

Anlage

C

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03
„Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“**

Begründung – Satzung -

(Planungsstand: Mai 2023)

Stadtbezirk Schildesche

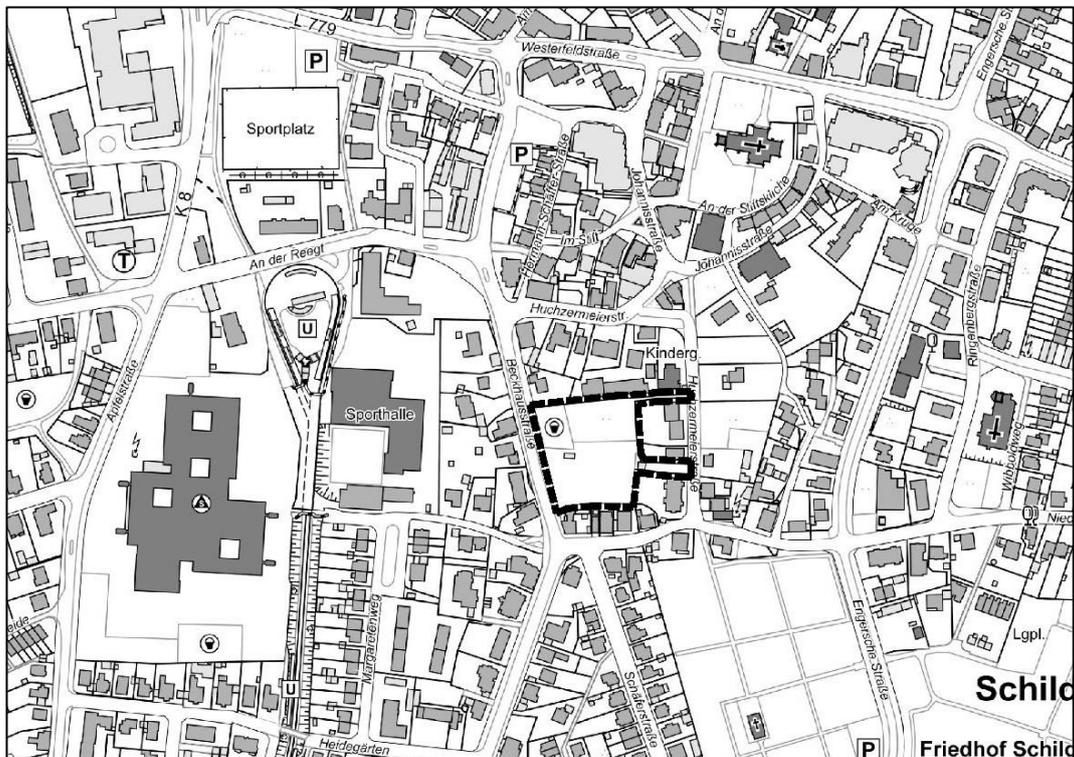
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03

„Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

- Begründung Satzung

Mai 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

Inhaltsübersicht

1..... Allgemeines	2
2..... Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	3
3..... Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	5
4..... Planungsziele und Plankonzept	8
4.1 Planungsziele	8
4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept	9
5..... Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Verkehr und Erschließung	12
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	13
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	14
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	14
5.8 Denkmalschutz	16
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes	16
6. Belange des Umweltschutzes	18
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	18
6.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	18
6.3 Artenschutz	18
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	19
6.5 Kampfmittel und Altlasten	20
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	21
7. Umsetzung der Bauleitplanung	23
7.1 ... Bodenordnung	23
7.2 ... Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	23
7.3 ... Finanzielle Auswirkungen	23
7.4 ... Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	24
7.5 ... Verfahrensart und Verfahrensablauf	24
8. Vorliegende Gutachten	25

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

für eine Teilfläche östlich der Beckhausstraße und westlich der Huchzermeierstraße

- Stadtbezirk Schildesche -

Verfahrensstand: Satzung

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6), soll der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ für eine Teilfläche östlich der Beckhausstraße und westlich der Huchzermeierstraße aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Schildescher Marktplatzes an der Beckhausstraße. Der Marktplatz wird schon seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt; der Wochenmarkt ist inzwischen auf den Kirchplatz in die Ortsmitte umgezogen. Da auch die bestehende Parkplatzanlage auf dem ehemaligen Marktplatz in der vorhandenen Größe nicht erforderlich ist, bietet sich hier die Möglichkeit, die Flächen neu zu ordnen und Teilflächen einer neuen Nutzung und Bebauung zuzuführen.

Der ehemalige Schildescher Marktplatz gehört zu einem Pool städtischer Flächen, die schon vor längerer Zeit hinsichtlich einer Eignung als Wohnbaufläche, insbesondere für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, untersucht worden sind. Der Standort bietet aufgrund der bestehenden Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung. Auf dem östlichen Areal soll eine Mehrfamilienhausbebauung mit familiengerechten Wohnungen in Form einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss - auch im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus - entwickelt werden. Darüber hinaus soll der Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und eine platzartige öffentliche Verkehrsfläche mit Parkmöglichkeiten für 25-30 Kfz planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Blick auf den dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum wurde der Standort des ehemaligen Marktplatzes an der Beckhausstraße von einer dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und den politischen Gremien zur Weiterverfolgung einer Wohnbauentwicklung empfohlen.

Gemäß politischer Beschlusslage wurde ein „Runder Tisch“ einberufen, um die Weiterentwicklung der Fläche zu begleiten. In diesem Zusammenhang wurde eine Anwohnerplanung vorgestellt, die im Ergebnis unter Berücksichtigung verschiedener Empfehlungen als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dienen soll. Zum Vorentwurf wurden vor diesem Hintergrund zwei Varianten erarbeitet, aus denen nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf die Entwurfsfassung entwickelt wurde.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 „Heidegärten - Difturthstraße - An der Reegt - Beckhausstraße - Huchzermeierstraße - Niederfeldstraße - Beckhausstraße“. In diesem ist die Fläche des ehemaligen Marktplatzes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Zur Umsetzung des o. a. Planungsziels ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) handelt, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in diesem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ befindet sich im Stadtbezirk Schildesche, am südlichen Rand des historischen Ortskerns.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2435 der Gemarkung Bielefeld, Flur 53, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.400 m². Es befindet sich in einem Wohngebiet, das sich zwischen der Huchzermeierstraße im Norden und Osten, der Niederfeldstraße im Süden und der Beckhausstraße im Westen erstreckt. Der Geltungsbereich selber liegt an der Beckhausstraße; über zwei schmale Grundstücksstreifen ist es aber auch an die Huchzermeierstraße angebunden.

