

C

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02
„Rebhuhnweg / Fasanenstraße“**

- Begründung

Stand: Sitzung; Dezember 2021

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

Begründung

Satzung
Dezember 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
2.	Abgrenzung des Plangebietes.....	4
3.	Übergeordnete und fachliche Planungsvorgaben.....	5
3.1.	Regionalplan.....	5
3.2.	Flächennutzungsplan	5
3.3.	Bisheriges Planungsrecht.....	6
3.4.	Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben	7
4.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation	7
5.	Planungsgrundsätze und Festsetzungen des Bebauungsplans	9
5.1.	Städtebauliches Plankonzept	9
5.1.1.	Belange des Wohnens	9
5.1.2.	Belange der Wirtschaft	10
5.2.	Art der baulichen Nutzung	10
5.3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4.	Nebenanlagen, Garagen und Carports	11
5.5.	Freiflächen und Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen	12
5.6.	Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften	12
6.	Verkehr	13
6.1.	Kfz-Verkehr.....	13
6.2.	Fußgänger und Radfahrer	13
6.3.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	13
7.	Umweltbelange.....	14
7.1.	Umweltprüfung	14
7.2.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	14
7.3.	Belange des Bodenschutzes – Altlasten	14
7.4.	Belange des Immissionsschutzes	14
7.5.	Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung	15
7.6.	Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas.....	16
7.7.	Belange des Artenschutzes.....	17
8.	Grünflächen	18
9.	Öffentliche Einrichtungen	18
10.	Ver- und Entsorgung	19
10.1.	Schmutzwasser	19
10.2.	Niederschlagswasser	19
10.3.	Überflutungsvorsorge	20

10.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
10.5.	Telekommunikation	21
10.6.	Wärmeversorgung	21
10.7.	Entsorgung	21
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	21
12.	Kampfmittel	22
13.	Umsetzung der Bauleitplanung	22
13.1.	Bodenordnung	22
13.2.	Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten	22
13.3.	Finanzielle Auswirkungen	23
14.	Verfahrensart und Verfahrensablauf	23

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Eine bislang im Osten des Stadtteils Bielefeld-Mitte an der Fasanenstraße angesiedelte Weiterbildungseinrichtung der Handwerkskammer wurde verlagert. Durch die Lage der hier festgesetzten Gemeinbedarfsfläche inmitten einer Wohnbebauung ist das nun brachliegende Grundstück für eine künftige Wohnnutzung prädestiniert. Das betreffende Grundstück wurde von einem Investor gekauft, der nach Abriss des Altbestandes an dieser Stelle eine Neubebauung realisieren möchte. Da es städtebaulich sinnvoll ist, an dieser Stelle eine Wiedernutzung in Form von Wohnbebauung durchzuführen, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Ziel ist es, aus der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche analog zu den angrenzenden Baugrundstücken Rebhuhnweg 3 und 5 ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung auch innerhalb des rückwärtigen Bereiches im Norden des Plangebietes angestrebt, weshalb der Abgrenzungsbereich über das Umnutzungsgebiet hinausreicht.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet wird nördlich und östlich durch den Rebhuhnweg, südlich durch die Fasanenstraße und westlich durch den Wachtelweg begrenzt. Im Westen bildet die östliche Grenze der Flurstücke 1309 und 1322 ebenfalls einen Teil der Abgrenzung. Das Gebiet der Neuaufstellung hat eine Größe von ca. 8.700 m², wobei sich die aktuell zu entwickelnde Fläche auf das Flurstück 3458 mit ca. 2.900 m² bezieht.

Die genaue Abgrenzung kann dem Abgrenzungsplan entnommen werden.

Abgrenzungsplan



3. Übergeordnete und fachliche Planungsvorgaben

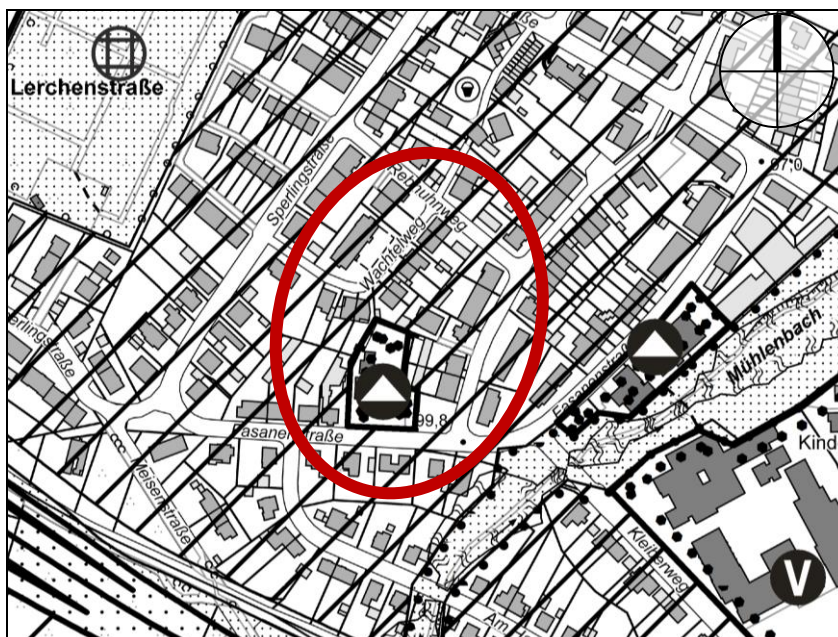
3.1. Regionalplan

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. Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzung und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebietes unverändert als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch rechtswirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der südwestliche Bereich der Plangebietsfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Mit der vorgesehenen Bebauungsplanneuaufstellung wird eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken angestrebt. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll hier entsprechend der angestrebten Nutzung berichtigt werden und künftig Wohnbaufläche darstellen. Der übrige Bereich des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt und bedarf keiner Anpassung.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



