

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Allgemeine Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan

Nr. III/4/59.00

„Wohngebiet Allensteiner Straße“

Planungsstand: Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung,
Vorentwurf Februar 2009

Allgemeine Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan Nr. III/4/59.00

„Wohngebiet Allensteiner Straße“

Planungsstand: Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung,
Vorentwurf Februar 2009

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben, Gewässerschutz
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungsvorschläge und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.4.1 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Klimas
 - 5.4.2 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.4.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung
 - 5.4.4 Belange der Wirtschaft
 - 5.4.5 Belange des Verkehrs
 - 5.4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.4.7 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.4.8 Umweltprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz und Wohneinheiten**

1. Planungsanlass, Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 und Planverfahren

Eine Baugenossenschaft bewirtschaftet heute in Stieghorst im Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“ rund 200 Genossenschaftswohnungen. In diesem ca. 5 ha großen Gebiet (einschl. Binnenerschließung) wurden zwischen Stieghorster Straße, Memeler Straße, Grünberger Straße und Stieghorster Park in den Jahren 1961 und 1962 Geschosswohnungsbauten mit drei und vier Vollgeschossen sowie zweigeschossige Reihenhauserzeilen errichtet. Die Reihenhauserzeilen gehören heute allerdings nicht mehr zum Wohnungsbestand der Baugenossenschaft, die Einheiten sind schrittweise an einzelne Eigentümer veräußert worden. Das Siedlungsgebiet steht in den nächsten Jahren vor einem umfassenden baulichen und nutzungsbedingten Umbruch:

- Die Bausubstanz aus den 1960er Jahren verlangt einen immer höheren Aufwand für die Instandhaltung, der gesamte Bestand erfordert eine durchgreifende Modernisierung.
- Haustechnik und energetische Qualitätsstandards sind neu zu definieren, auch sind barrierefreie Wohnungen und z.B. der teilweise Einbau von Fahrstühlen erforderlich.
- Der Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau umfasst überwiegend rund 60 m² große Einheiten mit drei Zimmern/Küche/Bad, teilweise auch etwa 80 m² große Einheiten mit vier Zimmern. Die Zuschnitte aus den 1960er Jahren entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und der in den nächsten 30 bis 40 Jahren anzustrebenden Wohnqualität.
- Die äußere Erschließung und das Stellplatzangebot sind ebenfalls überholt und müssen neu überdacht werden.
- Die Wohnungen der Baugenossenschaft werden nur an Mitglieder vermietet. Ziel ist es, qualitativ guten Wohnraum zu einem angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen. Hieraus ergeben sich u.a. eine hohe Standorttreue und Wohnraumbindung. Viele Bewohner leben schon seit über 40 Jahren im Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“, daher ist altersbedingt in den nächsten Jahren aber auch ein erheblicher Umbruch zu erwarten. Erste Wohnungen sind bereits frei geworden, können aber aufgrund der zufälligen Verteilung im Gebäudebestand nicht grundlegend modernisiert und langfristig vermietet werden.

Aus den o.g. Gründen hat sich die Baugenossenschaft schon seit längerer Zeit intensiv mit der Umstrukturierung und Modernisierung des Siedlungsgebietes Allensteiner Straße befasst. Angesichts der zunehmenden Fluktuation wird eine Planung benötigt, die langfristig die angestrebte Wohnqualität und die erforderlichen wirtschaftlichen und energetischen Standards erreicht. Im Frühjahr 2008 wurden u.a. auch Veranstaltungen mit Bewohnern durchgeführt, um deren Wünsche und Anforderungen an das künftige Wohnen entsprechend aufzunehmen und möglichst berücksichtigen zu können.

Zusammenfassend mussten die ursprünglichen Überlegungen für eine umfassende Modernisierung nochmals grundsätzlich hinterfragt werden. Es hat sich gezeigt, dass eine Sanierung der Bausubstanz trotz des hiermit verbundenen enormen wirtschaftlichen Aufwandes nicht die erforderlichen Qualitätsstandards für Wohnungsgrundrisse und -zuschnitte, Dämmung/Energiewirtschaft, technische Infrastruktur, barrierefreies Wohnen etc. sichert und auch viele Wünsche der Bewohner nicht erfüllen kann. Im Ergebnis hat die Baugenossenschaft im Sommer 2008 ein vollständig neues Konzept für den Umbau der Siedlung durch bestandersetzenden Neubau erstellt.

