Anlage



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen"

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Planungsstand: Vorentwurf; Februar 2022



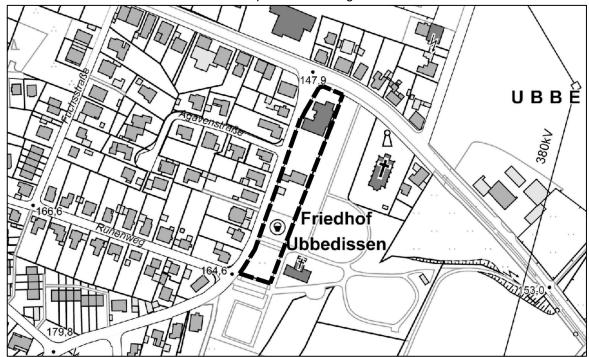
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1

"Wohnen am Friedhof Ubbedissen"

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf Februar 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen"

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung
- 4. Planungsziele und Plankonzept
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
- 6.5 Altlasten und Kampfmittel
- 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

7. Umsetzung der Bauleitplanung

- 7.1 Bodenordnung
- 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
- 7.3 Finanzielle Auswirkungen
- 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
- 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" für das Gebiet südlich der Detmolder Str. und östlich der Ubbedisser Str. geändert werden (7. Änderung).

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 ist der Umstand, dass einerseits die Bevölkerungszahl in Bielefeld voraussichtlich deutlich zunehmen wird und andererseits, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches perspektivisch nicht mehr vollständig benötigt werden. Da das Umfeld der Plangebietes überwiegend wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld sowie im Stadtbezirk Stieghorst ein hoher Bedarf an Wohnraum¹ besteht, sollen die Flächen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen", die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen.

Das Gemeindehaus im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, welches perspektivisch nicht mehr vollständig genutzt wird, soll in Teilen umgenutzt werden und somit die bereits bestehende Wohnnutzung intensiviert werden. Darüber hinaus soll das historische, eingeschossige Feldsteinhaus inmitten des Plangebietes, welches derzeit vom Verein für Dorfgeschichte genutzt wird, ebenfalls erhalten werden.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" liegt im Stadtteil Ubbedissen im Stadtbezirk Stieghorst. Das Plangebiet wird im Norden durch die Detmolder Straße und im Süden durch eine Stellplatzanlage des Friedhofs begrenzt. Westlich begrenzt die Ubbedisser Straße das Plangebiet und östlich schließt der Friedhof der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen - Lämmershagen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 1649, Flur 5 der Gemarkung Ubbedissen mit einer Fläche von ca. 0,56 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Süden in Richtung Norden um ca. 13,0m.

¹ vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2 Stand: Vorentwurf (Februar 2022)

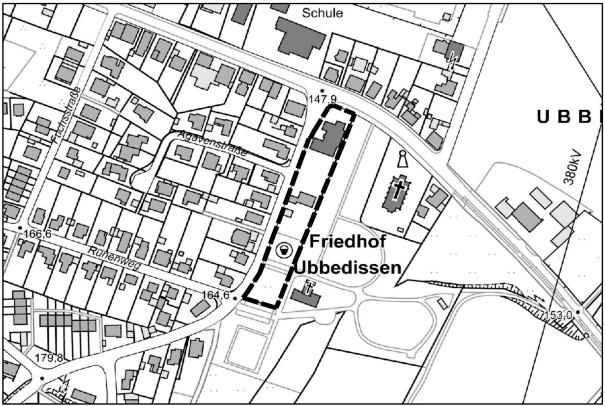


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Das Plangebiet ist durch kirchliche Einrichtungen geprägt. Das zweigeschossige Gemeindehaus mit Satteldach der Kirchengemeinde Ubbedissen-Lämmershagen, im Norden des Geltungsbereiches, wird derzeit vielseitig genutzt. Neben einem breitgefächerten Angebot für verschiedene Gruppen, sind im Dachgeschoss zwei Wohneinheiten vorhanden. Südlich davon befindet sich das eingeschossige Gemeindebüro mit Satteldach, welches ebenfalls wohnbaulich genutzt wird. Direkt angrenzend befindet sich das historische Feldsteinhaus. Das eingeschossige Gebäude mit Satteldach ist dem Verein für Dorfgeschichte zu geordnet und wird derzeit als Versammlungsort genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine zusammenhängende Stellplatzanlage für 6 PKW vorhanden. Die sonstigen Flächen sind überwiegend durch begrünte Außenanlagen geprägt, die nicht dem Friedhof zugehörig sind.