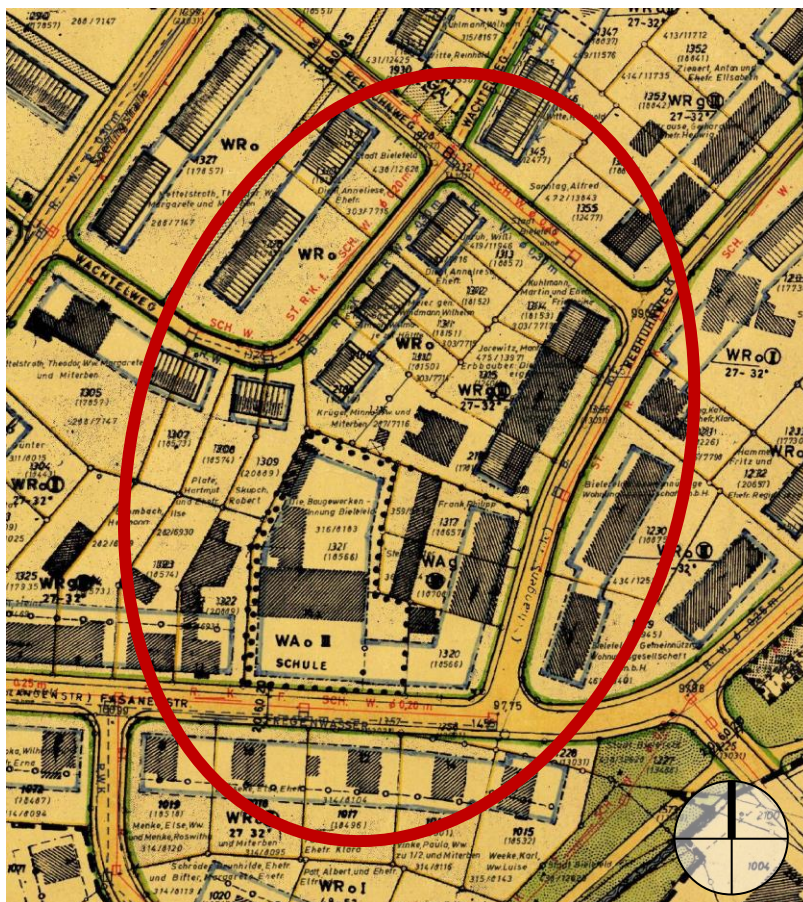
3.3. Bisheriges Planungsrecht

Die zu überplanende Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/20.01. Dieser setzt im südwestlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und östlich davon in Richtung Rebhuhnweg ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Norden erstreckt sich ein ausgewiesenes reines Wohngebiet. Das Gleiche gilt für die das Plangebiet umgebenden Bauflächen.

Die Gemeinbedarfsfläche an der Fasanenstraße ist maximal dreigeschossig in offener Bauweise bebaubar. Für das Gebiet entlang des Rebhuhnwegs werden die geschlossene Bauweise und zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Östlich des Wachtelwegs ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt. Sofern eine Dachneigung festgesetzt ist, liegt diese bei 27°-32°.

Der Bebauungsplan soll im Rahmen der Neuaufstellung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Die weiteren, den aktuellen Rechtsgrundlagen anzupassenden Festsetzungen sollen sich darüber hinaus weitestgehend an den bisherigen Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans orientieren.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



3.4. Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte, welcher als bevölkerungsreichster Bezirk das Zentrum der Stadt Bielefeld bildet. Es liegt am östlichen Rand des Stadtbezirkes in einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Das nächstgelegene Zentrum bildet die Heeper Straße mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Handel, Dienstleistungen etc.), welche etwa 800 Meter entfernt liegen.

Das städtebauliche Umfeld ist rundum durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen mit Hausgärten geprägt. Insgesamt zeichnet sich die bebaute Umgebung durch einen differenzierten Gebäudebestand aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern sowie Zeilenbauten in Form von Hausgruppen aus. Diese wurden überwiegend zwei- bis dreigeschossig mit unterschiedlich stark geneigten und teilweise ausgebauten Dächern errichtet.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich westlich an das Umnutzungsgebiet angrenzend ein Kleinbetrieb des Sanitär- und Heizungsbereiches, welcher ein Vollgeschoss und ein Satteldach besitzt. Im Norden befinden sich Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern, sowie östlich der ehemaligen Gemeinbedarfseinrichtung zwei Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und Satteldächern. Die südlich gelegene Bestandsbebauung zeichnet sich durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung aus mit ein bis zwei Vollgeschossen und steil geneigten Dächern.