Örtliche Gegebenheiten

Das Areal weist im Süden einen öffentlichen Parkplatz auf, der im westlichen Teil gepflastert und im östlichen Teil geschottert ist. Im Norden befindet sich eine Grünfläche, in die ein Spielplatz integriert ist. Eine Gehölzgruppe mit prägendem Baumbestand schirmt den Spielplatz vom Parkplatz ab; eine dichte Gehölzkulisse erstreckt sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Entlang der Beckhausstraße finden sich durchgängig Alleebäume.

Das Plangebiet beinhaltet nur zwei Gebäude: ein altes, nicht mehr genutztes Toilettenhäuschen südlich des Spielplatzes sowie einen Gartenschuppen im Bereich des südlichen Grundstückstreifens, der bis an die Huchzermeierstraße heranreicht. Dieser Grundstückstreifen wird durch einen benachbarten Grundstückseigentümer mitgenutzt.

Am nördlichen Rand des Parkplatzes befindet sich eine Stellfläche für Flaschencontainer und Altkleider-Sammelbehältern.

Erschließung

Die Erschließung der Parkplatzanlage erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten an der Beckhausstraße.

Ein schmaler unbefestigter Fußweg, der am nordöstlichen Rand des Plangebietes und im Bereich des Spielplatzes verläuft, stellt eine fußläufige Anbindung an die Huchzermeierstraße her.

In fußläufiger Entfernung ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Endhaltestelle „Schildesche“ der Stadtbahnlinie S1. Sie fährt über Hauptbahnhof, Jahnplatz, Rathaus, Bethel und Brackwede nach Senne und stellt eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Schildesche und Senne her. An Werktagen verkehrt sie tags im 10-Minuten- und abends sowie an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt.

Vom Stadtbahnhaltepunkt „Schildesche“ aus verkehren die Buslinien 27 (Baumheide - Schildesche - Hohes Feld – Stadtwerke - Jahnplatz - Rudolf-Oetker-Halle) im 30-Minutentakt, 31 (Deciusstraße - Schildesche - Babenhausen Süd - Universität) überwiegend im 20-Minutentakt), 51 (2 Abfahrten je Stunde in Richtung Brake, stündlich weiter nach Milse), 101 (Richtung Brake – Herford) stündlich und 155 (über Vilsendorf nach Jöllenbeck) im 20-Minutentakt. Weitere schulbezogene Fahrten bestehen durch die Linien 55, 115, 133, 156, 353 und 388. Das ÖPNV-Angebot wird Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen nachts ergänzt durch die Nachtbuslinien N3 (Jahnplatz - Schildesche - Brake - Vilsendorf - Schildesche - Jahnplatz) und N8 (Jahnplatz - Schildesche - Jöllenbeck - Enger - Spenge).

Damit weist das Plangebiet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz und damit eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; diese Prägung herrscht auch im weiteren Umfeld vor. In nördlicher Richtung, zum alten Ortskern hin, besteht dagegen eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und kirchlichen Einrichtungen. Auch entlang der Beckhausstraße sind Wohn- und Geschäftsnutzungen vorhanden. Verschiedenen Schulformen und eine Kindertagesstätte sind ebenfalls gut erreichbar.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

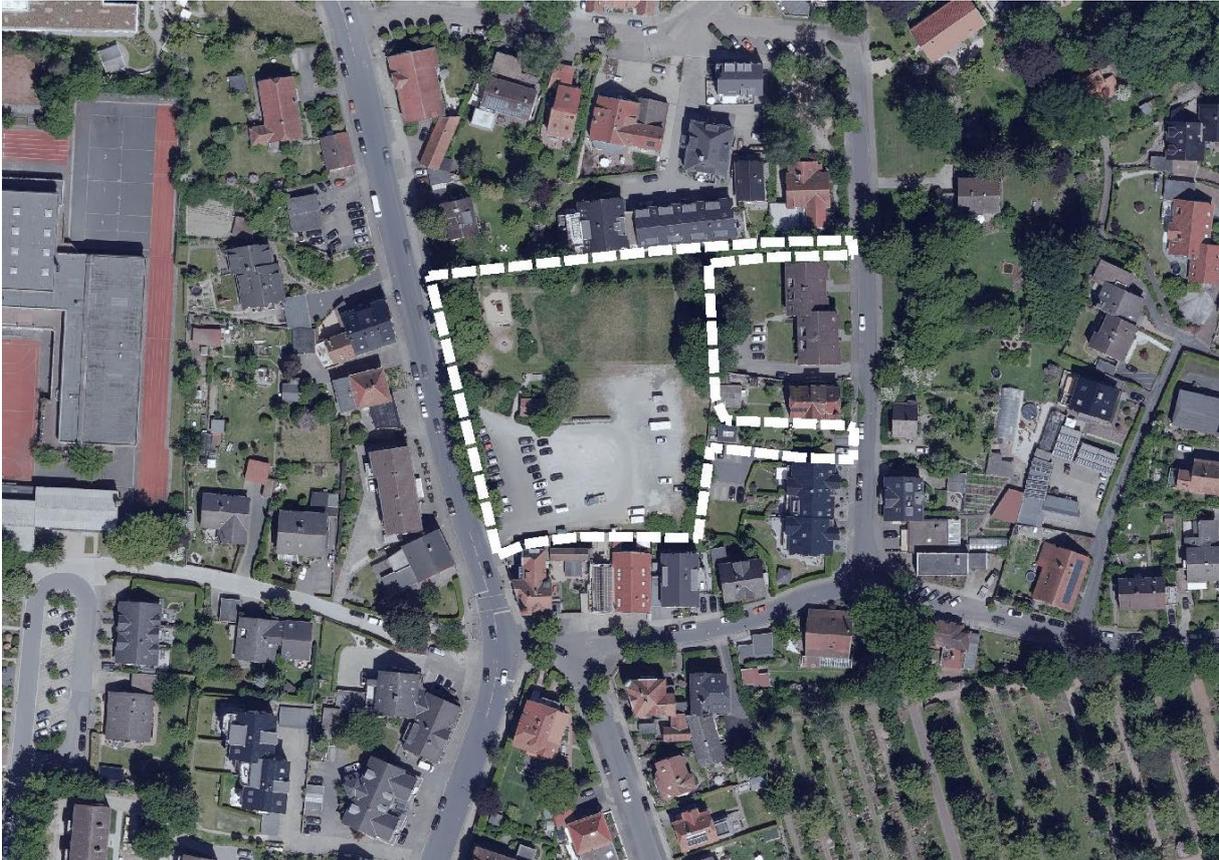


Abb. 1: Luftbild, Befliegung 2020, mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 (o.M.)

Quelle Luftbild: OnlineKARTENDienst der Stadt Bielefeld, 2021

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, und auch im aktuellen Entwurf des Regionalplans OWL, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet überwiegend als Grünfläche dar. Die beiden schmalen Verbindungen des Plangebietes zur Huchzermeierstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt, desgleichen ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes. Die Beckhausstraße westlich des Plangebietes ist als Straße III. Ordnung dargestellt, d. h. als für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße.