Geplant sind nunmehr ein schrittweiser Abriss der überalterten Geschosswohnungsbau-Substanz und der Neubau kleinerer Einheiten, die jedoch weiterhin drei- bis viergeschossig bleiben werden und im Endausbau im Bereich Allensteiner Straße rund 170 bis 180 Wohneinheiten umfassen sollen. Das Altquartier wird insofern zwar städtebaulich nachverdichtet, jedoch im Wohnungsbestand durch kleinere Gebäudeeinheiten neu aufgeteilt und entzerrt. Diese Neuplanung umfasst die gesamten Grundstücke der Baugenossenschaft im Plangebiet (Größe zusammen ca. 2,6 ha). Ausgenommen ist lediglich im Südosten ein Teil des Flurstückes 1204, das im Zuge der derzeit noch nicht abgeschlossenen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Stadtbahntrasse in einer Variante angeschnitten wird.

Der Quartierumbau soll in noch festzulegenden Bauabschnitten in einem Zeitraum von etwa 8-10 Jahren erfolgen. Zunächst soll im Südwesten ein erstes Gebäude neu errichtet werden, so dass der angrenzende Altbau im Winter 2009/2010 leer gezogen und abgerissen werden kann. Durch den weiteren schrittweisen Ersatz der Altbauten in den nächsten Jahren soll den Bewohnern ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet werden, im Quartier zu bleiben und standortnah unter Erhalt gewachsener sozialer Bindungen umzuziehen.

Die in Privatbesitz befindlichen 6 Reihenhausergruppen (Größe ca. 1,75 ha) werden von diesem Umbau nicht erfasst. Gleichwohl werden diese durch die Auswirkungen in der Umbauphase durch Lärm, Verkehr etc. betroffen sein.

Die Bebauung im Plangebiet ist in den Jahren 1960/1961 durch den Bebauungsplan Nr. III/4/24.02 (frühere Bezeichnung: Durchführungsplan Nr. 86) vorbereitet worden. In diesem Planwerk sind die Festsetzungen über Baugrenzen, Stellplatz- und Erschließungsflächen eng auf das damalige Plankonzept zugeschnitten worden. Der angestrebte Umbau des Quartiers kann somit nicht auf Grundlage des alten Planungsrechtes erfolgen.

Die dargelegten Gründe für das Ziel „bestandersetzender Neubau“ sind - unter Berücksichtigung des überaus umfangreichen Modernisierungsbedarfes des Gebäudebestandes - aus Sicht der Stadt Bielefeld nachvollziehbar. Der Bestand vermittelt zwar das typische Siedlungsbild des Geschosswohnungsbaus aus den 1960er Jahren, eine besondere und hier ggf. erhaltenswerte städtebauliche Qualität wird aber nicht gesehen. Die Überplanung des Gebietes wird langfristig zu einer Aufwertung des gesamten Siedlungsgebietes beidseits der Memeler Straße führen und letztlich wertstabilisierend auch für die umgebende Ein- und Zweifamilienhausbebauung wirken.

Das Plangebiet kann eindeutig von den umgebenden Bauflächen abgegrenzt werden. Stieghorster Straße und Memeler Straße trennen den Bereich von der Mischbauzeile im Osten bzw. von der angrenzenden Ein-/Zweifamilienhausbebauung im Norden. Im Süden wird das Gebiet durch den Stieghorster Park begrenzt. Im Westen folgen sehr unterschiedlich parzellierte Bauflächen, die überwiegend bereits vor längerer Zeit überplant worden sind und Freiflächen, die z.T. noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß **§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Abzüglich der Verkehrsflächen ist nach heutigem Stand von einer Netto-Baulandfläche im Plangebiet von rund 43.000 m² auszugehen. Hieraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 eine Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO von etwa 17.200 m² und damit eine Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall. Somit werden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die umweltrelevanten Belange werden auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Zur Vorprüfung der Umweltrelevanz und fachplanerischer Belange wurde Ende 2008 eine erste Behördenbeteiligung auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes durchgeführt. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass das Vorhaben auch aus Umweltsicht vertretbar ist. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 im Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgetragen.

