Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“

Begründung -Entwurf-

(Planungsstand: 12/2020)

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Senne

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59

„Wohnen am Fechterweg“

Begründung

Entwurf
Dezember 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Verfasser:
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

C: Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“

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

5.8 Wasserwirtschaft

5.8 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

6.7 Luftreinhaltung

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

Anlagen:

Darstellung der Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche: Abbildung 9,

Auszug aus der Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 21486/A32036/553391391-B02 DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld

1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Senne zwischen der Windelsbleicher Straße und dem Bahnstreckenabschnitt der RB 74 zwischen den Bahnhöfen Brackwede und Bielefeld-Senne. Angrenzend an die freie Fläche liegt im Westen die Bahnschiene und im Norden der Fechterweg. Die weiteren Seiten sind von Wohnbebauung umgeben. Westlich der Bahntrasse befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Hof. Aufgrund der Nachfrage nach geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen soll diese vorhandene siedlungsstrukturelle Lücke als Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich entwickelt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele soll das Gebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ nach Maßgabe des Flächennutzungsplans (FNP) im nördlichen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im übrigen Teil in aufgelockerter Bebauung angelehnt an die vorhandenen und umgebenden Wohnbaustrukturen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ordnend überplant werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Planung befindet sich im Stadtbezirk Senne. Das Plangebiet wird im Norden durch die nördliche Grenze der Straße Fechterweg begrenzt. Im Osten und Süden bildet die Wohnbebauung zur Windelsbleicher Straße hin die Grenze, durch die Einbindung eines Teilabschnitts der Straße Fechterweg verläuft ein Teil des Plangebiets Deckungsgleich mit dem Flurstück der Straße. Der Bahnstreckenabschnitt der RB 74 zwischen den Bahnhöfen Brackwede und Bielefeld-Senne bildet die westliche Grenze des Plangebiets. Es handelt sich bei dem 0,97 ha großen Plangebiet um eine unbebaute Wiesenfläche sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann dem Nutzungsplan (s. Anlage B) entnommen werden.

Geprägt wird die Umgebung durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern. Westlich der Bahnschienen grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

Die Gebäude der näheren Umgebung wurden überwiegend „1 ½-geschossig“ (ein Geschoss innerhalb der Traufe plus ausgebautes Dach als zweites Geschoss) errichtet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend im Neubaugebiet am Degenweg wurden zudem einige Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen innerhalb der Traufe errichtet. Die Dachlandschaft ist überwiegend von Sattel- und Zeltdächern geprägt. Teils wurden auch unterschiedliche Dachgauben umgesetzt.

Weiterhin befinden sich etwas weiter südlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnschienen ein öffentlicher Spielplatz, in ca. 150 m Entfernung an der Windelsbleicher Straße eine Bushaltestelle (Fechterweg) und die Bahnhaltestelle (Bielefeld-Senne) in ca. 500 m Entfernung. Zudem liegt ein Discounter in ca. 550 m Entfernung weiter südlich. Die nächste Kindertagesstätte (KiTa) liegt ca. 350 m vom Plangebiet entfernt.

Das Gelände fällt nach Süden hin von ca. 127 m NHN am Fechterweg auf ca. 126 m ab.

<u>Örtliche Situation</u>

Das Plangebiet liegt zwischen Siedlungsrand und Bahnschiene. Die Fläche des Plangebietes besteht aus einer Wiese. Abgegrenzt wird die angrenzende Wohnbebauung im Os-

ten und im Süden durch einen mit Sträuchern- und Bäumen bewachsen Streifen entlang der Grundstücksgrenze. Entlang der Straße Fechterweg stockt ein breiter Heckenbewuchs.

Abbildung Nr. 1: Luftbild (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, Stand 04/2017 (eigene Darstellung))

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Das Vorhaben entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

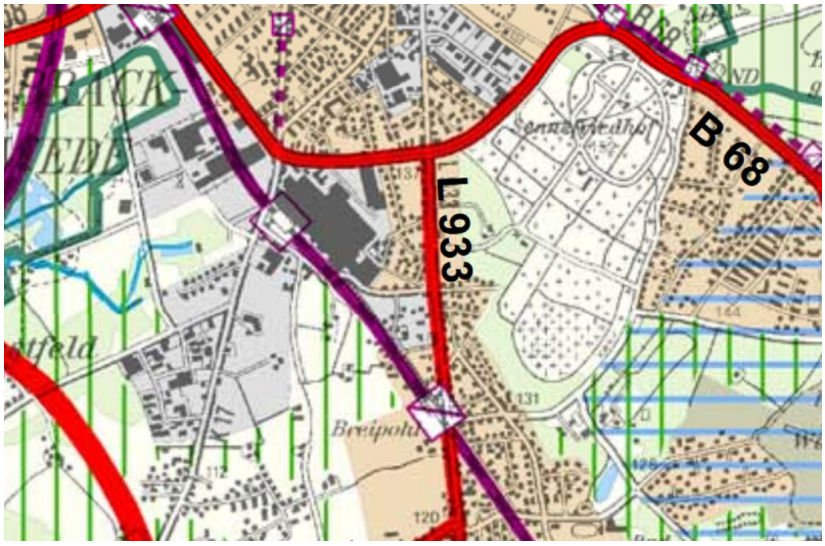

Abbildung Nr. 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold, Stand: Juli 2020)

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt und liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche teilweise als Mischgebiet und teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Die Planung ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der WA-Fläche ist dies aber vertretbar und entspricht auch den vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der näheren Umgebung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