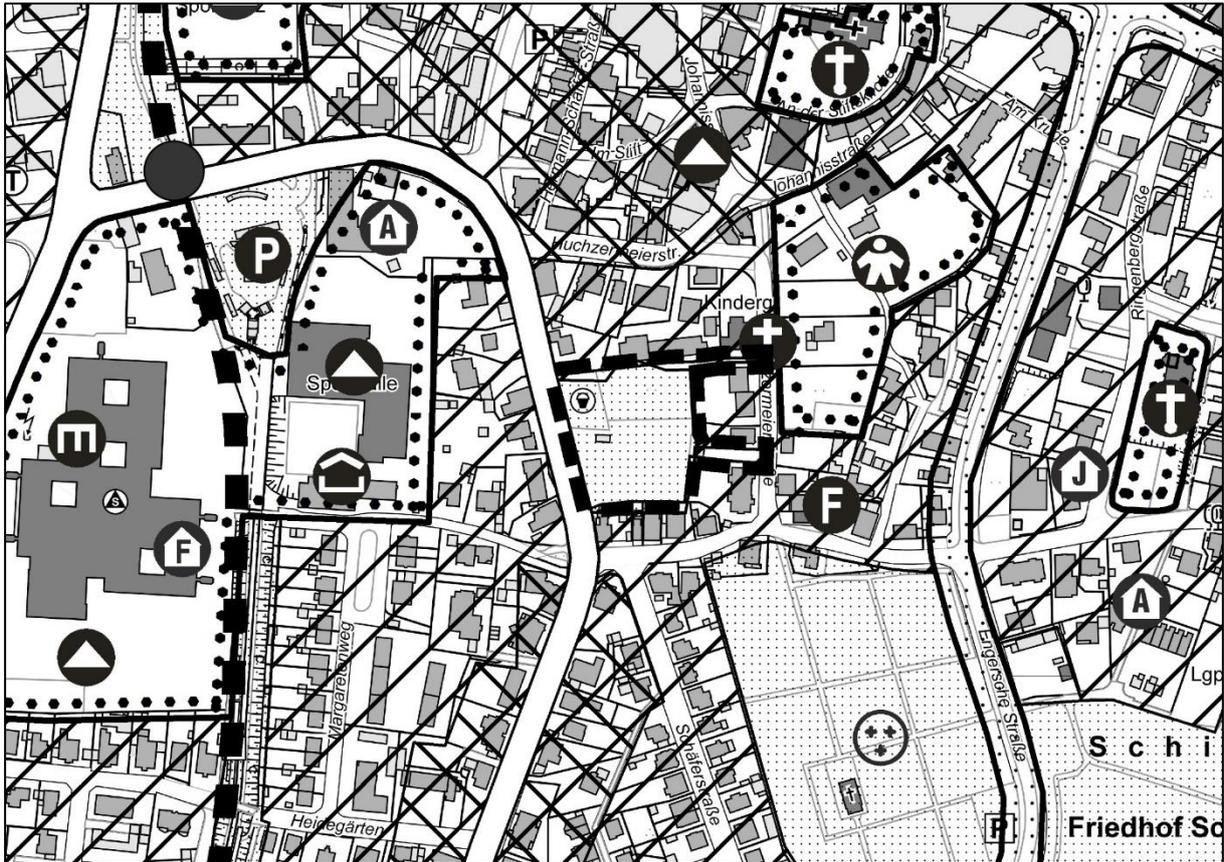


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 (o.M.)
Quelle FNP: Stadt Bielefeld

Die im südlichen und östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 vorgesehenen Festsetzungen - Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen - lassen sich aus der Grünflächendarstellung des FNP nicht entwickeln.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplans (beabsichtigte Berichtigung Nr. 7/2019 „Wohnbaufläche Beckhausstraße / Huchzermeierstraße“) ist die Darstellung des gesamten Plangebietes als Wohnbaufläche. Eine kleinteilige Darstellung der Nutzungsarten wird nicht vorgenommen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist.

Es wird kein Grünzug von gesamtstädtischer Bedeutung überplant. Die Grün- und Verkehrsfläche ist aus der Darstellung Wohnbaufläche ableitbar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 „Heidegärten - Dittfurthstraße - An der Reegt - Beckhausstraße - Huchzermeierstraße - Niederfeldstraße - Beckhausstraße“, der seit 1971 rechtsverbindlich ist und für den die BauNVO von 1962 anzuwenden ist.

Im Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 sind für den Bereich der jetzigen Neuaufstellung im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen: Der weit überwiegende Teil des Areals ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Ein schmaler Streifen im Nordosten ist als öffentlicher Weg und ein Streifen im Süden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da dieser den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet werden sollte. Für dieses Allgemeine Wohngebiet sind - ebenso wie für die östlich angrenzenden Flächen - II Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Dachneigung von 25°-30° sowie eine Firstrichtung parallel zu den Straßen festgesetzt.

