41

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