Nach § 13a BauGB kann auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB verzichtet werden, der Öffentlichkeit ist lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall wird allerdings eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB für sinnvoll gehalten, da Bewohner und Anlieger in vielfältiger Weise durch das Vorhaben betroffen sein können.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Bielefeld in zentraler Lage im Stadtbezirk Stieghorst. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa 6 km, das Ortszentrum Stieghorst und die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 mit Bushaltestellen grenzen jedoch im Südosten des Grünzuges an. Die namensgebende Allensteiner Straße quert als Fußweg das Baugebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ umfasst etwa 6 ha und wird derzeit wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Parkanlage Stieghorst,
- im Osten durch die Stieghorster Straße,
- im Norden durch die Memeler Straße,
- im Westen durch den Siedlungsbereich Grünberger Straße und durch einzelne noch landwirtschaftlich genutzte Restflächen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet sowie die umgebenden Bauflächen sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold großflächig als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt worden. Als gliedernder allgemeiner *Freiraum- und Agrarbereich* ist die Parkanlage Stieghorst aufgenommen worden.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen als Teil der *Wohnbauflächen* im Bereich Stieghorster Straße / Memeler Straße dargestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 wird weiterhin gemäß § 8(2) BauGB aus den allgemeinen Darstellungen im FNP entwickelt. Die den Siedlungsraum gliedernde *öffentliche Parkanlage* ist mit über den Bestand hinaus vergrößerten Wasserflächen im Talzug des Baderbaches aufgenommen worden, wird aber durch die Stadtbahntrasse mit geplanter Verlängerung durchschnitten. Im Osten und Norden der Stieghorster Straße folgen *Mischbauflächen*, weiter im Norden *gewerbliche Bauflächen*.

3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Das Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“ ist im Jahr 1960 von der Baugenossenschaft auf Grundlage des **Bebauungsplanes Nr. III/4/24.02** (frühere Bezeichnung: Durchführungsplan Nr. 86) errichtet worden, der gemäß Aufbaugesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 29.04.1952 erstellt worden ist. Dieser Durchführungsplan umfasste westlich der Stieghorster Straße großräumig den gesamten Bereich zwischen Detmolder Straße im Süden und Memeler Straße im Norden. Im Westen sind die umfangreichen Sport- und Schulanlagen mit Grünzug bis zur Bebauung östlich der Flensburger Straße einbezogen worden. Neben den Schul-, Sport- und Grünanlagen ist in der Ortsmitte Stieghorst großräumig verdichteter Geschosswohnungsbau entwickelt worden.

Baugebietstypen im Sinne der heutigen BauNVO sind auf dieser Grundlage nicht festgesetzt worden. Allerdings wurde im Südosten der Genossenschaftssiedlung im aktuellen Geltungsbereich Nr. III/4/59.00 an der Stieghorster Straße eine Geschäftsbebauung mit Fußgängerüberführung geplant. Diese Geschäftsbebauung wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt, die Flurstücke 1204 und 1205 der Baugenossenschaft werden noch als Grünfläche genutzt. Flurstück 1204 ist zudem in den Randbereich des Stieghorster Parks einbezogen worden, der öffentliche Zugang verläuft bisher über dieses Privatgrundstück.