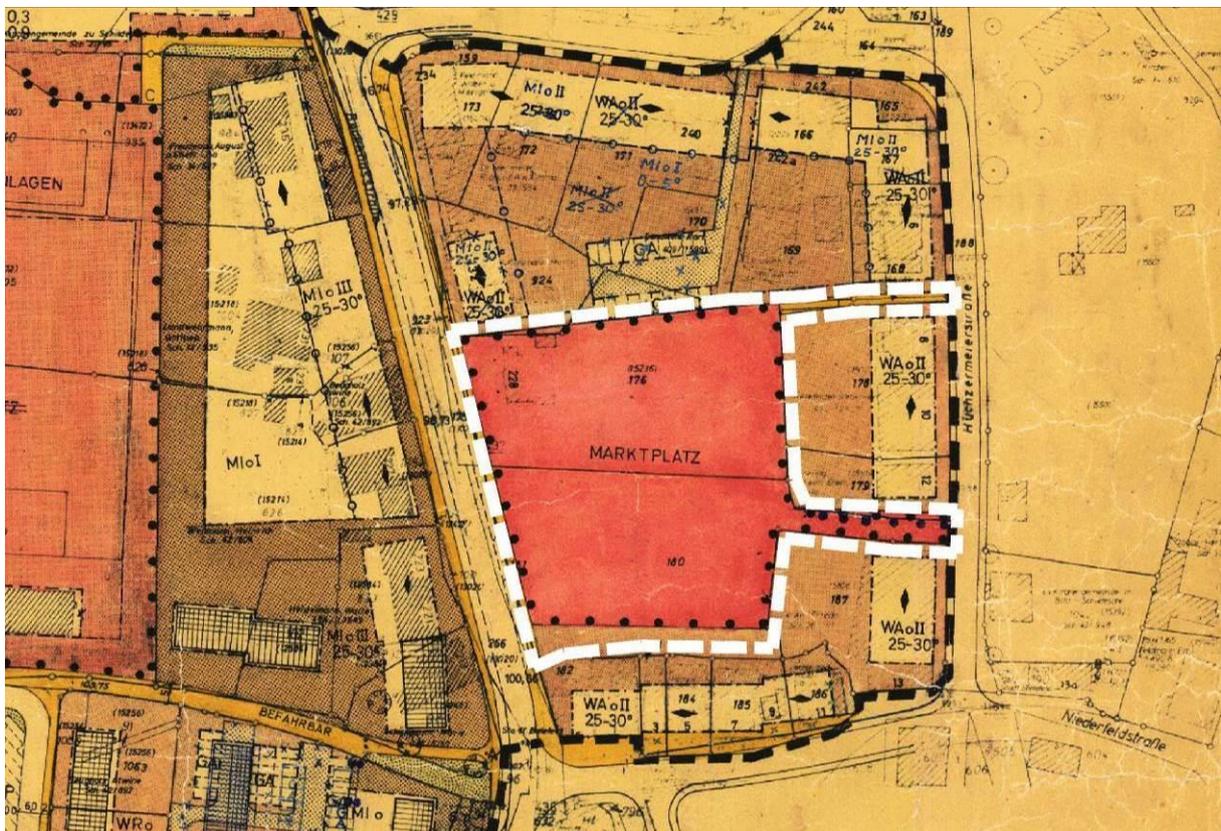


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 (o.M.)

Quelle Bebauungsplan Nr. II/2/14.02: OnlineKARTENDienst der Stadt Bielefeld, 2021

Die Flächen nördlich angrenzend an das Plangebiet sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Bauweise, Dachneigung usw. entsprechen in den straßen-nahen Bereichen denen des o. a. Allgemeinen Wohngebietes. Auf den von den Straßen zurückliegenden Flächen sind in dem Mischgebiet I Vollgeschoss, offene Bauweise und eine Dachneigung von max. 5° zugelassen.

Erhaltungssatzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Teilbereich A „Historischer Ortskern um die Stiftskirche in Schildesche“ der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) der Stadt Bielefeld von 1994. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Änderungen der äußeren Gestaltung sowie das Anbringen von Werbeanlagen einer besonderen Genehmigung. Die Erhaltungssatzung soll dazu beitragen, dass künftige Veränderungen und Neubauten sich in die umgebende Bebauung und den städtebaulichen Gesamtkontext des Ortskerns einpassen, und dass Neubauten sich insbesondere hinsichtlich von Größe, Proportion, Dachform und Material in die alten Strukturen einfügen, jedoch ohne sich historisch anzubiedern.

Nach der Ortsbildanalyse zur Erhaltungssatzung sind die Anordnung der Plätze, die Straßen- und Wegeverläufe, die Parzellierung in den historischen Strukturen im Wesentlichen noch erkennbar, desgleichen die alten Baustrukturen und Raumproportionen. Die Gebäude sind zum Teil giebel- und teilweise traufständig zu den Straßen angeordnet, sodass Straßenraumerweiterungen und kleine Plätze entstehen, die zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild des Ortes beitragen. Der besondere Charakter des Ortskerns ergibt sich durch das Zusammenspiel von Fachwerkhäusern und maßstäblich angepassten Bauten aus den verschiedenen Epochen in ihrer jeweiligen Bauweise und Materialverwendung. Durch Freiflächen, Gärten, Wiesen sowie altem Baum- und Heckenbestand wird der zum Teil noch dörfliche Charakter gebildet. Die Bebauung ist überwiegend geprägt durch 1 ½ - 2 ½-geschossige Gebäude mit Satteldächern, Putzfassaden und roten, oder braunen Dacheindeckungen.

Landschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus soll eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche / Spielplatz und ein weiterer Bereich als öffentliche Verkehrsfläche / Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Mehrfamilienhausbebauung vor, die sich dreiseitig um einen Hof gruppiert. Die Stellplatzmöglichkeiten für die neue Wohnbebauung sind überwiegend nördlich des Parkplatzes geplant; südlich der neuen Wohnbebauung kann eine weitere Stellplatzanlage entstehen.

Die Erschließung der Gebäude soll von der Beckhausstraße aus über den Parkplatz erfolgen. Es ist eine Ringerschließung vorgesehen, die – unter Einbeziehung der beiden vorhandenen Parkplatzzufahrten - an der südlichen Grenze des derzeitigen Parkplatzes, der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes und der nördlichen Grenze des Parkplatzes verlaufen soll.

Am südlichen Rand des Wohngebietes ist eine Wegeverbindung als zweite Erschließungsmöglichkeit in Form eines Gehrechts für die Grundstücke Niederfeldstraße Nr. 3, 5 und 7 vorgesehen.

Der Parkplatz und die öffentliche Parkanlage werden in reduzierter Form erhalten; der Spielplatz bleibt unverändert. Des Weiteren soll der prägende Gehölzbestand an den Rändern des Plangebietes weitgehend erhalten werden.

Geförderter Wohnungsbau

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß Ratsbeschluss vom 25.06.2015 und 17.11.2016 grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Dies wurde auch im Zuge des Aufstellungs- und des Entwurfsbeschlusses für das in Frage stehende Bebauungsplanverfahren II/2/14.03 beschlossen. Die inzwischen mit Ratsbeschluss vom 24.06.2021 zugrunde zu legende Quote von 33% kommt hier nicht zum Tragen, da das Verfahren bereits vorher offiziell eingeleitet wurde.

Im Plangebiet ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt voraussichtlich ca. 24 neuen Wohneinheiten vorgesehen. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 mindestens sechs Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird im Zusammenhang mit der Vergabe / Ausschreibung des Grundstücks vertraglich zwischen der Stadt und dem künftigen Investor (Projektentwickler) erfolgen.

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2019) NRW vom Land NRW gefördert, wenn u. a. folgende städtebauliche Fördervoraussetzungen gegeben sind:

- die Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt,
- die Gebäude haben nicht mehr als 4 Vollgeschosse,
- die Gebäude fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein,

- die Standortqualitäten gegeben sind (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Angebot an Freiflächen, nutzbare Grünflächen etc.),
- ein Drittel der Grundstücksfläche ist nutzbare Grünfläche,
- die Gebäude und zugehörige Außenanlagen werden barrierefrei errichtet.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Lage des Plangebietes – einerseits nahe des Ortskerns von Schildesche, d. h. einem Versorgungsschwerpunkt, andererseits unmittelbar angrenzend an eine Grünfläche – sowie die gute ÖPNV-Erschließung machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Um die geplante Bebauung in die bauliche Nutzung der Umgebung zu integrieren, wird im östlichen Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Da im Plangebiet die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden aus der Palette der im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen lediglich als Ausnahmen zugelassen. Von den gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Damit werden Nutzungen vermieden, die einerseits für das Wohnen im Plangebiet und in dessen Umfeld Belastungen verursachen (Verkehr von außen, ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen), und die andererseits einen hohen Flächenbedarf haben (Gartenbaubetriebe).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) und der Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) bestimmt.