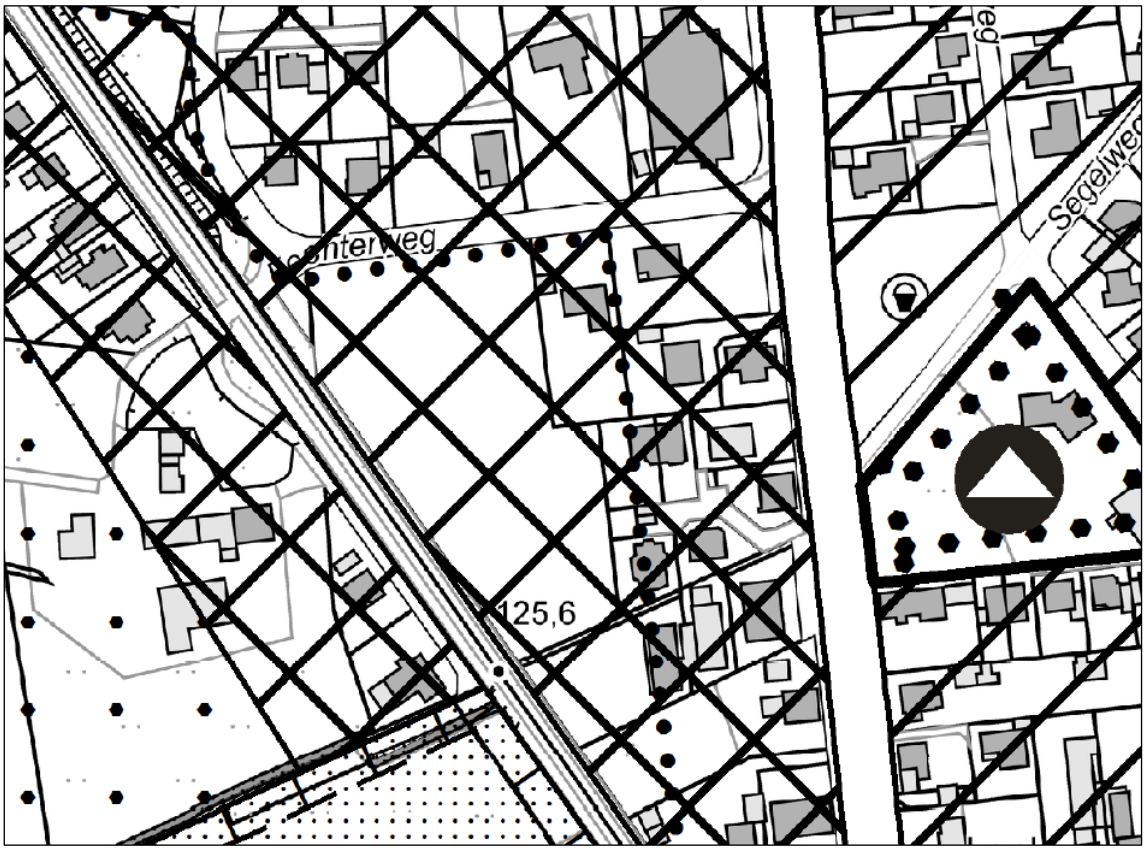

Abbildung Nr. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bielefeld, Stand: Dezember 2020)

Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld Senne in einem temporären Landschaftsschutzgebiet. Das Entwicklungsziel ist der temporäre Erhalt der Landschaft bis zur Realisierung von Bauleitplanung. Weitere Schutzgebiete sind nicht festgesetzt.

In der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, soll hier eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

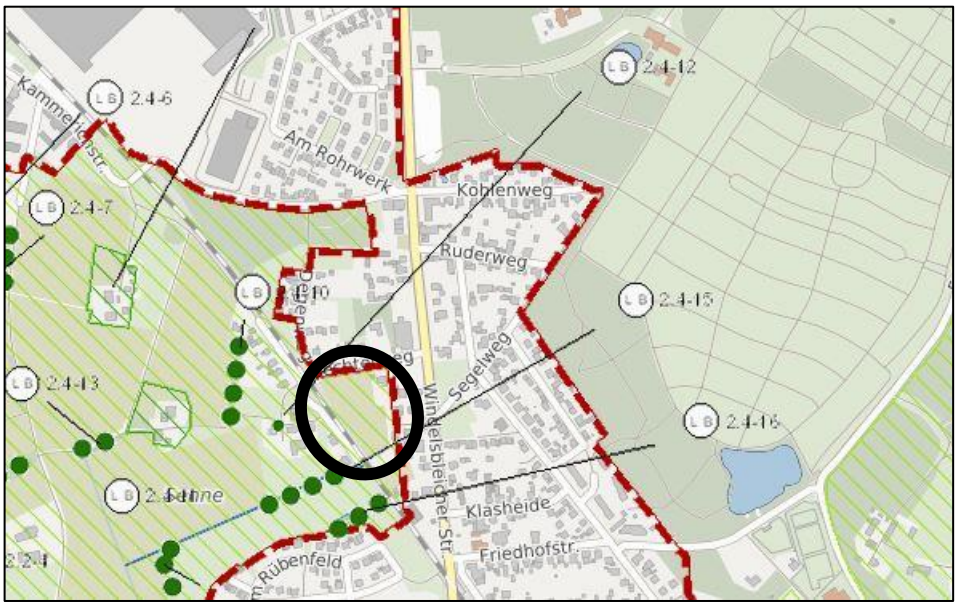

Abbildung Nr. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, Stand: August 2018)

Auswirkungen auf die Landschaftsplanung

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans sehen für Teile des Plangebietes die temporäre Erhaltung der Landschaft vor. Mit Ausweisung von Wohnbauflächen wird den Entwicklungszielen des Landschaftsplans im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht entsprochen. Die Flurstücke 523 und 879 entfallen daher aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans, da diese mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans keine Anbindung an die freie Landschaft mehr haben. An dieser Stelle muss der Landschaftsschutz zurückgenommen werden, damit die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans greifen können. Die Außerkraftsetzung des Landschaftsschutzgebietes mit Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplans ist bereits im Textteil des Landschaftsplans geregelt.