Die hier im Grundsatz vorhandenen Baurechte sollen nunmehr im Zuge der Neuplanung möglichst sinnvoll genutzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch zunächst noch eingeschränkt, da der südliche Teil des Flurstückes 1204 im Zuge der derzeit noch nicht abgeschlossenen **UVP für die Fortführung der Stadtbahntrasse 3 Richtung Osten** durch eine der geprüften Trassenvarianten angeschnitten wird. Dieser Randbereich wird daher nicht in die Neuplanung einbezogen, je nach Entscheidung für die Stadtbahntrasse ist über eine mögliche ergänzende Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

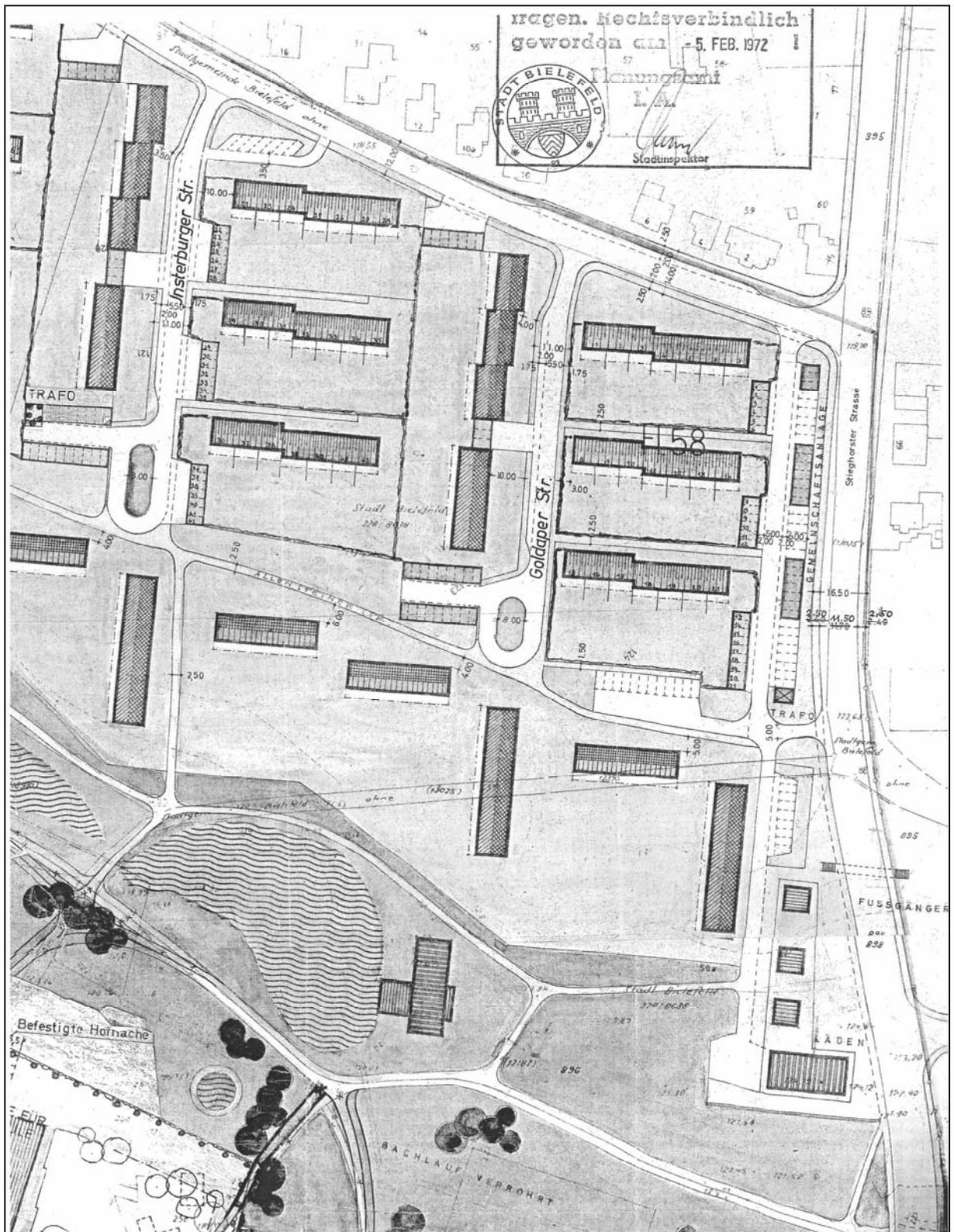
Im Durchführungsplan sind eine Reihe von detaillierten Festsetzungen getroffen worden, so dass z.B. Um- und Erweiterungsbauten auf dieser Rechtsgrundlage nicht möglich sind und eine Neufassung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich wird (siehe auch nachfolgender Ausschnitt aus dem Durchführungsplan):