Angelehnt an die Bestandsbebauung im Umfeld und die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 werden im WA maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8, festgesetzt. Diese Werte halten die im § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für Obergrenzen im Allgemeinen Wohngebiet ein.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen auf dem nach Norden hin abfallenden Gelände werden die Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Es wird eine maximale Traufhöhe von 107,4 m üNHN und Firsthöhe von max. 113,4 m ausgewiesen. Das entspricht einer Traufhöhe von ca. 7,0 m und Firsthöhe von ca. 13,0 m über der vorhandenen Geländehöhe (100,32 m üNHN) an der nordöstlichen Ecke des zugehörigen Erschließungsrings, über den die Zufahrt zur Neubebauung erfolgt. Aufgrund der Geländesituation könnte an der Nordseite des Baufeldes eine Bebauung entstehen, die bezogen auf den Geländeverlauf ca. 0,9 m höher ist als an der Nordostecke des Erschließungsrings.

Durch die Ausweisung von maximalen Trauf- und Firsthöhen wird die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung berücksichtigt und eine Bebauung gewährleistet, die sich in das Ortsbild einfügt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird - wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan - eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren, werden – entsprechend der zentralen Lage im Siedlungsgebiet – größere Gebäude mit einer Fassadenlänge von bis zu 43,0 m ermöglicht (Westseite). Durch einen Versatz der Baugrenzen sowie die Festsetzung eines Fassadenversprungs bei Überschreitung einer Gebäudelänge von mehr als 32,0 m, wird eine Gliederung von langen Baukörpern vorgegeben. Damit wird – auch bei einer angestrebten Mehrfamilienhausbebauung – eine Anpassung an die kleinteiligere Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes gewährleistet.

Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung einer Gebäudetiefe von max. 13,0 m. Aufgrund seiner Breite (15-17 m) eröffnet das Baufenster einen gewissen Spielraum für die Dimensionierung sowie die Anordnung der künftigen Bebauung. So ist sowohl eine zusammenhängende U-förmige „Hofbebauung“ als auch eine Bebauung mit getrennten Einzelgebäuden im Rahmen der offenen Bauweise möglich.

Der schmale Grundstückstreifen, der sich im Südosten des Plangebietes bis zur Huchzermeierstraße erstreckt, wird – wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 - ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Grundstückstreifen kann den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, er soll jedoch als begrünte und das Siedlungsgefüge gliedernde Freifläche erhalten bleiben. Daher werden hier keine überbaubaren Flächen ausgewiesen.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt zzt. über die Beckhausstraße.

Die Verkehrsanbindung der neuen Bebauung im Osten des Plangebietes ist ebenfalls von der Beckhausstraße aus vorgesehen. Zu diesem Zweck ist eine Ringerschließung vorgesehen, die – unter Einbeziehung der beiden vorhandenen Parkplatzzufahrten - an der südlichen Grenze des derzeitigen Parkplatzes, der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes und der nördlichen Grenze des Parkplatzes verlaufen soll. Der Erschließungsring wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

Um weitere Zufahrten zum Parkplatz zu vermeiden, wird entlang der Beckhausstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Die bestehende Parkplatzanlage auf dem ehemaligen Marktplatz ist zur Versorgung der umliegenden Baugebiete sowie der im engeren Umfeld vorhandenen Geschäftsnutzungen in der vorhandenen Größe nicht erforderlich und kann daher auf ca. 27 Parkplätze reduziert werden. Die zwischen der Ringerschließung verbleibende Fläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert.

Diese Fläche bietet noch genügend Platz und Spielräume für kleinere Feste, Veranstaltungen (z. B. Aufstellung von Karussells). Eine zusätzliche Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung als „Marktplatz“ wird im Bebauungsplan jedoch nicht verfolgt, da die originäre Marktnutzung schon lange andernorts stattfindet, und die Nutzung der Parkplatzfläche für kleinere Feste, Veranstaltungen nur wenige Male im Jahr erfolgt. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen auf der Parkplatzanlage verzichtet.

Der Stellplatzbedarf der neuen Wohnbebauung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Die Unterbringung der Kfz für die neue Wohnbebauung wird in Form von Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen.

Außerdem werden Stellplätze und Tiefgaragen auf den speziell für diese ausgewiesenen Flächen zugelassen. Innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche St1 werden Garagen und Carports ausnahmsweise zugelassen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist in fußläufiger Entfernung über die Stadtbahnhaltestelle „Schildesche“ an die Stadtbahnlinie S1 und über die gleichnamige Bushaltestelle an fünf Bus- sowie mehrere Schulbuslinien gewährleistet.

Fußgänger und Radfahrer

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen der Beckhausstraße und Huchzermeierstraße, bleibt generell bestehen. Eine Festsetzung des künftigen Verlaufs ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht erforderlich. Dies bleibt einer Ausbauplanung überlassen. Im Gestaltungsplan ist beispielhaft eine Möglichkeit für den Wegeverlauf dargestellt.

Die Grundstücke an der Niederfeldstraße weisen - bedingt durch die historische Entwicklung - zum Teil eine so eng zusammenstehende Bebauung auf, dass die Erreichbarkeit der hinteren Grundstücksflächen von der Niederfeldstraße aus nicht möglich ist, sondern nur von der ehemaligen Marktplatz- und heutigen Parkplatzfläche. Zur Sicherung einer rückwärtigen Zuwegung wird für die Grundstücke Niederfeldstraße Nr. 3, 5, und 7, die künftig nicht mehr an den öffentlichen Parkplatz, sondern das Allgemeine Wohngebiet angrenzen, eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Anlieger dieser Grundstücke festgesetzt.

5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Beckhausstraße ein. Laut Umgebungslärmkartierung für den Gesamtstraßenverkehr (im Jahr 2017) erreichen die Immissionspegel

- im Nahbereich der Beckhausstraße ganztägig > 65 bis < 70 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) > 55 bis < 60 dB(A).
- im Bereich der rückwärtig geplanten Wohngrundstücke ganztägig > 55 bis < 60 dB(A) und nachts < 50 dB(A).

Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden rückwärtig insbesondere tags geringfügig überschritten.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte ist eine Festsetzung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Eine angemessene Lärmvorsorge wird bereits durch ortsübliche Bauweisen, handelsübliche Baumaterialien und Fenstersysteme ausreichend Rechnung getragen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die neue Bebauung können im Plangebiet voraussichtlich ca. 24 neue Wohneinheiten entstehen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur hervorrufen.