Angrenzende Bebauungspläne

Das südlich angrenzende Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 48 als öffentliche Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO überplant. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In dem genannten Bebauungsplan sind in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. I/S 48 ist seit dem Jahr 2004 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus folgende Festsetzungen:

Nördliche Teilfläche („Breipohls Hof“)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2
- offene Bauweise
- FD: GH(max) = 7,0 m
- SD, PD oder andere Dachformen:
- GH(max) = 9,0m / TH(max) = 6,0 m

Abbildung Nr. 5: Ausschnitt aus dem angrenzenden B-Plan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, Stand: Mai 2004)

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen die verbliebenen Restflächenpotenziale für eine bauliche Nutzung aktiviert werden. Auf einem Teil der Fläche soll eine kleinteilige Wohnbaustruktur ermöglicht werden, die der Nachfrage nach Wohnraum entspricht. Die Flächen angrenzend an den Fechterweg eignen sich für eine Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe. Auch für diese Nutzung ist eine Nachfrage gegeben.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das Plankonzept sieht vor, das Gebiet im Norden als Mischgebiet und im südlichen Teil Allgemeines Wohngebiet zu überplanen. Damit wird die Grundlage für die Realisierung einer gemischten Bebauung mit einer teils gewerblich genutzten Fläche und einer wohnlich geprägten Fläche geschaffen. Die Bebauung soll sich mit maximal zwei Vollgeschossen in der Höhenentwicklung an die Bestandsbebauung anpassen. Insgesamt soll sich

die Kubatur der geplanten Gebäude aus städtebaulicher Sicht an dem umgebenden Gebäudebestand orientieren und sich in das Erscheinungsbild verträglich einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über einen 6 m breiten Erschließungsstich für PKW erfolgen, welcher im Norden an den Fechterweg anbindet. Im weiteren Verlauf führt der Erschließungsstich ins Innere des Plangebietes und endet dort im südlichen Bereich als Wendeanlage. Weiterhin sollen auf den Grundstücken private Stellplätze entstehen, sodass ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die südliche Teilfläche entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld orientieren. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist ein erweitertes Nutzungsspektrum gegenüber einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO zulässig. Dies ist gewünscht, um planungsrechtlich eine etwas größere Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Die Erfahrungen aus der Existenzgründungsberatung der Handwerkskammer zeigen, dass gerade Klein- und Kleinstgründungen im Dienstleistungshandwerk (z.B. Kosmetik- und Friseurhandwerk) am Wohnsitz der Existenzgründer stattfinden. Gerade in diesem Bereich ist die finanzielle Ausstattung dieser Personen oftmals begrenzt, so dass eine Existenzgründung in z.B. angemieteten Betriebsstätten dann nicht darstellbar wäre. Die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben unterstützt somit etwaige Gründungsvorhaben und kann somit durchaus als Maßnahme der Wirtschaftsförderung angesehen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Nutzungen, die sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und des Verkehrsaufkommens weder in das städtebauliche Umfeld noch in die im Plangebiet vorgesehenen städtebaulichen Strukturen einfügen. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen zielt darauf ab, dass nur mit dem angestrebten Gebietscharakter verträgliche Nutzungen im neuen Baugebiet zugelassen werden. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zudem im Mischgebiet zulässig. Damit wird etwaigen Ansiedlungswünschen dieser Interessensgruppe Rechnung getragen.

Weiterhin werden maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude im Bereich der Einfamilienhäuser zugelassen, um eine gemäßigte städtebauliche Dichte zu erreichen. Gleichzeitig soll Familien die Möglichkeit eröffnet werden, z. B. eine Einliegerwohnung unterzubringen, so dass auch zwei Generationen im selben Haus wohnen können.

Die nördliche Teilfläche soll dem Flächennutzungsplan entsprechend als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant werden. Zulässig sind die Nummern 1-5 des Nutzungskatalogs des § 6 (2) BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, welche unzulässig sind. Außerdem sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (3) BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen fügen sich weder in die vorgesehenen, noch in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Plangebiet und Umgebung ein.

Sozialer Wohnungsbau

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017[1] bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Um dieser Zielsetzung nachzukommen, ist eine Teilfläche im nördlichen Bereich für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten (im vorliegenden Fall sind überdies ca. 38 % vorgesehen) für den geförderten Mietwohnungsbau soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Baulandstrategie

Der Bebauungsplan I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ unterliegt eingeschränkt der Baulandstrategie.

(Gemäß Drucks.-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“ (S. 8 letzter Absatz) fallen Projekte, wo der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorliegen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates nicht Gegenstand politischer Beratung waren, eingeschränkt unter die Regelung der Baulandstrategie fallen.)

Sofern von der Verwaltung zu der angefragten baulichen Entwicklung eine grundsätzlich positive Einschätzung gegeben wurde, sollten im Sinne des Vertrauensschutzes die Projekte ebenfalls ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden können. Einschränkend haben sich die Beteiligten aber im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen.

Deshalb hat sich der Investor im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zu verpflichten, 8 von 21 Wohneinheiten gefördert zu errichten (erhöhte Quote von 25% auf ca. 38%).

Des Weiteren verpflichtet sich der Investor, ein Baugrundstück (für ein Eigenheim) zum Bodenrichtwert nebst einer Bauverpflichtung zu vermarkten (Zielgruppe hierfür wären Personen mit Kindern, die in Bielefeld leben und arbeiten und dadurch mind. eine (öffentliche) Wohnung in Bielefeld zukünftig frei wird). Als Bodenrichtwert gilt der Wert, welcher mit Rechtskraft des Bebauungsplans I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ öffentlich einsehbar ist. Die Bauverpflichtung muss beinhalten, dass mit dem Grundstückskauf, dieses innerhalb von 36 Monaten bebaut wird. Der Stadt Bielefeld wird ein Vorkaufsrecht

[1] Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.

für dieses Grundstück zum Bodenrichtwert zugestanden, falls die zuvor genannten Bedingungen nicht erfüllt werden. Abgesichert wird dies ebenfalls durch den Grundstückskaufvertrag, welcher durch den Investor rechtssicher zu formulieren ist und der Stadt Bielefeld in Kopie vor der Unterzeichnung zur Verfügung gestellt wird. Grundlegend erfolgt die Sicherstellung des zuvor genannten durch eine Verpflichtungserklärung, welche der Investor spätesten 14 Tage vor dem Ratsbeschluss über den Bebauungsplan I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ im Bauamt einreicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 im WA- und 0,6 im MI-Gebiet festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus städtebaulichen Gründen mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird das Ziel der aufgelockerten Bebauung bei gleichzeitig angemessener Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angelegt, dass unter anderem das im Gestaltungsplan gezeigte städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen sind trotz der engen Orientierung an dem gewünschten städtebaulichen Konzept der Wohnbauflächenentwicklung so gefasst, dass noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität für die einzelnen Bauvorhaben bestehen. Angelehnt an die Umgebung wird innerhalb der Baufenster im WA-Gebiet eine maximale Gebäudetiefe von 12,0 m, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Um einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, dürfen Anbauten ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge um eine Tiefe von maximal 3,00 m, auch außerhalb der Baugrenze, zugelassen werden. Dadurch sollen insbesondere Anbauten wie beispielsweise Balkone und Wintergärten ermöglicht werden.