Luftbild (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)



Im Plangebiet selbst befindet sich ebenfalls eine differenzierte Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit zwei- bis drei Vollgeschossen und Satteldächern. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Gebäude, welches von einem Zweig der früheren Hand-

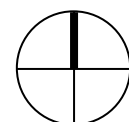
werkskammerschule genutzt wurde. Diese ist in einen Neubau in der Nähe des Hauptbahnhofes gezogen, weshalb das Gebäude leer steht. Die umliegende Brachfläche besteht aus einem versiegelten Bereich auf der Nordseite des Gebäudes, einem versiegelten Parkplatz an der Ecke Rebhuhnweg/ Fasanenstraße und einem als Rasenfläche angelegten Vorgartenbereich, auf dem zwei Bäume stehen. Da keine Folgenutzung als Schule entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist, soll die Fläche der ehemaligen Handwerkskammerschule einer neuen Nutzung, angelehnt an die umgebende Wohnbebauung, zugeführt werden.

Bestandsplan



Legende Bestandsplan Fasanenstraße

- | | |
|---|---|
| Wohngebäude | versiegelte Fläche |
| Gemeinbedarfsgebäude | unbebaute Grundstücksfläche |
| Gemischt genutzte Gebäude | Flurstück |
| Nebengebäude (Garagen etc.) | I Anzahl Vollgeschosse |
| bestehende Bäume | SD Dachform |
| | 35° Dachneigung |



5. Planungsgrundsätze und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1. Städtebauliches Plankonzept

In erster Linie geht es bei dem Plankonzept darum, eine Nachnutzung in Form von Wohnbebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt. Um dies zu ermöglichen, soll der Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Zusammen mit dem östlich angrenzenden bestehenden allgemeinen Wohngebiet soll der Gesamtbereich städtebaulich geordnet werden.

Es soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Gebäudeensemble von drei zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientiert. Eines der neuen Gebäude soll entlang der Fasanenstraße entstehen, ein zweites im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule. Ein weiteres als Erweiterung der Bebauung und somit auch der bestehenden Raumkante entlang des Rebhuhnwegs.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser soll durch eine grundstücksinterne Zufahrt, welche sich an die im Süden liegende Fasanenstraße anschließt, gewährleistet werden. Zusätzlich sollen auf dem Grundstück private Stellplätze entstehen, sodass der Stellplatzbedarf von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt der Fokus auf der Sicherung des Bestandes. Dementsprechend orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für den gesamten nördlichen Bereich soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei soll eine maximale Zweigeschossigkeit für die hinterliegende Bebauung, eine zwingende Zweigeschossigkeit am Wachtelweg und eine zwingende Dreigeschossigkeit am Rebhuhnweg festgesetzt werden.

5.1.1. Belange des Wohnens

Angesichts der derzeitigen Marktsituation mit den Niedrigzinsen und dem hohen Bedarf an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt daher regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld beschloss in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Dieser dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgende Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Durchmischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Um dieser Zielsetzung nachzukommen sollen 25% der neugeschaffenen Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Diese Vorgabe wird durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 (1) BauGB zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Bielefeld abgesichert.

An diesem Standort ist der öffentliche geförderte Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau möglich. Die Neuschaffung von Mietwohnung wird vom Land NRW gefördert, wenn insbesondere:

- Die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind.
- Die Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben.
- Die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.
- Die Standortqualitäten (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Angebot an Freiflächen, nutzbaren Grünflächen, etc.) gegeben sind.
- Die Lärmimmissionen das gesunde und ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.
- Ein Drittel der Grundstücksfläche nutzbare Grünfläche ist.
- Die Gebäude und zugehörige Außenanlagen barrierefrei errichtet werden.
- An einem Hauseingang nicht mehr als 25 Wohneinheiten liegen.

5.1.2. Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen. Die Weiterbildungseinrichtungen der Handwerkskammer wurden an einem zentralen Standort zusammengefasst, sodass das Grundstück für diese Nutzung nicht mehr benötigt wird.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, den südlichen Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Ziel dieser Festsetzung ist es, hier Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld orientieren. Im allgemeinen Wohngebiet ist ein erweitertes Nutzungsspektrum gegenüber eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO zulässig. Dies ist gewünscht, um im südlichen Bereich planungsrechtlich eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen an diesem Standort aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens nicht entsprechen, planungsrechtlich unzulässig.

Der nördliche Bereich des Plangebietes soll wie bisher als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO überplant werden. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (siehe Text Nr. 1).

5.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Höhenentwicklung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und eine GFZ von 1,2 bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen festgesetzt und somit der geplanten Baudichte angepasst. Hier wird im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan etwas mehr Spielraum für Nachverdichtungen im Bestand ermöglicht und zudem dafür gesorgt, dass die Neubauten sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang des Rebhuhnwegs und der Fasanenstraße mit zwingend drei festgesetzt. In dem Baufeld am Wachtelweg werden zwingend zwei Vollge-

schosse festgesetzt und im rückwärtigen Bereich maximal zwei. Diese Festsetzungen orientieren sich zum einen an der Umgebungsbebauung, welche westlich des Plangebiets vorwiegend zwei und östlich des Plangebiets vorwiegend drei Vollgeschosse aufweist. Zum anderen wird mit den Vorgaben das Ziel verfolgt, klare Raumkanten zur Straße zu fassen sowie rückwärtig die Bebauungen in der Höhe zu beschränken.

Darüber hinaus werden hier eine Traufhöhe von 7,5 m bis 10,0 m sowie eine Firsthöhe von 12,5 m bis 12,7 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Schaffung von Wohnräumen auch in den Dachgeschossen möglich, sodass es zu einer guten und verträglichen Ausnutzung der Baugrundstücke kommt. Dennoch fügen sich die geplanten Gebäude in die bereits vorhandene Höhenentwicklung der Umgebung ein.

Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) maßgebend. Für die beiden rückwärtigen Baufenster gilt die östlich gelegene Straße Rebhuhnweg als entsprechender Bezugspunkt. Bei geneigter Verkehrsfläche ist jeweils die im Mittel gemessene Höhe maßgebend (siehe Text Nr. 2).

Die fortgeführte Bebauung erfolgt entlang des Rebhuhnwegs innerhalb der Baustreifen zum Teil in geschlossener, als auch in offener Bauweise. Dadurch sind im nordöstlichen Baustreifen Gebäudelängen über 50 m möglich, um den Bestand zu sichern. In den restlichen Baufenstern können sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen errichtet werden, welche sich verträglich in die Umgebung einfügen. In der rückwärtigen Bebauung wird über kleinere Baufenster zum einen eine aufgelockerte Bebauung sowie die Sicherung des Bestands ermöglicht.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen wurden so angelegt, dass bestehende Raumkanten fortgeführt werden und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausreichend Platz für Park- und Freiflächen freigehalten wird. Für ein bereits vor Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf dem Flurstück 3217 entstandenes und derzeit nur bestandsgeschütztes Gebäude soll im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung eine angemessene überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

Um im Einzelfall weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten und mehr Flexibilität für neue Bauvorhaben zuzulassen, soll als Ausnahme eine einseitige Baugrenzenüberschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile von maximal 2 m Tiefe zulässig sein, solange diese nicht in einzugrünende Vorgartenflächen hineinragen. Hier sind Überschreitungen der straßenseitigen Baugrenze erst ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zulässig.

5.4. Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Garagen und Carports sollen auf den Baugrundstücken untergebracht werden können und sind somit gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im einzugrünenden Vorgartenbereich sind diese jedoch nur eingeschränkt zulässig, da nur 1/3 der Vorgartenfläche für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen befestigt werden darf.

5.5. Freiflächen und Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen

PKW-Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sollen mit Baumpflanzungen versehen werden, um sie in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen (siehe Text Nr. 6.2).

Im Plangebiet treten durch den hohen Versiegelungsgrad vor allem im südlichen Bereich Überwärmungseffekte auf. Laut Planungshinweiskarte (Stadtklimaanalyse 2019) der Stadt Bielefeld ist die Situation vor allem nachts bioklimatisch sehr ungünstig.

Am Tage können auf einzelnen Teilflächen thermisch hohe Belastungen auftreten. Durch die vorliegende Planung, u.a. durch die schattenspendenden Baumpflanzungen, wird sich die klimatische Situation nicht entscheidend verschlechtern. Besonders aufgrund der nächtlichen Situation sind jedoch Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation zweckmäßig.

Eine Maßnahme, die zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen kann, ist die Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten. Daher wurde für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB getroffen. Die Begrünung und durch Anpflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen vorzunehmende gärtnerische Gestaltung der Vorgärten entfaltet zudem eine positive Wirkung auf das Gesamtbild der öffentlichen und halböffentlichen Räume und die Freiraumqualität im Straßenraum und auf den Baugrundstücken.

Aus den o.g. Gründen sind Vorgartenflächen in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen dürfen maximal 1/3 der Vorgartenflächen in Anspruch genommen werden (siehe Text Nr. 6.1).

Unter Einbeziehung der Vorgartenflächen ist, zur weiteren Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, ein Flächenanteil von mindestens 30 % jedes Baugrundstücks einzugrünen. Die Eingrünung kann durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen geschehen. (siehe Text Nr. 6.3).

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind in Punkt 7.6 beschrieben.

5.6. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu gehören Dachform, Dachneigung und -farbe sowie die Festsetzung der Firstrichtung. Es soll im gesamten Plangebiet die Dachform Satteldach

festgesetzt werden, da in der Umgebung fast ausschließlich Gebäude mit Satteldach vorzufinden sind und sich Neubauten auf diese Weise harmonisch einfügen. Die Dachneigung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen gelockert, sie darf künftig zwischen 22 und 35 Grad betragen. Die Eindeckung der Dächer soll in roten bis rotbraunen Farben erfolgen. Straßenbegleitend sollen die Gebäude, wie im Bestand bereits vorherrschend traufständig angeordnet werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, um eine höhere Flexibilität in der Gestaltung der Grundrisse und damit eine größere Verdichtung zu ermöglichen, sodass weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

Das Plangebiet wird durch helle Außenwandflächen geprägt. Dies soll auch künftig für Neubauten gelten.

Die halböffentlichen Straßenräume mit ihren einzugrünenden Vorgartenflächen sollen durch Höhenbegrenzungen der Einfriedigungen - maximal 0,80 m - erlebbar bleiben. Notwendige Befestigungen sollen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Diese Gestaltungsvorgaben (siehe Text Nr. 8) unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität der vorhandenen und hinzutretenden Bebauung nebst Vorgartenzonen. Die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

6. Verkehr

6.1. Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird über die Bestandsstraßen Fasanenstraße, Rebhuhnweg und Wachtelweg erschlossen. Deren Straßenbegrenzungslinien umgrenzen das Plangebiet. Es liegen keine bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, weshalb keine weiteren Festsetzungen diesbezüglich benötigt werden. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung soll über private Zufahrten über die vorderen Baugrundstücke erfolgen. Die Zufahrten sind durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte - auch für Ver- und Entsorgungsträger - zu sichern.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden. (siehe Nr. 5.4)

Das erwartete Verkehrsaufkommen kann problemlos über die bereits komfortabel ausgebauten Straßen Fasanenstraße und Rebhuhnweg abgewickelt werden. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen und die Nachbarschaft werden nicht erwartet.