Die nähere Umgebung ist westlich größtenteils durch Wohnnutzungen in Form von 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach geprägt. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich weitere Einrichtungen der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen – Lämmershagen. Dazu gehören das Kirchengebäude, der Friedhof und die Friedhofkapelle. Nördlich des Plangebietes an der Detmolder Str. befinden sich einige Dienstleister, wie ein Friseursalon und eine Fahrschule sowie ein Einzelhändler in Form eines Reitsport-Geschäftes. Zudem liegen nördlich des Geltungsbereiches die Grundschule Ubbedissen und die Sportanlage des SV Ubbedissen. Eine Stellplatzanlage des Friedhofs begrenzt südlich das Plangebiet.

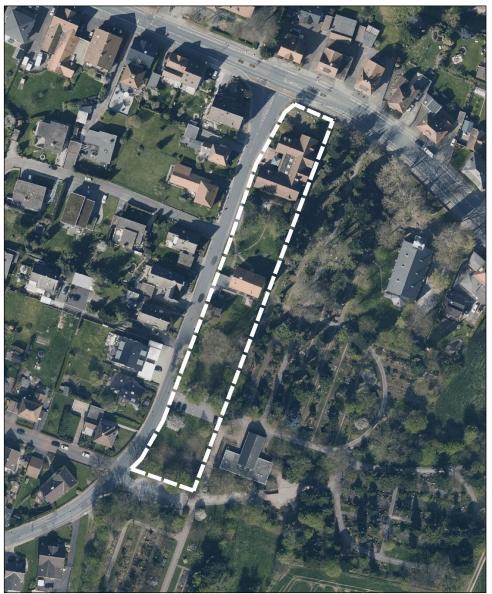


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

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 Abwägungsoder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen 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 wie der noch wirksame Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch wirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | (Quelle: www.bezreg-detmold.nrw.de | eigene Überarbeitung), o.M.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung "religiöse Einrichtung" dar. Die Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" sollen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan, der von der Darstellung abweicht, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen des Plangebietes zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

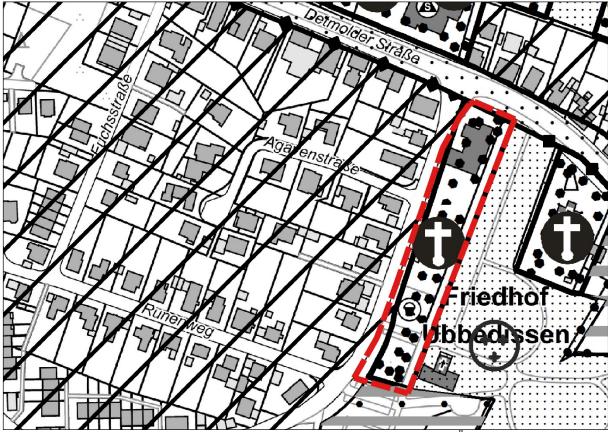


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) (Quelle: Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Landschaftsplan:

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

Bebauungspläne:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen", für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 anzuwenden ist. Für den Geltungsbereich gilt der Ursprungsplan. Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebietes der 7. Änderung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/Ub 1 notwendig.



Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/UB 1 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 ist der Umstand, dass einerseits die Bevölkerungszahl in Bielefeld voraussichtlich deutlich zunehmen wird und andererseits, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches perspektivisch nicht mehr vollständig benötigt werden. Da das Umfeld der Plangebietes überwiegend wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld sowie im Stadtbezirk Stieghorst ein hoher Bedarf an Wohnraum² besteht, sollen die Flächen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Somit besteht das Ziel der Planung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen. Im Zuge der Realisierung soll das Gemeindehaus in Teilen umgenutzt und die Wohnnutzung intensiviert werden. Durch den Erhalt des Gemeindehauses und des historischen Feldsteinhauses der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen-Lämmershagen soll die Versammlungsmöglichkeit für verschiedene kirchliche Gruppen bestehen bleiben. Das Gemeindebüro soll abgerissen werden.

Die angestrebte Umnutzung und Umstrukturierung steht den Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

² vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2 Stand: Vorentwurf (Februar 2022)

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gelände eine Umstrukturierung und Umnutzung vor. Im Norden des Plangebietes ist geplant das bestehende Gemeindezentrum zu erhalten und in Teilen umzunutzen. Durch die Umnutzung und baulichen Veränderungen sollen insgesamt vier neue Wohneinheiten entstehen. Die Wohnnutzung im Gemeindezentrum soll dadurch intensiviert werden. Versammlungsmöglichkeiten und die Durchführung von kirchlichen Veranstaltungen sind weiterhin gegeben. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen über die Stellplatzanlage nördlich des Gemeindezentrums und zum anderen über die Stellplatzanlage des Friedhofs, südlich des Plangebietes, nachgewiesen werden.

Das historische Feldsteinhaus inmitten des Plangebietes soll erhalten bleiben. Die Versammlungsmöglichkeit für den Verein für Dorfgeschichte Ubbedissen ist somit weiterhin gewährleistet.