Um die Kubatur der Bebauung zu fassen, wird im WA-Gebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dadurch wird eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende maximale Gebäudelänge von 13,0 m bestimmt. Diese bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Durch die abweichende Bauweise soll die gebietstypische Bebauungsstruktur gewahrt werden, in die sich eine mögliche Neubebauung des Plangebietes einfügen soll. Es soll überwiegend eine kleinteilige Bebauung geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zulässig sein.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen unter 30 m³ (bspw. Gartenhäuser). Diese sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, nicht aber in den Vorgartenflächen zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Die nähere Umgebung ist überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Aus diesem Grund werden im WA eine maximale Traufhöhe von 133,50 m ü. NHN und eine

maximale Firsthöhe von 137,50 m ü. NHN im Bereich der Einfamilienhäuser festgesetzt. Im MI ist eine maximale Gebäudehöhe von 133,50 m ü. NHN möglich. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe bei Flachdächern um 1,20 m durch Solar- und Photovoltaikanlagen sowie um 0,50 m durch extensive Dachbegrünungen ist zulässig. Durch diese Festsetzungen fügen sich die geplanten Gebäude in die bereits vorhandene Höhenstruktur der Umgebung ein.

Die gesamte Fläche soll auf eine Höhe von ca. 127 m NHN nivelliert werden (Details hierzu siehe Kapitel 5.7 Ver- und Entsorgung).

5.3 Verkehr und Erschließung

Kfz-Verkehr

Das Baugebiet wird vom Fechterweg aus über eine neue Planstraße erschlossen. Die nördlich gelegenen Grundstücke werden direkt vom Fechterweg aus erschlossen. Am Ende der Planstraße befindet sich eine Wendeanlage, welche es einem dreiachsigen Müllfahrzeug ermöglicht das Gebiet anzufahren.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden. Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.
Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.
Zudem muss eine Bepflanzungspflicht für Stellplätze eingehalten werden, um auf zusammenhängenden Stellplätzen eine Durchgrünung und Beschattung zu erreichen.
Von den zusätzlichen Wohneinheiten im neuen Baugebiet wird nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen und die Nachbarschaft werden nicht erwartet. Daher wird die Planung als vertretbar erachtet. Trotzdem wird ein Ausbau der Straße „Fechterweg“ notwendig, da dieser bislang nicht endausgebaut ist und den heutigen sowie den hinzukommenden Anforderungen nicht gerecht wird. Details zu Umfang und Ausgestaltung werden im weiteren Verfahren bzw. im Anschluss daran geregelt, wenn die Erschließungsplanung erstellt wird. Die Finanzierung des Umbaus soll durch einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB mit dem Investor des Bebauungsplanverfahrens abgedeckt werden.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein derzeit unbeschrankter Bahnübergang. Dieser soll im Zuge einer umfangreichen Um- bzw. Ausbaumaßnahme u.a. eine Beschrankungsanlage erhalten. Die ohnehin mit erlaubten 10 km/h querenden Kfz kommen dadurch gänzlich zum Stehen und durchfahren den Kurvenbereich mit sehr langsamem Tempo. Eine ausreichende Einsehbarkeit für die Einmündung in die Planstraße ist dadurch sowie durch mittels Sichtdreieck dargestellter, freizuhaltender Sichtbereiche gewährleistet.

Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle (Linien, 83, 94, N7) ist die Haltestelle „Fechterweg“. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m an der Windelsbleicher Straße. Die Taktung ist bei der Linie 94 tagsüber 20-minütig, abends und samstags halbstündlich sowie an Sonn- und Feiertagen stündlich. Sie deckt die Strecke Brackwede - Windelsbleiche - Gütersloh ab.

Die Linie 83 Bielefeld -Brackwede - Senne - Verl - Schloß Holte fährt montags bis freitags zwischen 12 und 17 Uhr annähernd stündlich Richtung Schloß Holte und ab 15 Uhr Richtung Bielefeld. Zusätzlich werden morgens zwischen 7 und 8 Uhr zwei Fahrten Richtung Bielefeld sowie eine Fahrt Richtung Verl-Sende angeboten.

Die Nachtbuslinie N7 fährt in den Nächten auf Samstag und Sonntag, sowie feiertags im Stundentakt, Richtung Innenstadt. Die nächste Anbindung zur Bahn (Bahnlinie RB74 „Senne-Bahn“) ist der Bahnhof „Bielefeld-Senne“. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m an der „Windelsbleicher Straße“. Die Taktung ist hier werktags halbstündlich in beide Richtungen (Bielefeld Hbf und Paderborn Hbf).

Somit ist das Plangebiet aufgrund der geringen Entfernung zu ÖPNV-Haltepunkten, der relativ kurzen Taktung und der hohen Zahl an Buslinien sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

5.4 Immissionsschutz

Emissionen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein eher kleinteiliges Wohnbauprojekt mit einem Anteil eines Mischgebiets.

Grundsätzlich ist ein städtebaulich geordnetes Nebeneinander von Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet verträglich, da in dem Mischgebiet (MI) nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind. Die ausgehenden Störungen müssen mit den dort ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen bzw. den vorhandenen Wohngebäuden verträglich sein.

Besonders verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen sind nach den Festsetzungen ausgeschlossen, die MI-Gebiete sind gut erreichbar so angeordnet, dass sie der Buschkampstraße am nächsten gelegen sind.