6.2. Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV Netz angebunden. In ca. 200 m fußläufiger Entfernung befindet sich nördlich des Plangebiets die Haltestelle „Bachstelzenweg“. Diese Haltestelle wird von den Buslinien 21 (Richtung Heepen, Innenstadt, Dornberg, Werther) und 22 (Richtung Heepen, Innenstadt, Quelle) bedient. Auf den genannten Linien wird Montag bis Freitag tagsüber ein 10-Minuten-Takt angeboten; am Abend verkehren die Linien überlagert bis 22 Uhr noch viermal pro Stunde und ab 22 Uhr im 30-Minuten-Takt. Am Samstag verkehren die Linien überlagert im 10-Minuten-Takt, während am Morgen im 15-Minuten-Takt gefahren wird und am Abend bis 22 Uhr noch viermal pro Stunde und ab 22

Uhr im 30-Minuten-Takt. Am Sonntag werden von 9 Uhr bis 12 Uhr 4 Fahrten pro Stunde angeboten, zwischen 12 und 20 Uhr ein 15-Minuten-Takt und ab 20 Uhr verkehren die Buslinien wie Montag bis Samstagabend.

In ca. 400 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Meisenstraße“. Diese Haltestelle wird von der Buslinie 24 (Richtung Sieker, Innenstadt, Dornberg) bedient. Die Linie 24 bedient die Haltestelle „Meisenstraße“ Montag-Freitag tagsüber mit einem durchgängigen 20-Minutentakt. Samstags gibt es ab 10 Uhr einen 30-Minuten-Takt bis 18 Uhr, während es zwischen 6 Uhr und 10 Uhr, sowie 18 Uhr und 20 Uhr einen 60-Minuten-Takt gibt. Am Sonntag gibt es ein Angebot der Buslinie 24 ab 13 Uhr im 60-Minuten-Takt bis 20 Uhr.

Die schnellste und einfachste Verbindung in die Innenstadt stellt die Buslinie 22 mit der Fahrzeit von ca. 18 Minuten dar.

In den Nächten zu Samstagen, Sonntagen und Feiertagen verkehrt hier die Buslinie N9. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad und Fußwegebeziehungen zu den nächstgelegenen Haltestellen „Bachstelzenweg“ und „Meisenstraße“.

7. Umweltbelange

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7.1. Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ u. a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 abgesehen werden.

7.2. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs (Innenbereich), so dass kein Bedarf an naturschuttfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht.

7.3. Belange des Bodenschutzes – Altlasten

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

7.4. Belange des Immissionsschutzes

Aus der Lärmkarte der Stadt Bielefeld (Bielefeld-wird-leiser.de) geht hervor, dass keine relevanten Verkehrslärmimmissionen auf Teile der Fläche einwirken.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine immissionsträchtigen gewerblichen Betriebe oder Sportanlagen. Demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen oder Sportanlagen resultieren.

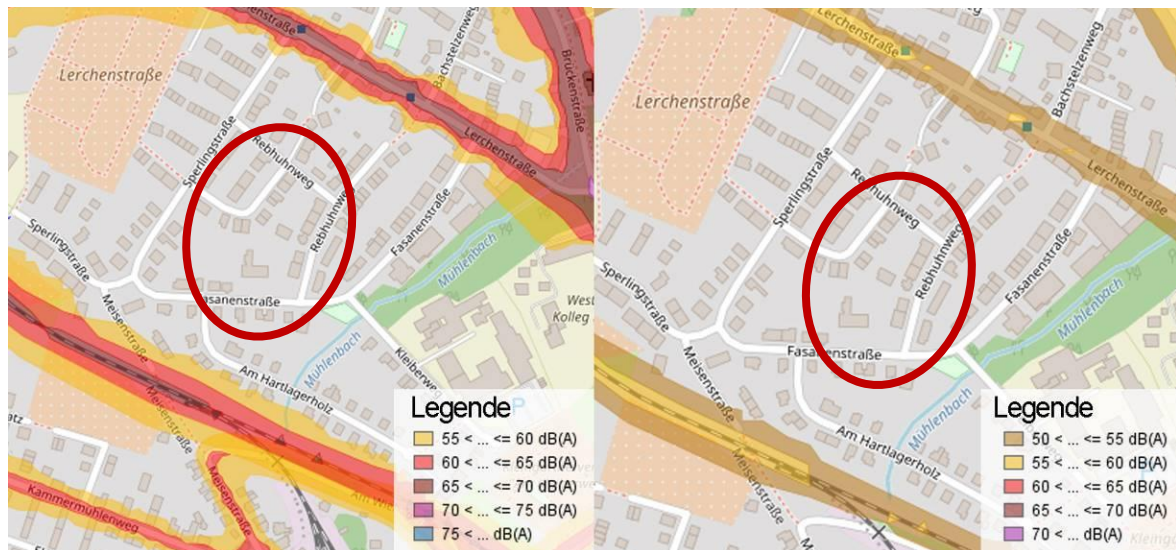
Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

Ein näherer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gegeben.