- Die Anordnung der Baukörper wurde durch eng gefasste Baugrenzen vorgegeben,
- Bauhöhen wurden durch parzellenscharfe Vorgaben für ein- bis fünfgeschossige Gebäude bei u.a. gleichzeitigem Ausschluss von DREMPeln begrenzt.
- Als Dachformen wurden Satteldächer mit 30°-35° Neigung oder Flachdächer festgesetzt.
- Stellplatzanlagen und Garagenhöfe wurden ebenfalls exakt vorgegeben.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**, auch **Naturschutzgebiete (NSG)** sind im näheren Umfeld nicht festgesetzt. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Besonders **geschützte Biotope** bestehen im eigentlichen Baugebiet nicht. Der im Süden anschließende Stieghorster Park ist jedoch mit seinem Struktureichtum und mit dem Baderbach in der Kartierung der schutzwürdigen Biotope in NRW aufgenommen worden (Gebietsnummer BK-3917-595). Die bestehenden Baurechte für die o.g. Geschäftsbebauung an der Stieghorster Straße wurden in der Biotopabgrenzung einbezogen.



Bebauungsplan Nr. III/4/24.02 (früher: Durchführungsplan Nr. 86), 1961,
Ausschnitt (ohne Maßstab)



Oberflächengewässer liegen im Plangebiet selbst nicht vor. Im Süden schließen jedoch der Baderbach (Gewässer-Nr. 22) und der Baderteich in der Grünanlage an, dessen ökologische Qualität jedoch durch hohen Enten-/Wasservogelbesatz und Freizeitdruck gemindert ist. Langfristig ist geplant, den Teich im Nebenschluss anzuordnen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ ist mit Ausnahme der o.g. Geschäftsbebauung an der Stieghorster Straße gemäß den Planungszielen in den 1960er Jahren bebaut worden. Insbesondere der viergeschossige, von Nord nach Süd angeordnete Geschosswohnungsbau mit zwei bzw. drei geschlossen gebauten Gebäudeeinheiten prägt den Bereich Goldaper Straße und Insterburger Straße.