Die einzelfallbezogenen Auswirkungen von neu angesiedelten Gewerbenutzungen auf die Umgebung sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren näher zu untersuchen und die Verträglichkeit nachzuweisen. Mit der geplanten Nutzungsmischung sind keine nachhaltig negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude verbunden.

Verkehrslärm

Allerdings ist aufgrund der Lage der Fläche zu erwarten, dass die an die Eisenbahnstrecke angrenzenden Grundstücke einer Verkehrslärmbelastung sowie sonstigen eisenbahntypischen Auswirkungen ausgesetzt sind. Weiterhin können auf das Plangebiet grundsätzlich auch Geräusch-Immissionen des Kfz-Verkehrs auf der Windelsbleicher Straße einwirken. Die Windelsbleicher Straße liegt zwar rund 80 m östlich des Plangebietest, soll aber schalltechnisch mit betrachtet werden.

Um die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet genauer zu untersuchen und Erkenntnisse über die tatsächlich vorliegenden Überschreitungen (genaue dB(A) Werte) zu erlangen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme[2] eingeholt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auf einem Großteil der an die Eisenbahn angrenzenden Planfläche ohne Schutzmaßnahmen die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) und für Mischgebiete (MI) überschritten werden.

Eine Konfliktlösung kann mittels aktiven Schallschutzes entlang der Bahnstrecke in Form einer Lärmschutzwand für das Erdgeschoss und auch für die hier liegenden Wohnaußenbereiche (Gärten, Terrassen) sowie passiven Schallschutz (schalldämmende Bauteile, Schallschutzfenster etc.) auf den oberen Ebenen der geplanten Gebäude entlang der Bahnstrecke hergestellt werden.

Aktive Maßnahmen

Im Einzelnen bedeutet das, dass die Lärmschutzwand, welche aus städtebaulich gestalterischen Gründen 2,00 m hoch sein soll, für die Erdgeschossebene gesunde Wohnverhältnisse schafft. Die oberen Ebenen der geplanten Gebäude der ersten Baureihe werden durch die Lärmschutzwand weniger geschützt. Hier ist ein passiver Schallschutz erforderlich. Inwieweit die Lärmschutzwand in das Mischgebiet hineinreichen soll (Überstandslänge), ist von der tatsächlichen Bebauung im Mischgebiet abhängig und soll abschließend im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Sofern im MI-Gebiet eine geschlossene Gebäudefront zur Bahnlinie entsteht, kann als Ausnahme in diesem Bereich die Lärmschutzwand entfallen.

Aus gutachterlich-fachlicher Sicht sind die Reflexionen aufgrund der niedrigen Ausführung der Schallschutzwand als gering und nicht spürbar zu betrachten. Es wird dennoch empfohlen, die Westseite der Wand schallabsorbierend auszulegen, um vorbeugend unerwünschte Schallreflexionen zu vermeiden.

Passive Maßnahmen

Zusätzlich werden zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen in den Baugebieten passiven Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

- Schlafräume sind in der 1. Baureihe entlang der Bahnstrecke lärmabgewandt (nach Osten hin) auszurichten. Zudem ist es sinnvoll, die Wohnaußenbereiche (Terrassen, Balkone) der Grundstücke in der 1. Baureihe entlang der Schienenstrecke im Südosten anzuordnen.
- Die Gebäude der 1. Baureihe im WA und im MI sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen und in Großraumbüros 45 dB(A) nicht überschritten werden.
- Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die der schalltechnischen Untersuchung entnommenen sogenannten Lärmpegelbereiche dargestellt (siehe Anhang zur Begründung Abbildung 9). Das vollständige Gutachten liegt zur Einsicht vor.

[2] Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung am Fechterweg in Bezug auf einwirkenden Schienenlärm, Bericht Nr. 21486/A32036/553391391-B02, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld (08/2019).

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens kann im Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten von vorhandenen Gebäuden passiver Schallschutz, zugeschnitten auf die jeweilige Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) vom Bauherren (Architekten) dimensioniert und zu realisiert werden.

Mit den dargestellten Maßnahmen lässt sich der ermittelte Lärm-Konflikt für alle Geschossebenen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht lösen und gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) können geschaffen werden.

Sport und Gewerbelärm

Für Teile der Fläche sind bedingt durch die rückwärtige Lage keine Einwirkungen von relevanten Immissionen aus Sport- oder Gewerbelärm auf die geplante Wohnnutzung offenkundig.

Landwirtschaftlicher Betrieb

Unmittelbar westlich hinter den Bahngleisen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die noch in kleinerem Umfang bewirtschaftet wird. Möglicherweise werden dort auch noch Tiere gehalten, wobei der genaue Umfang hier nicht bekannt ist. Sofern von dort aus landwirtschaftliche Emissionen auf das in der Hauptwindrichtung liegende Plangebiet einwirken, sind diese als bekannt vorauszusetzen und als ortsübliche Vorbelastung in der hier vorliegenden Ortsrandlage hinzunehmen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Verschiedene öffentliche Einrichtungen wie unterschiedliche Schulformen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Stadtteil Senne vorhanden und teils fußläufig bzw. mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Südschule. Hierbei handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2019/2020 insgesamt 187 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 9 Klassen unterrichtet, die in den vorhandenen zehn Klassen- und drei Mehrzweckräumen ausreichend Platz finden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 21 Wohneinheiten vorgesehen, so dass ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen ist. Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtenjahrgänge 2014/15 bis 2018/19 die den Einschulungsjahrgängen 2021/22 bis 2025/26 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich dieses Standortes liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, würde sich bei Aufnahme aller Kinder die Zahl der SuS auf 240 Kinder im Schuljahr 2025/26 erhöhen, für die dann 11 Klassen gebildet werden müssten.