Das Gemeindebüro wird perspektivisch nicht mehr genutzt und soll im Zuge der Realisierung der Planungsziele abgerissen werden.

Auf den restlichen Flächen des Plangebietes soll Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach entstehen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt aus nördlicher Richtung über die Ubbedisser Straße. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen an der Ubbedisser Straße und zum anderen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die fußläufige Verbindung südlich des Gemeindezentrums zwischen der Ubbedisser Straße und dem Friedhof Ubbedissen soll ebenfalls erhalten bleiben.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren und in die Umgebung einfügen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 als **Allgemeine Wohngebiete** (**WA1** und **WA2**) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Es sollen ausschließlich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zulässig sein.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen ebenso wie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen sowie des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden.

Vorhandene Wohneinheiten: 3 (Gemeindehaus 2, Gemeindebüro 1)

Geplante Wohneinheiten: ca. 30- 35 Wohneinheiten

Sozialer Wohnungsbau

_

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2019 bis 2022 kaum entspannen³. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen von den insgesamt ca. 30-35 neu entstehenden Wohneinheiten 25% im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung

³ vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2 Stand: Vorentwurf (Februar 2022)

umgesetzt werden. Die Anwendung wird in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

Da die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" bereits erstmals am 05.09.2019 in der Bezirksvertretung Stieghorst beraten wurde und zu diesem Zeitpunkt für die soziale Wohnraumförderung noch eine Quote von 25% galt, ist diese auch weiterhin für die Planung anzuwenden.

Baulandstrategie

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" unterliegt eingeschränkt der Bielefelder Baulandstrategie. Gemäß Drucks.-Nr. 8656/2014-2020 "Bielefelder Baulandstrategie" (S. 8 letzter Absatz) sind dies Projekte, wo der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorlagen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht Gegenstand politischer Beratung waren und somit auch nur eingeschränkt unter die Regelung der Bielefelder Baulandstrategie fallen.

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

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Es soll im **WA1** eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie im **WA2** eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 Bau NVO vorgesehenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für **Allgemeine Wohngebiete**. Hierdurch ist eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Letztendlich orientieren sich die GRZ und GFZ an vergleichbaren Gebietstypen und stellen sicher, dass noch ein Mindestmaß an nichtüberbaubarer Grundstücksfläche als Grünfläche genutzt werden kann.

Die Höhenentwicklung im **WA1** orientiert sich an der Bestands- und umgebenden Bebauung und wird über eine maximale Gebäudehöhe (GH max. 13,5 m) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (3 Vollgeschoss) reguliert.

Die Höhenentwicklung im **WA2** orientiert sich an der Bestandssituation und soll über die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH 2,5 m, FH 6,0 m) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) reguliert werden.

Aufgrund der städtebaulich gewachsenen Struktur im Ortskern Ubbedissen und der gegenüberliegenden Bebauung, soll im **WA1** eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudebreite von 15,50 m festgesetzt werden.

Im WA2 soll aufgrund des Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Analog zur umgebenden kleinteiligen Bebauungsstruktur sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden.

Die Baufenster werden so angeordnet, dass zum einen der Bestand, der nicht dem Abriss zugeordnet werden soll, planungsrechtlich gesichert wird und zum anderen der Neubau der

Mehrfamilienhäuser und Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen Freiräume zwischen den Baufenstern sowie Sichtachsen entstehen.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ubbedisser Straße, westlich des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden oder geplant.

Ruhender Verkehr:

Durch den Neubau der Mehrfamilienhäuser entsteht weiterer Stellplatzbedarf. Dieser wird innerhalb des Geltungsbereiches bzw. auf dem Grundstück nachgewiesen. Ein Teil der Stellplätze ist orthogonal zur Ubbedisser Straße angeordnet. Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht geplant. Zur Sicherung der Stellplätze im öffentlichen Raum, werden innerhalb des Geltungsbereiches Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Stellplatzbedarf wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt über die Haltestelle Ubbedissen Kirche in einer Entfernung von etwa 50m an der Detmolder Straße. Über die Buslinie 138 und die anschließende Anbindung an die Linie 4 des Stadtbahnverkehrs Bielefeld besteht eine Verbindung zur Innenstadt sowie zur Universität der Stadt Bielefeld. Darüber hinaus besteht eine Anbindung in einer Entfernung von ca. 900m an den Regionalbahnverkehr der Eurobahn in Richtung Bielefeld Hauptbahnhof und Detmold/Lemgo.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind nicht betroffen. Eine vorhandene fußläufige Querung des Plangebietes südlich des Gemeindehauses soll erhalten bleiben.

5.4. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung sind aufgrund des Charakters der geplanten Festsetzungen keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Gemeindezentrum. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergarten sind im Umfeld vorhanden. Die Grundschule Ubbedissen befindet sich in 100m Entfernung und eine Kita in 650m.