Die Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen ist im nahen Umfeld des Plangebietes gegeben: Die städtische Kita „Huchzermeierstraße“ liegt direkt an der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes, die Grundschule „Stiftsschule“ ca. 750 m westlich an der Straße Stapelbreite. Darüber hinaus sind auch andere Schulformen in Schildesche vorhanden und gut zu erreichbar.

Grundschulplätze

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet der Stiftsschule, einer zweizügigen Grundschule, an der im Schuljahr 2022/23 insgesamt 286 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 11 Klassen- sowie 3 Mehrzweckräumen unterrichtet werden.

Bei einer Realisierung der geplanten Festsetzungen können ca. 24 neue Wohneinheiten entstehen; dies ergibt rechnerisch ein zusätzliches Kind pro Jahrgang also insgesamt 4 Kinder pro Schuljahr. Unter Berücksichtigung der zzt. gemeldeten Kinder der Geburtenjahrgänge 2014/15 bis 2017/18, die den Einschulungsjahrgängen 2021/22 bis 2025/26 entsprechen, so-

wie der bisher schon bekannten Baugebiete im Einzugsbereich dieser Schule, die voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, würde sich die Zahl der SuS bis zum Schuljahr 2024/25 auf 287 erhöhen, die sich dann weiterhin auf 11 Klassen verteilen. Für diese Klassen gibt es an der Stiftsschule gerade noch genügend Räume.

Um die Zahl der aufzunehmenden Kinder zu reduzieren, sind im Rahmen der nächsten Anmeldeverfahren teilweise einige Kinder abzulehnen. Hiervon sind voraussichtlich auch Kinder aus dem eigenen Einzugsbereich betroffen. Hierbei handelt es sich aber um ein bereits bestehendes Problem, welches durch die zusätzlichen Wohneinheiten nur geringfügig verstärkt wird.

In dem inzwischen vorliegenden ganzheitliche Schulentwicklungsplan 2020-2030 wird für das Handlungsgebiet Babenhausen, das den Schuleinzugsbereich der Stiftsschule beinhaltet, die Errichtung einer neuen zwei- bis dreizügigen Grundschule im Handlungsgebiet und Neufestlegung der Schuleinzugsbereiche empfohlen.

Auf dem Gelände der Sekundarschule Gellershagen ist eine neue Grundschule in Planung. Dies wird zukünftig zu Verschiebungen in den Schuleinzugsbereichen führen, was auch Auswirkungen auf die Stiftsschule hat. Für die neue Grundschule ist bereits ab Schuljahr 2024/25 ein Interimsbetrieb vorgesehen, somit wird die Versorgung mit Schulplätzen sichergestellt. Die Stiftsschule ist für die Kinder dieses Wohngebietes fußläufig erreichbar.

Kita-Plätze

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass der Zusatzbedarf an Kitaplätzen in den im Umfeld bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Durch die geplante Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes reduziert sich die öffentliche Grünfläche. Zur Sicherung der verbleibenden Grünfläche und des vorhandenen Spielplatzes im Norden des Plangebietes werden diese Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt und damit als Flächen für Freizeit und Erholung gesichert.

Der durch die geplanten ca. 24 Wohneinheiten ausgelöste Spielflächenbedarf beträgt ca. 220 m². Er soll durch die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes im Nordwesten des Plangebietes gedeckt werden.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Löschwasser

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 14 BauO NRW 2018 eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies laut Feuerwehramt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden. Der Versorgungsträger kann diese Löschwassermenge nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

Entwässerung

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle erfolgen. Für den Anschluss an das Bestandsnetz in der Beckhausstraße ist die Verlegung von öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanälen im nördlichen Abschnitt der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche / Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle und dem Hauptsammler Nord schließlich 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.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Für die Einleitung E 2/66 in den Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.05.2029.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist ggf. eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.

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

Hinweis zur Überflutungsvorsorge

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

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,

- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser, unter Beachtung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse,
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung der (privaten) Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Im Umfeld sind Denkmäler vorhanden, sie liegen jedoch nicht in enger Nachbarschaft des Plangebietes.

Da aber bisher unbekanntes Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass bei einer Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Teilbereich A „Historischer Ortskern um die Stiftskirche in Schildesche“ der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) der Stadt Bielefeld von 1994. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Änderungen der äußeren Gestaltung sowie das Anbringen von Werbeanlagen trotz des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 weiterhin einer besonderen Genehmigung.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes

Um der Lage des Plangebietes im alten Ortskern von Schildesche, d. h. einem Bereich mit einer besonderen, städtebaulichen und gestalterischen Prägung Rechnung zu tragen und die neue Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einzupassen, werden unter Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist gemäß Bebauungsplan-Entwurf eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 13,0 m, bezogen auf die Höhenlage der Oberkante der nächstgelegenen, fertiggestellten, öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, über die das Baugrundstück erschlossen wird (hier Erschließungsring).

Zur Rechtssicherheit und Klarheit wird diese Höhenfestsetzung nun auf die Normalhöhe Null angepasst und eine maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 107,4 m üNNH sowie eine maximale Firsthöhe (FH) von 113,4 m üNNH ausgewiesen. Damit wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die sich in die 2-geschossige Bestandsbebauung im Umfeld einfügt.

Durch einen Versatz der Baugrenzen sowie die Festsetzung eines Fassadenversprungs bei Überschreitung einer Gebäudelänge von mehr als 32,0 m, wird eine Gliederung von langen Baukörpern vorgegeben. Damit wird – auch bei einer angestrebten Mehrfamilienhausbebauung – eine Anpassung an die kleinteiligere Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes gewährleistet.

Für die neuen Wohngebäude werden Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zugelassen. Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Umgebungsbebauung festgesetzte Dachneigung (25°-35°) wird damit überschritten. Eine größere Dachneigung ermöglicht jedoch eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses und sie passt sich auch besser in die vorhandene Bebauung im Umfeld ein, die überwiegend Dachneigungen von 45°-50° aufweist. Großformatige Dachaufbauten usw. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Um einerseits Spielraum für den Ausbau von Dachgeschossen und eine individuelle Gestaltung der zukünftigen Gebäude zu ermöglichen, andererseits aber eine Unterordnung der Dachaufbauten zu gewährleisten, wird die Länge von Dachaufbauten auf max. 50 % der Trauflänge beschränkt.

Dacheindeckungen werden in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung, in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung zugelassen.

Für die Fassadengestaltung wird in Anpassung an die Umgebung Putz mit heller Farbgebung festgesetzt. Um einen gestalterischen Spielraum zu eröffnen, werden für Teilflächen (max. 25 % der Fassadenflächen) aber auch Farb- und Materialkombinationen mit Holz, aber auch Stahl und Glas zugelassen.