Die prognostizierte SuS-Zahl macht die Bildung von 11 Klassen erforderlich, die im vorhandenen Gebäudebestand nicht untergebracht werden können. Ab dem Schuljahr 2021/22 übersteigt die Zahl der Anmeldungen die Aufnahmekapazität der Schule, so dass die Schule entweder Mehrklassen bilden muss (für die nur z. T. Räume im Bestand vorhanden sind). Alternativ muss die Schule die Anmeldungen von bis zu 12 Kindern ablehnen; davon sind auch Anmeldungen von Kindern betroffen, die im Einzugsbereich der Schule wohnen. In der genannten Zahl prognostizierter Ablehnungen ist die Erhöhung der Anmeldungen aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten enthalten.

Über den Umgang mit dieser Problematik ist im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung, die von der Stadt Bielefeld bis Ende 2020 erstellt werden soll, zu entscheiden. Die baulichen Voraussetzungen für die Aufnahme weiterer Kinder werden somit nicht bis zu Fertigstellung der neuen Wohneinheiten aus dieser Bauleitplanung (Sommer 2021) realisiert sein.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Im Stadtteil sind auch Sport- und Freizeitanlagen sowie Naherholungsmöglichkeiten vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine neuen Spielflächen vorgesehen, allerdings werden durch die geplante Nachverdichtung zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und somit ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Dieser soll durch eine Abstandszahlung zur Aufwertung des Spielplatzes südlich der Wohnbebauung Am Rapsfeld ausgeglichen werden, unter der Voraussetzung der Beschrankung des Bahnübergangs, sodass hier eine weitgehend gefahrlose fußläufige Erreichbarkeit gesichert ist. Falls jedoch bis zum Satzungsbeschluss die Errichtung der Beschrankungsanlage innerhalb eines absehbaren Zeitraums nicht zugesichert werden kann, soll infolgedessen auch ohne Querungshilfe in der Windelsbleicher Straße auf den Spielplatz am Segelweg zurückgegriffen werden und dieser durch die Abstandszahlung aufgewertet werden. Die entsprechenden Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss im Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB getroffen.

In Bezug auf den Punkt „Grünflächen“ sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

5.7 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des neu zu entwickelnden Gebiets mit Strom und Wasser soll an das nördlich liegende Bestandsnetz am Fechterweg angebunden werden. Eine Erdgaserschließung ist nicht vorgesehen.

Die Stadt Bielefeld verpflichtet sich über das „Handlungsprogramm Klimaschutz“, analog zu den Zielen der Bundesregierung, bis 2050 den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch auf 80% zu steigern und die CO2 Emissionen gegenüber 1990 um 95% zu senken. Dies soll u.a. durch die Förderung von erneuerbaren Energien in Bebauungsplan geschehen.

<u>Wärme:</u>

Laut geologischem Dienst NRW besteht ein mittleres Potenzial (3b) zur Nutzung von Geothermie zur Wärmeversorgung. Eine Wärmeversorgung über Erdwärme wird daher ausdrücklich befürwortet und empfohlen.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird alternativ dazu empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW’s sicherzustellen.

<u>Strom:</u>

Laut Solarkataster des Landes NRW bestehen gute Voraussetzungen zur aktiven Nutzung von Solarenergie, z.B. durch Photovoltaik. Um den Ausbau an erneuerbaren Ener-

gien voranzutreiben, wird eine Installation von Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Dachflächen ebenfalls ausdrücklich befürwortet und empfohlen.

Um den Ertrag der Photovoltaikanlagen weiter zu steigern, wurde die Obergrenze der Dachneigungen im Vergleich zum Vorentwurf mit maximal 35° steiler festgesetzt.

5.8 Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation. Für das Schmutzwasser müssen Anschlüsse an entsprechende öffentliche Leitungen der Bestandsstraßen hergestellt werden. Die Ableitung des Schmutzwassers soll mittels neu zu verlegender Druckentwässerungsleitungen bis zur Freigefälleableitung in der Windelsbleicher Straße geschehen. Dafür wurde auch ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger am Ende der Stichstraße zeichnerisch festgesetzt.

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert gemäß § 51a den bundesrechtlichen Grundsatz.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das bestehende, umliegende Kanalnetz ist derzeit nicht möglich, da das Plangebiet zu tief liegt und auch andere Anschlussstellen nicht erreicht werden können.

Daher wurde in einem Baugrundgutachten[3] die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist im Untersuchungsbereich Nachschüttsande über Grundmoränen (Geschiebeböden) auf. Für die nähere Umgebung werden auch Dünensande (Oberpleistozän) genannt.

Die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand sollte grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt etwa in einem kf-Bereich von 10-3 bis 10-6 m/s. Die anstehenden Niederterrassensande erfüllen die erforderlichen Bedingungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit.

Allerdings ist der Flurabstand zum Grundwasserleiter für Teilflächen im südlichen Teil des Plangebietes so gering, dass dort für eine Muldenversickerung das Gelände aufgefüllt werden müsste. Dies wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes[4] untersucht. Dabei ist ermittelt worden, dass bei einer Nivellierung der Geländeoberfläche auf ca. 127 m NHN der Abstand zum Grundwasserleiter groß genug ist und damit auch die Voraussetzungen für eine Versickerung auf den Baugrundstücken gegeben sind.

Nach Herstellung der Geländeoberkante auf Grundlage des Höhenkonzeptes und einer Auffüllung mit entsprechenden versickerungsfähigen Böden ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dezentral über flache Mulden, Mulden-Rigolen oder Rigolen (über gesonderten Nachweis) ohne Einschränkungen möglich.

[3] Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen (09/2018).
[4] Entwässerungskonzept, 12/2018, Röver Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh (12/2018).

Die Anlage der Versickerungsanlagen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll nicht als „technisches“ Bauwerk erfolgen. Die flachen Mulden können Teil der Gartengestaltung werden, die Zuleitung in der Regel offen erfolgen.

Das Abfließen von Niederschlagswasser auf die Bahntrasse kann im Bedarfsfall durch flache Mulden oder Rinnen verhindert werden. Eine gezielte Ableitung ist nicht vorgesehen.