Im weiteren Verfahren ist durch das zuständige Fachamt zu prüfen, ob durch die Planung ein Bedarf an zusätzlichen Bildungseinrichtungen ausgelöst wird.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hierdurch ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen ausgelöst wird.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an die umliegenden Bestandsnetze an die Ubbedisser Straße angebunden werden.

Entwässerungssystem:

<u>Schmutzwasser</u>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserüberplanung Hillegossen Ost. Das Schmutzwasser wird über die in der Ubbedisser Straße liegenden Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

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 vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle über vorhandene Entlastungsanlagen ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Ubbedisser Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 8/79. Für die Einleitung in den Frordisser Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold. Der Verlängerungsantrag befindet sich derzeit im Erlaubnisverfahren. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der genehmigten Mischwasserüberplanung Hillegossen Ost. Die Fläche wurde in dieser Überplanung bereits als bebaute Fläche berücksichtigt. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht in erreichbarer Nähe bzw. kann wegen der vorhandenen Bebauung und Gebietsstruktur nicht erreicht werden. Nach den vorliegenden Informationen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ebenfalls nicht möglich.

Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Ubbedisser Straße zugeleitet werden. Die Mischwasserhaltungen im südlichen Bereich der Straße (7461,167 und 7461,016) sind hydraulisch überlastet. Der Anschluss der geplanten Bebauung soll daher erst ab der Haltung 7461,017 erfolgen.

Für die Entwässerung der zwei südlichen Häuser könnte somit auf dem Grundstück ein Privatkanal in nördliche Richtung parallel zur Ubbedisser Straße bis zur Haltung 7461,017 errichtet werden.

Eine Regenwasserbehandlung wird nicht erforderlich, da es sich um ein Mischsystem handelt.

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. 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 Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Rechtliche Voraussetzungen

Die hier betrachtete Fläche wurde im vorhandenen Erlaubnisantrag bereits als bebaute Fläche berücksichtigt. Eine Anpassung des vorhandenen Wasserrechtes ist deshalb nicht erforderlich. Auch in der Kanalnetzanzeige nach § 58 LWG wurde die Fläche bereits berücksichtigt.

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

5.8. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Weiter sollen diese der Bestandssituation angemessen Rechnung tragen. Dazu sollen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sowie zur Gestaltung der Vorgartenfläche getroffen werden.

Im **WA1** sind aufgrund der damit verbundenen Möglichkeit einer Ausführung eines Gründaches Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° zulässig.

Die Dachform im **WA2** orientiert sich am Bestand. Demnach sind, analog zum Bestand, ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-48° zulässig.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, sind zudem Festsetzungen zur Vorgartennutzung beabsichtigt. Vorgärten sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Stoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, welche als geschotterte oder nicht-wasserdurchlässige Ziergärten angelegt werden, sind auf die GRZ anzurechnen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports und Garagen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen.

Aus mikroklimatischer und städtebaulicher Sicht sollen zudem klimafördernde Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die Flachdächer der geplanten Neubauten

sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Zusätzlich kann durch eine Dachbegrünung einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswasser und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden sowie andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei. Eine Substratschicht von 10cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bestandssituation zeigt eine baulich genutzte und teilversiegelte Fläche.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Situation geringfügig erhöhen.

Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren.

Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Ubbedisser Str. nach Osten zum Friedhof hin zu erweitern und abzurunden und so der steigenden Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es befindet sich kein Gewässer in der Nähe.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als hochklimaempfindlich ausgewiesen.

Stellplatzbegrünung:

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden Anpflanzfestsetzungen von Bäumen getroffen.

Energieeffizienz:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO2-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Durch die Festsetzung von Flachdächern für die geplante Bebauung werden hier die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule geschaffen. Des Weiteren bieten Flachdächer die Möglichkeit für eine Dachbegrünung. Durch die geringere Oberflächentemperatur von begrünten Dächern kann der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen noch erhöht werden.
- Die Bestandsbauten, die planungsrechtlich gesichert werden, weisen eine günstige Gebäudeausrichtung auf.
- Es wird ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt: ca. 0,56 ha Allgemeines Wohngebiet: ca. 0,56 ha

Vorhandene Wohneinheiten: 3 (Gemeindezentrum 2, Gemeindebüro 1)

Geplante Wohneinheiten: ca. 30-35 Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Ubbedissen. Der Investor hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" sollen die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft treten und innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" für das Gebiet südlich der Detmolder Str. und östlich der Ubbedisser Str. geändert werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 "Wohnen am Friedhof Ubbedissen" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sollen jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Bielefeld, im Februar 2022 In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH Am Stadtholz 24 - 26 33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550 Mail: info@hempel-tacke.de