Am östlichen Rand des Plangebietes sowie südlich des Spielplatzes entfallen bei Realisierung der geplanten Bebauung voraussichtlich einige Bestandsbäume. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche sowie die Festsetzung zur Erhaltung prägender Bestandsbäume westlich des Spielplatzes sowie im Nordosten des Plangebietes werden prägende Landschaftselemente im Ortskern von Schildesche bewahrt und diese Vegetationsstrukturen langfristig gesichert. Neben prägenden alten Bestandsbäumen werden in der öffentlichen Parkanlage auch einige kleinere Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt, die künftig eine Einfassung und optischen Abgrenzung zwischen dem neuen und dem nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet bilden.

Zudem wird auf die am 01.10.2022 in Kraft getretene kommunale Baumschutzsatzung verwiesen, die unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren zu beachten ist.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der den Allgemeinen Wohngebieten zugeordneten Stellplatzflächen gewährleisten eine Gliederung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen verzichtet, um eine Nutzungsmöglichkeit der Fläche für Veranstaltungen zu gewährleisten.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

6.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

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 Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wurde eine spezielle Artenschutzprüfung¹ durchgeführt.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Die Auswertung ergab für die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Lebensraumtypen Hinweise auf ein Vorkommen von 35 planungsrelevanten Arten: 12 Fledermaus- und 23 Vogelarten. Planungsrelevante Pflanzenarten waren nicht benannt.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung. September 2019.

Am 15.02.2019 erfolgte eine Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung, um zu prüfen, ob die ermittelten Arten im Untersuchungsgebiet tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Infolge der Habitatansprüche der ermittelten Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotopstrukturen und der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren konnte ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabensbedingte Betroffenheit für die meisten der ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden, nicht jedoch für zwei Fledermausarten (Breitflügel-, Zwergfledermaus) und zwei Vogelarten (Bluthänfling, Girlitz).

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten) kann laut Artenschutzprüfung aber ausgeschlossen werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die nachstehenden planungsrelevanten Arten durchgeführt werden:

- Breitflügel-, Zwergfledermaus:
Ein Abbruch des Toilettengebäudes darf nur im Zeitraum November bis Mitte März erfolgen.
Ist der Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Lüftungsspalten und der Dachraum auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.
- Bluthänfling, Girlitz:
Eine Inanspruchnahme von Gehölzen darf nur in der Zeit erfolgen, die auch bei den häufigen und verbreiteten Vogelarten einzuhalten sind.

Für häufige und verbreitete Vogelarten sind in der Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen ist nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Vegetationsbestände nur entfernt werden, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ unter Anwendung der o. a. Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG ausgelöst.

Die oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen worden.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei den Flächen im Süden und Osten des Plangebietes in weiten Teilen um versiegelte bzw. durch die bisherige Parkplatznutzung stark verdichtete Böden handelt, werden nur

wenige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 erwartet.

6.5 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergab sich auf Grundlage eines Luftbildes aus dem Jahre 1951 der Hinweis auf einen möglichen Standort einer Flakstellung am östlichen Rand des ehemaligen Marktplatzes. Im Luftbild deuteten auffällige Strukturen auf verfüllte Laufgräben im Bereich der Flakstellung hin.

Zur Klärung, mit welchen Materialien die Laufgräben verfüllt worden sind und ob im Boden eventuell noch Kampfmittel vorhanden sind, wurde im Juni 2020 eine orientierenden Bodenuntersuchung² mit zwei Baggerschürfen durchgeführt. Sie erbrachten folgende Ergebnisse: Unter einer Überdeckung aus Oberboden (Schurf 1) bzw. Kalkschotter (Schurf 2) wurde eine flächige Auffüllung angetroffen, die ausgehend vom Rand der geschotterten Parkplatzfläche nach Norden hin zunimmt und am nördlichen Rand dann um ca. 1-1,5 m zu den Nachbargrundstücken abfällt. Der Verdacht auf Laufgräben, in denen sich schädliche Auffüllungen oder Kampfmittelreste befinden können, hat sich nicht bestätigt.

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

Darüber hinaus gilt, dass wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind.

Bodenbelastungen

Zur Ermittlung eines Gefährdungspotentials im Bereich der o. a. Bodenauffüllung erfolgten weitergehende Boden- und Bodenluftuntersuchungen³ im Hinblick auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsänderungen. Im Dezember 2020 erfolgten 5 Kleinrammbohrungen bis zu 3 m Tiefe, sodass auch die Basis der Auffüllung erreicht wurde, und es wurden Oberbodenmischproben entnommen, um eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch für die geplanten Nutzungen Kinderspielplatz, Park- und Freizeitanlage sowie Wohngebiet vornehmen zu können.

Die Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

- In jeder Bohrung wurde unter einer geringen Überdeckung aus Kalkschotter bzw. Oberboden flächendeckend eine künstliche Auffüllung aus feinsandigem Schluff mit

² B-Plan II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ - Teilbereich Grünfläche Alter Markt - Orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich einer vermuteten Flakstellung. Denker Umwelt. Bielefeld. 01.07.2020.

³ B-Plan II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ - Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen“. Denker Umwelt. Bielefeld. 05.02.2021.

Beimengungen von Ziegel-, Betonresten sowie Schlacke und organischen Bestandteilen von 0,6 m bis 1,6 m Mächtigkeiten angetroffen. Der Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen lag i. d. R. deutlich unter 5 %, lediglich im Bereich des Kinderspielplatzes wurden Beimengungen von über 10 % Bauschutt festgestellt.

- Der Oberboden besteht aus einem feinsandigen, humosen Schluff von 20 cm bis 35 cm Dicke. Im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes, der öffentliche Grünanlage sowie der geplanten Wohnbaufläche liegen die ermittelten Gehalte deutlich unter den entsprechenden Prüfwerten der BBodSchV für die Nutzungskategorien Kinderspielfläche, Park- und Freizeitanlagen sowie Wohngebiete. Es lassen sich somit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV ableiten. Gefahren für das Schutzgut menschliche Gesundheit wurden nicht festgestellt.
- Die vorhandene Auffüllung wurde aus abfalltechnischer Sicht aufgrund eines erhöhten TOC-Gehalts von 1,2 Masse-% im Feststoff sowie eines pH-Wertes von 10,3 im Eluat in die Zuordnungsklasse Z 1.2 der LAGA TR Boden (2004) eingestuft. Im Falle einer Entsorgung ist das Aushubmaterial nach den Vorgaben der Deponieverordnung zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen einer Entsorgungsanlage anzudienen.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurde zur Messung organischer Gase, die aus organischen Bestandteilen der Auffüllung entstehen können, im Juli 2021 ergänzend die Bodenluft untersucht⁴. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurden keine schädlichen Deponiegas (Methan) ermittelt. Die gemessenen CO₂- und O₂-Gehalte weisen aber darauf hin, dass im Bereich der Bodenluftmessstelle in geringem Umfang ein Anbau organischer Substanz stattfindet. Eine Gefahr für die geplante Wohnbebauung ist nicht zu befürchten.