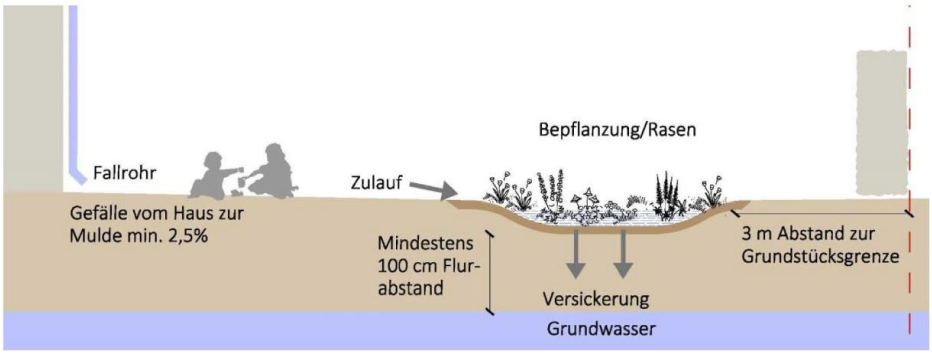

Abbildung Nr. 6: Beispiel einer Versickerungsmulde (Quelle: Entwässerungskonzept/ Heuschneider Landschaftsarchitekten)

Gemäß Trennerlass NRW ist das auf den (Straßen-)Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser als verunreinigt einzustufen und wird daher beim Durchgang durch ein Substrat innerhalb des Rinnensystems gereinigt.

Eine Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig.

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, sind in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen.

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sollten diese unbedingt wasserdicht ausgebildet werden (z.B. Weiße-Wanne).

Löschwasserversorgung

Vom Feuerwehramt wird zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-W 405:2008-02 eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m^3/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dachform und -farbe werden festgesetzt, damit ein in den Grundzügen aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Gebäudekörper erreicht wird. Die Umgebung ist geprägt durch geneigte Dächer in dunklen Anthrazittönen und rot-braunen Farben.

Im gesamten Plangebiet soll als Dachform ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 20° - 35° festgeschrieben werden. Gebäude, welche im Wesentlichen gewerblich genutzt werden dürfen auch ein Flachdach haben, für Garagen und Carports sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und insbesondere bei geneigten Dächern erwünscht. Infolgedessen kann auf erneuerbare Energien zurückgegriffen und fossile Energieträger eingespart werden, sodass diese Maßnahme zum Klimaschutz beiträgt. Damit auch bei Flachdachgebäuden auf regenerative Energien zurückgegriffen werden kann, ist eine Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe um maximal 1,20 m ausnahmsweise durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Um eine deutlich höhere optische Gebäudehöhe des gesamten Baukörpers zu verhindern, müssen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen um mindesten 1,50 m von der Attika zurückspringen.

Beim unverbindlichen städtebaulichen Entwurf (s. Gestaltungsplan) wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass eine möglichst optimale Besonnung erreicht werden kann. Durch Süd- und West-Ausrichtung der Dachflächen ist die Solarenergienutzung gut möglich. Hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der Baukörper sind aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Insbesondere ist zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung entsteht.

Auch die Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume und die Einfriedungen unbefriedigend oder unmaßstäblich gestaltet, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenraum. Zudem kann durch die Festsetzung der Höhe von Einfriedigungen eine soziale Kontrolle der Verkehrsflächen erreicht und der Entstehung von Angsträumen vorgebeugt werden.

Deshalb sind aus gestalterischen Gründen sowie klimatischer Bedingungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mindesten 2/3 unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächig (> 1/3) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen sind infolge der Anforderungen an die Versickerung und aus gestalterischen und klimatischen Gründen im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig.
Es dürfen maximal 1/3 der Vorgartenfläche als Stellplatz, Zufahrt oder Wege befestigt werden.
Um ein einheitlich ansprechendes Siedlungsbild sicher zu stellen, sind in Vorgärten Abfallbehälter nur zulässig, wenn die begrünt oder eingehaust sind.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sowohl im Allgemeinen Wohn- als auch im Mischgebiet Regelungen getroffen werden, damit sich Werbeanlagen verträglich in das bestehende Ortsbild einfügen.

Die Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität, die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die relevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich wurden diese zusätzlich gutachterlich untersucht.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt inmitten von bestehender Bebauung und besteht aus einer Graswiese. Gemäß „Zielkonzept Naturschutz“ der Stadt Bielefeld hat sie eine hohe Schutzfunktion des Landschaftsraumes. Im Norden wird die Wiese teils durch einen breiten Heckenbewuchs von der Straße getrennt. Im Osten und Süden wird die Fläche durch wilden Strauch- und Baumbewuchs zur Wohnbebauung abgegrenzt.

Derzeitig liegt das Plangebiet im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Dieses sieht die temporäre Erhaltung der Landschaft vor. Mit Ausweisung von Wohnbauflächen wird den Entwicklungszielen des Landschaftsplans im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht entsprochen. An dieser Stelle muss der Landschaftsschutz zurückgenommen werden, damit die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans greifen können. Aufgrund dessen müssen die Flurstücke 523 und 879 aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans herausgenommen werden.

6.3 Artenschutz

Die vertiefende Prüfung im Hinblick auf das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgte Art-für-Art für die im Bereich des Bebauungsplans tatsächlich und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten.

Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für die Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten und die Höhlen-, Halbhöhlen- und Gebüschbrüter sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben für diese Arten nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

<u>Bauzeitenbeschränkung:</u>

Die Baufeldräumung durch Rodung der Gehölzbestände muss grundsätzlich in den Wintermonaten außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten bzw. der Vegetationsperiode durchgeführt werden, d.h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar.

Kontrolle:

Vor der Rodung der Gehölzbestände in den Wintermonaten sind die zu beseitigenden Bäume mit Spechthöhle/Astlöchern/Stammrissen von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis überwinternder Tiere sind diese unter Hinzuziehung von Fachleuten ggf. umzusiedeln.

Ersatzquartiere:

Bei Nachweis von Fledermäusen im Winterquartier sind Ersatzquartiere an Bäumen im Umfeld im Verhältnis von 1:3 anzubringen (d.h. 3 Ersatzquartiere pro nachgewiesenem Winterquartier).