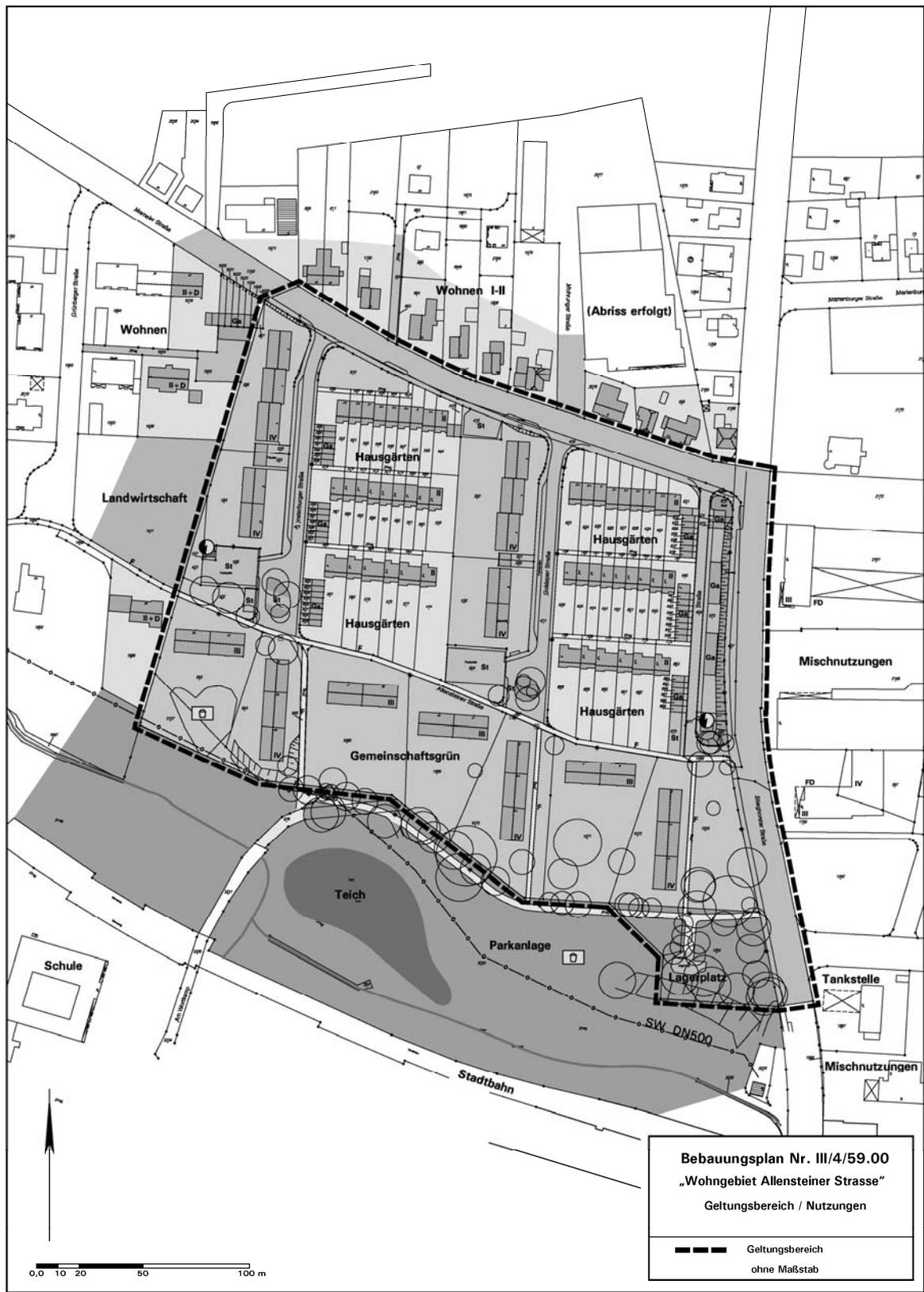
Das Siedlungsbild an der Memeler Straße im Norden wird ansonsten durch die Reihenhausergruppen sowie durch ältere Ein- und Zweifamilienhäuser mit i.W. zwei Vollgeschossen geprägt. Die dreigeschossigen Mietshäuser im Süden sowie die sechs Reihenhausergruppen mit jeweils zwei Vollgeschossen sind dagegen von West nach Ost angeordnet worden. In der nachfolgenden Übersichtskarte werden die Nutzungen dargestellt.

Das Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“ liegt direkt in Randlage zum Stieghorster Park und besitzt einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Im Osten der Stieghorster Straße schließen gemischt genutzte Bereiche mit mehrgeschossigen verdichteten Wohn- und Geschäftsnutzungen oder Dienstleistungen, aber auch mit Gewerbebetrieben, Tankstelle etc. an. Jenseits der den Siedlungsraum gliedernden Parkanlage liegen die heutige Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 und Bushaltestellen. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Kindergarten und Schulstandorte.

Im Westen im Siedlungsbereich Grünberger Straße entsteht schrittweise eine durchmischte Wohnbebauung mit kleineren Wohneinheiten, aber auch mit Mehrfamilienhäusern. Im Randbereich zum Plangebiet wurden einzelne Flächen bislang noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Grünflächen im Plangebiet werden als Gemeinschaftsgrün von der Baugenossenschaft unterhalten, im Südwesten besteht ein kleiner Spielplatz. Im Süden in Richtung Parkanlage gliedern einige heimische, aber auch nicht standortheimische Einzelbäume die Grünanlagen. Eine intensivere Freizeitnutzung durch die Bewohner ist derzeit nicht erkennbar. Die Reihenhäuser verfügen dagegen über abgegrenzte und sehr tiefe Hausgärten. Neben einzelnen alten Obstbäumen (Kirschen) überwiegen aber intensive Gartengestaltungen mit Ziergehölzen, teilweise sind Gartenhütten errichtet worden.