Altlasten

Für das Flurstück 2435 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. In seinem weiteren Umfeld sind zwei Altlastenflächen verzeichnet: ca. 100 m südwestlich die Altlastenfläche AA 466 und ca. 150 m nordwestlich die Fläche BS 209. Aufgrund der Distanz und bereits bestehenden Bebauung auf beiden Flächen, wird davon ausgegangen, dass sie keinen Einfluss auf das Plangebiet haben. Von Seiten des städtischen Umweltamtes sind dazu im Verfahren auch keine weiteren Aussagen erfolgt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Stadtklima

Laut Stadtklimaanalyse 2018 zeichnet sich das Plangebiet aktuell durch eine mäßige Wärmebelastung tags und einen mäßigen Wärmeinseleffekt nachts aus. Das Bioklima ist insgesamt noch günstig. Der Bereich ist insgesamt gering bis mittel empfindlich gegenüber Nutzungssensitivierungen, sodass eine Bebauung unter Berücksichtigung der ausgewogenen mikro- und bioklimatischen Situation vertretbar ist.

⁴ B-Plan II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ - Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen. Nachuntersuchungen Bodenluft. Denker Umwelt. Bielefeld. 11.08.2021.

Aufgrund der Beschränkung der Länge, Breite und Höhe der Bebauung wird die Durchlüftung für das neue Wohngebiet und die angrenzenden Bestandsgebiete nur unwesentlich verschlechtert. Die Erhaltung des öffentlichen Spielplatzes im Nordwesten und der öffentlichen Parkanlage im Nordosten des Plangebietes tragen zur Wahrung der günstigen bioklimatischen Bedingungen bei. Zudem unterstützt die geplante offene Bauweise die bioklimatischen Bedingungen im Allgemeinen Wohngebiet. Der bodennahe Luftaustausch begünstigt Mikro- und Bioklima im Allgemeinen Wohngebiet.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, die aufgrund der Bebauung im Osten des Plangebietes auftreten können, werden folgende Festsetzungen zur Sicherung einer größtmöglichen Begrünung im Plangebiet getroffen: weitgehende Erhaltung bestehender Gehölzflächen, Anpflanzung von Bäumen und einer Hecke im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet.

Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffsituation wird maßgeblich durch die Emissionen des Verkehrs auf der Beckhausstraße bestimmt, die ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen mit erhöhtem Schwerlastverkehrsanteil aufweist.

Aufgrund der offenen Bauweise und der nur leicht erhöhten Verkehrszahlen ist eine Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV hier jedoch nicht zu erwarten. Wegen des Wegfalls eines Teils der öffentlichen Parkplätze und der Schaffung von Stellplätzen für die neue Wohnbebauung wird das Verkehrsaufkommen im Plangebiet faktisch nicht erhöht. Es ist nicht von einer Verschlechterung der Luftschadstoffsituation im Plangebiet auszugehen.

Energieeffizienz

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

Laut geologischem Dienst des Landes NRW bestehen im Plangebiet gute Potenziale (Klasse 3a) zur Nutzung von Geothermie.

Nach dem Solarkataster der Stadt Bielefeld weist der Standort auch gute Potenziale für die Nutzung von Solarenergie auf, wenn die geplanten Gebäude und Dächer nach Süden ausgerichtet sind.

Der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 schafft mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von Solaranlagen:

- Die überwiegende Ost-West-Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30°- 45° schafft optimale Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie, sowohl in Form von Photovoltaik- als auch Solarthermieanlagen.
- Die Baugrenzen sichern einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen und geplanten Gebäuden sowie Bäumen, sodass eine Verschattung der Dachflächen im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücken weitgehend vermieden wird.

Eine Nutzung von Solarenergie wird daher ausdrücklich empfohlen. Des Weiteren wird für die Wärmeversorgung der neuen Wohnbebauung eine Versorgung durch erneuerbare Energien empfohlen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Gesamtfläche des Plangebietes		ca. 6.400 m ²
Allgemeines Wohngebiet		ca. 3.400 m ²
öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz		ca. 1.910 m ²
öffentliche Verkehrsflächen		ca. 1.090 m ²
Vorhandene Wohneinheiten:	keine	
Geplante Wohneinheiten:	ca. 24	

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung des Geländes des ehemaligen Marktplatzes von Schildesche.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Für die Entwicklung einer Wohnbebauung zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße fallen nach einer überschlägigen Schätzung, die auf Basis des Entwurfs erstellt wurde, folgende Kosten an:

- Baukosten öffentl. Verkehrsflächen inkl. Parkplatz ca. 185.000,- €
- Folgekosten ca. 2.800,- €/Jahr
- Baukosten Beleuchtung ca. 22.000,- €
- Folgekosten Beleuchtung ca. 750,- €/Jahr

- Herstellung öffentl. Entwässerungseinrichtungen insges. ca. 57.000,- €
(einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
 - Schmutzwasserkanalisation ca. 34.000,- €
 - Regenwasserkanalisation ca. 23.000,- €
- Unterhaltung gepl. öffentl. Entwässerungseinrichtungen ca. 350,- €/Jahr

- Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes ca. 25.920,- €
- Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes ca. 1.900,- €/Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB ca. 690,- €/Jahr

Für die Schülerbeförderung entstehen für den Schulträger hier keine zusätzlichen Kosten, da der Schulträger mit Blick auf die Anspruchsberechtigten für das SchülerTicket Westfalen eine Pauschale an den Verkehrsträger zahlt, unabhängig von der Anzahl der ausgegebenen Tickets.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und erforderlicher Fachgutachten.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/14.02 ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) handelt, und Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen, wurde der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB konnte im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange wurden jedoch auch in diesem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	27.11.2018
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	07.01.2019 – 25.01.2019
Bürgerinformationsveranstaltung	16.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	10.12.2018 – 25.01.2019
Entwurfsbeschluss	03.03.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	03.06.2020 - 03.07.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	20.03.2020 – 04.05.2020

8. Vorliegende Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung. September 2019.
- B-Plan II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ - Teilbereich Grünfläche Alter Markt - Orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich einer vermuteten Flakstellung. Denker Umwelt. Bielefeld. 01.07.2020.
- B-Plan II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ - Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen. Denker Umwelt. Bielefeld. 05.02.2021.
- B-Plan II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ - Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen. Nachuntersuchungen Bodenluft. Denker Umwelt. Bielefeld. 11.08.2021.

Bielefeld, im Mai 2023

in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de