Lärmkarte Verkehrslärm

Schienen- und Straßenverkehrslärm tags

Schienen- und Straßenverkehrslärm nachts



7.5. Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung

Die Nachverdichtung von Wohngebieten im Bestand und die Wiedernutzung von Brachflächen sind wichtige Bausteine im städtebaulichen Klimaschutz, da hierdurch die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt wird und die Flächeninanspruchnahme und der aufwendige Neubau von Infrastruktur an anderer, möglicherweise empfindlicherer Stelle verringert bzw. vermieden werden kann.

Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass erstens kompakte Baukörper und zweitens eine ausreichende Besonnung, Belichtung und verschattungsfreie Einträge solarer Energie erreicht werden können.

Hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der neuen Baukörper und ihrer Firstrichtungen ist die gewachsene städtebauliche Situation der Bestandsbebauung und gewünschten Raumkanten zu berücksichtigen. Diese Faktoren und das Bestreben nach einer dementsprechenden städtebaulichen Ordnung bestimmen die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudefirstrichtungen. Es wurde eine Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen vorgenommen. In diesem Fall ist das Einfügen in die städtebaulich vorgeprägte Umgebung höher zu gewichten als eine ausschließlich energetische bzw. solare Optimierung der Planung (Südausrichtung der Gebäudelängsseiten).

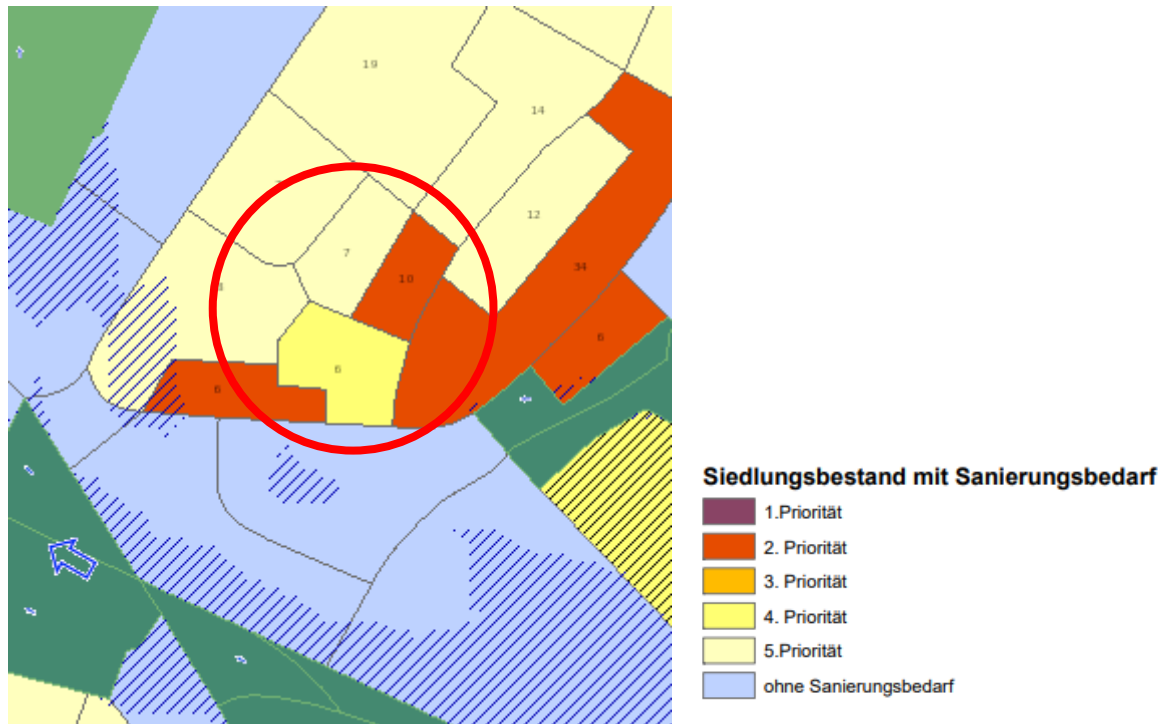
Durch die Festsetzung von Satteldächern mit Neigungen von 22° – 35° wurde die Spanne der Dachneigung so gewählt, dass zumindest ein gut geeigneter Neigungswinkel für eine potentielle Solarenergienutzung erreicht werden kann.

7.6. Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas

Es werden geringe Mehrverkehre im Quartier auftreten, die die lokale Luftqualität nicht wesentlich verschlechtern werden. Die Grenzwerte zu Luftschadstoffen nach der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

Im Plangebiet treten durch den hohen Versiegelungsgrad vor allem im südlichen Bereich Überwärmungseffekte auf. Laut Planungshinweiskarte (Stadtklimaanalyse 2020) der Stadt Bielefeld ist die Situation vor allem nachts bioklimatisch sehr ungünstig.

Planungshinweiskarte Stadtklima 2020



Eine angestrebte Verbesserung der thermischen Situation kann durch mehrere Festsetzungen erreicht werden. So bleibt die Größe der durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen deutlich begrenzt. Bisher waren im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung neben den Hauptanlagen, die maximal 40 % der zulässigen Grundfläche ausnutzen durften, keine weiteren Beschränkungen gegeben. Künftig können gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch maximal zusätzliche 50 % der zulässigen Grundfläche in Anspruch genommen werden. Zur Befestigung von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässige Beläge (wie z. B. Rasengittersteine) verwendet werden. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstückstücke als Grünfläche anzulegen, durch Anpflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen darf maximal 1/3 dieser Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.