Werden in Baumhöhlen Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube gefunden, sind ebenfalls Ersatzquartiere im Verhältnis von 1:3 erforderlich.

Im Hinblick auf Tagesruhestätten, Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere der Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten kann somit vermieden werden, dass Tiere durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet und während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit gestört werden.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bodenbeschaffenheit und die damit einhergehende Versickerungsfähigkeit wurde unter Punkt 5.8 genauer beschrieben.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich auch kein Gewässer in der Nähe.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen, diese werden auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Die Oberflächenbeläge von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässig aufzuführen.

Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche im endausgebauten Zustand.

Starkregen:

Um die Anforderungen eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 zu erfüllen, wird zunächst ein Nachweis geführt werden, wieviel Volumen auf den betroffenen Grundstücken unschädlich zur Verfügung gestellt werden kann. Kann ein Nachweis an dieser

Stelle nicht vollständig erfolgen, sind die geplanten Retentionsanlagen entsprechend zu vergrößern, um das erforderliche „Rückhaltevolumen“ eines 30-jährigen Regenereignisses abbilden zu können.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Es liegen bislang keine Hinweise vor, dass Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorhanden sind, die einen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen würden.
Es wurde Luftbildauswertung durchgeführt und keine erkennbare Belastung mit Kampfmitteln festgestellt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher ist zu beachten, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten s o f o r t einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.
Ein entsprechender Hinweis wird auch in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Klimaschutz

Durch die vorgesehene Neubebauung sind keine nennenswerten Beeinflussungen für das Stadtklima des direkten Umfelds zu erwarten, da das Plangebiet nur mäßig versiegelt wird und wohngebietstypische Gartenanteile geplant sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtrand, der geplanten offenen Baukörperstruktur in einer abweichenden Bauweise und auch künftig zu erwartenden günstigen bodennahen und übergeordneten Belüftung, ist hier weiterhin von relativ günstigen mikro- und bioklimatischen Bedingungen auszugehen.

6.7 Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Dies kann dazu beitragen, die Immissionen durch den Kfz-Verkehr zu reduzieren. Dennoch wird das Hauptverkehrsmittel dieser Wohnsiedlung voraussichtlich das Kfz bleiben. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet mit geringer Vorbelastung sowie der günstigen Luftaustauschbedingungen sind problematische Immissionsbelastungen durch Kfz-Verkehre auszuschließen. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtungsoptionen sowie weiterhin bestehende Durchlüftung des Plangebiets ist auch bei Planumsetzungen von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. § 39 BImSchV auszugehen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Verkehrsflächen:	
Verkehrsfläche (geplant):	ca. 2.330 m²
Mischgebiet:	
Grundstücksfläche (geplant):	ca. 3.390 m²
Wohnen:	
Grundstücksfläche (geplant):	ca. 3.980 m²
Gesamtfläche:	ca. 9.700 m²

Wohneinheiten:
Infolge der Erstaufstellung des Bebauungsplans können ca. 21 Wohneinheiten neu geschaffen werden.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Für die Aufwertung des Spielplatzes südlich der Wohnbebauung „Am Rapsfeld“ oder alternativ „Segelweg“ östlich der Windelsbleicher Straße (UWB ID 51039) ist vom Investor eine Abstandszahlung in Höhe von 25.920 € zu leisten. Die Abstandzahlung wird vertraglich geregelt. Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhalt durch den Umweltbetrieb um ca. 1.810 €/ Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 310 €/ Jahr.

Fahrtkosten in Höhe von z. Z. rd. 550 €/Kind und Jahr fallen für die Kinder in der Primarstufe sowie für die Kinder, die eine Förder- oder Sekundarschule besuchen an. Insgesamt entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Folgekosten (Erhöhung der Fahrkosten) von rd. 2.200 €/Jahr.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebiets erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 51.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 und im Finanzplan 2019 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen dem Umweltbetrieb Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 875 €.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übergeben werden.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans sehen für Teile des Plangebietes die temporäre Erhaltung der Landschaft vor. Mit Ausweisung von Wohnbauflächen wird den Ent-

wicklungszielen des Landschaftsplans im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht entsprochen. Die Flurstücke 523 und 879 entfallen daher aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans, da diese mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans keine Anbindung an die freie Landschaft mehr haben. An dieser Stelle muss der Landschaftsschutz zurückgenommen werden, damit die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans greifen können. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans für das bislang unbeplante Gebiet wird der Landschaftsschutz außer Kraft gesetzt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Geltungsbereich wird von allen Seiten von bestehender Wohnbebauung und einer landwirtschaftlichen Hofstelle gefasst. Somit stellt der Bebauungsplan eine Nachverdichtung des Wohngebiets entlang des Fechterwegs und der Windelsbleicher Straße dar.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben. Die gemäß § 19 (2) BauNVO zulässige versiegelbare Fläche beträgt weniger als 20.000 m², es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung bzw. der künftigen baulichen Entwicklung dieses Areals haben.

Daher wurde auf der Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger in dem die vorgeschlagene Planung erörtert wurde, fand am 08.01.2020 statt. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich dem 17.01.2020 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Senne sowie im Internet eingesehen werden. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben werden. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans

erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.
Der Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht ersichtlich. Parallel werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt.

8. Vorliegende Gutachten

Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung am Fechterweg in Bezug auf einwirkenden Verkehrslärm, Bericht Nr. 21486/A32036/553391-B02, DEKRA Automobil GmbH, Oldentruper Straße 131, 33605 Bielefeld (11/2018).

Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Hesselteicher Str. 71, 33829 Borgholzhausen (09/2018).

Entwässerungskonzept, Röver Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft mbH, Robert-Bosch-Straße 11, 33334 Gütersloh (12/2018).

Bielefeld, im Dezember 2020
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Anlagen:

Darstellung der Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche: Abbildung 9,

Auszug aus der Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 21486/A32036/553391391-B02 DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld

Abbildung 9: maßgeblicher Außenlärmpegel in Lärmpegelbereichen im 1.OG auf Basis der Nachtwerte