Als weitere Maßnahme sind PKW-Stellplatzflächen in einem regelmäßigen Raster mit standortgerechten und klimafesten Laubbäumen zu begrünen. Je angefangene vier

ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Verschattung und Verdunstung können kleinräumige bodennahe Kühleffekte insbesondere im Sommer erreicht werden.

Durch eine Dachbegrünung können die Kühlwirkungen benachbart stehender ausgewachsener Bäume verstärkt werden. Weitere Vorteile der Dachbegrünungen bestehen insbesondere im Auffangen von Starkregenniederschlägen, im Schutz der Dachhaut sowie in den Synergieeffekten mit einer eventuellen solarenergetischen Nutzung.

Deswegen wird als wirksame Maßnahme empfohlen, Dächer und Fassaden von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu begrünen. Die Hauptanlagen werden von der Empfehlung ausgeschlossen, da hier Dachneigung von 27° bis maximal 38° festgesetzt ist.

Die Gestaltung der Oberflächen der Gebäudefassaden mit hellen Farben kann auch als stadtklimatische Maßnahmen zur Erhöhung des Rückstrahlvermögens gelten.

Die Summe der genannten Maßnahmen kann eine spürbar positive Wirkung aufs das Kleinklima bewirken.

7.7. Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das Büro Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Höke eine fachliche Stellungnahme zum Artenschutz¹ verfasst.

Das Gebäude der Fasanenstraße 15a in Bielefeld weist für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten ein nur sehr geringes Potenzial auf. Es wurden keine Nester oder sonstigen Spuren einer Nutzung (z.B. Kot, Urinverfärbungen etc.) festgestellt. Zudem wurden mit Ausnahme von defekten Holzverkleidungen am traufseitigen Dachüberstand keine Zugänge in das Gebäudeinnere festgestellt.

An der südlichen Traufseite des Gebäudes weist die Holzverkleidung des Dachüberstandes mehrere Defekte auf. Diese eignen sich theoretisch als Brutplatz für in Nischen brütende Vogelarten und als Quartier für Fledermäuse. Da jedoch keine Spuren einer Nutzung (z.B. Kot, Schmutz) an den Einflugöffnungen festgestellt wurden, ist eine tatsächliche Nutzung eher unwahrscheinlich. Selbst bei einem Einflug in die Dachüberstände ist jedoch kein Zugang in weitere Gebäudeteile möglich.

Da der Abbruchzeitpunkt derzeit nicht absehbar ist, empfiehlt sich eine tiefergehende Besatz- und Spurenkontrolle der Dachüberstände durch einen fachkundigen Gutachter unmittelbar vor dem Abbruch. Dies beinhaltet eine händische Demontage der Holzverkleidung. Sofern im Rahmen der tiefergehenden Besatz- und Spurenkontrolle keine Hinweise auf eine Nutzung des Dachüberstandes durch Fledermäuse oder Vögel festgestellt werden, kann das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sollten sich Hinweise auf eine Nutzung ergeben, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Verschiebung des Abbruchs bis zum Ausflug der Tiere, ggf. Montage von Ersatzquartieren an den Gebäuden der Umgebung) anzuwenden. Um etwaigen Verzögerungen durch Vogelbruten vorzubeugen, sollte der Abbruch vorzugsweise außerhalb der Brutzeit, dementsprechend im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, stattfinden.

Damit diese Maßnahmen einen verbindlichen Charakter erhalten, wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan getroffen.

¹ Höke 25.07.2019

„Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Umbauarbeiten an Bestandgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse oder geschützten Vogelarten durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder geschützten Vogelarten festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.“

8. Grünflächen

Spielflächen

Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht die Entwicklung von ca. 16 Wohneinheiten. Diese erzeugen einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf von etwa 160 m². Geplant ist die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes an der Fasanenstraße, Ecke Kleiberweg (Anlagennummer 43016). Die Kosten trägt hierfür der Investor.

9. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Umfeld vorhanden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Schuleinzugsgebiet der Rußheideschule. Es handelt sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2020/21 insgesamt 286 SchülerInnen und Schülern (SuS) in 12 Klassen unterrichtet. Die vorhandenen 12 Klassen- und fünf Mehrzweckräume reichen für diese Anzahl an Klassen noch aus.

Aufgrund der geplanten Errichtung der neuen Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2022 realisiert werden sollen, wird die Zahl der Kinder um 1 Kind pro Jahrgang steigen.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtenjahrgänge 2015/16 bis 2018/19, die den Einschulungsjahrgängen 2022/23 bis 2025/26 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Umfeld liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, erhöht sich die Zahl der SuS auf 360 Kinder im Schuljahr 2024/25, die sich dann auf bis zu fünfzehn Klassen verteilen.

Für die prognostizierten SuS-Zahlen stehen dann nicht mehr genügend Unterrichtsräume zur Verfügung.

Da eine bauliche Erweiterung der Rußheideschule zur Erhöhung der Zügigkeit aufgrund des sozial belasteten Schuleinzugsbereiches nicht gewollt ist, muss die Schule künftig Kinder des eigenen Einzugsbereichs ablehnen.

Da auch an den umliegenden Grundschulen (insbesondere Diesterweg-, Fröbel-, Osning- und Stieghorstschule) Anmeldeüberhänge zu erwarten sind, wurde im Rahmen der ganz-

heitlichen Schulentwicklungsplanung der Bau einer weiteren Grundschule im Osten des Stadtbezirks Mitte/Westen des Stadtbezirks Stieghorst beschlossen. Durch diese Schule würden sich dann die Kinder in diesem Gebiet neu aufteilen, so dass sich dann ggf. der Anmeldeüberhang an der Rußheideschule auflöst.

Allerdings kann diese zusätzliche Schule erst zum Schuljahr 2025/26 realisiert werden. Durch zusätzliche Wohneinheiten in diesem Bereich wird die Nachfrage nach Plätzen an der Rußheideschule weiter erhöht. Dies hat zur Folge, dass in den kommenden vier Anmeldeverfahren Kinder aus dem Einzugsbereich der Rußheideschule die wohnortnächste Grundschule nicht besuchen können und u. U. relativ lange Schulwege zurücklegen müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich in diesem Zusammenhang um ein generelles Problem handelt, welches nicht durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans verursacht wird. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird die Nachfrage nach Plätzen weiter erhöht.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Gas soll weiterhin an die umliegenden Bestandsnetze angebunden werden.

Die Entwässerung erfolgt in einer Trennkanalisation.

10.1. Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Sieker“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

10.2. Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die geplante Bebauung des Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in die Weser-Lutter eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Straßen Rebhuhnweg, Fasanenstraße und Wachtelweg befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/98. Für die Einleitung in die Weser-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über die vorhandenen Regenwasserkanäle ortsnah in die Weser-Lutter einzuleiten.

Für das Plangebiet ist eine allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen. Laut Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

10.3. Überflutungsvorsorge

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

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/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 von (privaten) Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

10.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal für in zweiter Reihe stehende Gebäude besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Deswegen werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des hinterliegenden Grundstücks (Flurstück 3217), des hinterliegenden Baufensters auf dem Flurstück 3458, der Stadtwerke Bielefeld und des Umweltbetriebs Bielefeld zu belasten sind, festgesetzt.

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

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

Eine Verschiebung des Geh- Fahr- und Leitungsrechts ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

10.5. Telekommunikation

Es befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Plangebiet. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen weiterhin gewährleistet werden.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

10.6. Wärmeversorgung

Bei einer Neuplanung ist die Wärmeversorgung der Gebäude zu berücksichtigen. Im Plangebiet bestehen laut geologischem Dienst NRW gute Potenziale (Klasse 2b) zur Nutzung von Geothermie, insbesondere bei Bohrtiefen ab 60 m.

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe des Fernwärmenetzes der Stadt Bielefeld. Es besteht die Möglichkeit, eine Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKWs aufzubauen.

10.7. Entsorgung

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Hinweise zu Bodenfunden

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251-6098, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

12. Kampfmittel

Im nördlichen, grün gekennzeichneten Bereich des Plangebiets (siehe Bild rechts) sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/ 512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/ 5450 zu benachrichtigen.

Im südlichen, rot gekennzeichneten Bereich des Plangebiets sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten folgende Maßnahmen erforderlich:

Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben sowie Anwendung der Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW

(im Internet siehe unter: https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes_verwaltungsvorgaben.pdf)

Tiefbauarbeiten im rot gekennzeichneten Bereich sind möglichst frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen

Lageplan Kampfmittel



13. Umsetzung der Bauleitplanung

13.1. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

13.2. Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten

Wohnen:

Reines Wohngebiet ca. 0,46 ha

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,41 ha

Gesamtfläche: ca. 0,87 ha

Es werden voraussichtlich ca. 24 Wohneinheiten neu entstehen.

13.3. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Neubebauung im Stadtbezirk Mitte innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde abgeschlossen.

Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht die Entwicklung von ca. 16 Wohneinheiten. Diese erzeugen einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf von etwa 160 m². Zur Aufwertung des Spielplatzes an der Fasanenstraße (Anlagennummer 43016) sind hierfür vom Investor die entstehenden Kosten in einer Höhe von 14.260,- € vollständig zu tragen. Die Übernahme der Kosten ist vertraglich zu regeln.

Durch die Aufwertung des Spielplatzes an der Fasanenstraße erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 1.000 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 180 €/a.

14. Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen Rebhuhnweg, Fasanenstraße und Wachtelweg gefasst und ist von bestehender Bebauung geprägt. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000m². Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ u. a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 abgesehen werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 den Beschluss zur Neuaufstellung und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 05.03.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im neuen Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld, die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich dem 15.03.2019 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld, sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.02.2019 um Stellungnahme bis zum 29.03.2019 gebeten.

Entwurfsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Bebauungsplan als Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

1. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Unterlagen über den Entwurf der Planung konnten in der Zeit vom 21.02.2020 bis einschließlich 18.03.2020 sowie vom 25.05.-02.06.2020 im Foyer des Technischen Rathauses der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben von 04.02.2020 bzw. 12.02.2020 um Stellungnahme bis zum 12.03.2020 gebeten.

2. Entwurfsbeschluss

Im Zuge der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich Änderungen im Bebauungsplan ergeben, die die Grundzüge der Planung betreffen, wodurch ein erneuter Entwurfsbeschluss nötig wurde. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 den 2. Entwurfsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

2. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Unterlagen über den 2. Entwurf der Planung konnten in der Zeit vom 25.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 im Foyer des Technischen Rathauses der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 13.07.2021 um Stellungnahme bis zum 25.08.2021 gebeten.

Bielefeld, im Dezember 2021