Das Plangebiet ist leicht nach Südwesten und nach Nordwesten geneigt. Der östliche Bereich an der Stieghorster Straße liegt in einer Höhe um 124 m über NN. Nach Südwesten Richtung Baderbach-Aue fällt das Baugelände auf ca. 121 m über NN, die nordwestliche Spitze des Baugebietes an der Memeler Straße liegt in einer Höhe um etwa 119 m über NN.



Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“, hier: Bestand/Nutzungsübersicht (ohne Maßstab)



5. Planungsgrundsätze, Festsetzungsvorschläge und abwägungsrelevante Aspekte

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 sollen unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Neustrukturierung des mit Geschosswohnungsbau verdichteten Siedlungsgebietes „Allensteiner Straße“ einer Baugenossenschaft entwickelt werden. Übergeordnete Planungsziele sind gemäß Kapitel 1 die nachhaltige Weiterentwicklung des in Stieghorst zentral gelegenen und hervorragend an den ÖPNV angebundenen Siedlungsgebietes und die Sicherung des qualitätvollen Mietwohnungsbaus.

Zu einzelnen Rahmenbedingungen für die Planung und zu den fachplanerischen Fragen können nach dem derzeitigen Planungsstand zusammenfassend die folgenden grundlegenden Aussagen getroffen werden:

5.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

a) Städtebaulicher Gestaltungsplan

Grundlage für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist ein **städtebaulicher Gestaltungsplan**, nach dem die künftige Bebauung und die Binnenerschließung des Plangebietes neu geordnet werden soll. Die bisherige Großstruktur wird aufgelöst und durch kleinere Einheiten ersetzt, die jedoch weiterhin drei- bis viergeschossig bleiben und im Endausbau rund 180 Wohneinheiten umfassen sollen.

Diese Gebäudegruppen werden in organischer Form um die Haupteerschließungsachse, die die bisherigen Stichstraßen Insterburger Straße und Goldaper Straße im Ringschluss verbinden wird, gruppiert. Das Altquartier wird insofern städtebaulich verdichtet, jedoch im Wohnungsbestand durch kleinere Gebäudeeinheiten neu aufgeteilt und entzerrt. Die überalterten Geschosswohnungsbauten sollen schrittweise in einem Zeitraum von etwa 8-10 Jahren bedarfsgerecht ersetzt werden.

Die im Durchführungsplan im Südosten an der Stieghorster Straße dargestellte Geschäftsbebauung soll durch Mietwohnungsbaus überplant werden. Die Eigentümerin möchte ihre dort bisher der Parkanlage zugeschlagenen Grundstücksflächen künftig baulich nutzen, soweit dieses nach der noch zu entscheidenden Trassenwahl für die geplante Verlängerung der Stadtbahnlinie möglich ist (siehe Kapitel 3.2). Hierfür wird auch die Übernahme einer rund 400 m² großen Teilfläche aus dem städtischen Bereich angestrebt (genaue Abgrenzung und Größe sind noch abzustimmen), um die geplante Bebauung abrunden zu können.

Die Ausrichtung erfolgt aus energetischen Gründen und im Interesse der Wohnqualität soweit möglich in südliche bis südwestliche Richtungen. Entlang der Insterburger Straße und der Goldaper Straße ist jedoch aufgrund der Grundstückszuschnitte teilweise eine westliche Ausrichtung zu erwarten, ebenso aus Gründen der Schallabschirmung der Wohnbereiche im östlichen Randbereich zur Stieghorster Straße.

Die sechs Reihenhaushausgruppen, die sich in Privatbesitz befinden, werden von diesem Umbau nicht erfasst. Die Parzellierung bleibt erhalten, der Umbau des Geschosswohnungsbaus soll soweit wie möglich Rücksicht auf diese Baugruppen nehmen. In der Anlage zum Gestaltungsplan werden der Bestand (grau schraffiert) und die Neuplanung überlagert, die Neuplanung rückt nicht wesentlich näher an die Reihenhaushausgruppen heran.

b) Verkehrliche Erschließung

Die **Stieghorster Straße** besitzt eine Haupteerschließungsfunktion für den Stadtbezirk und verbindet die Ortsmitte mit der Detmolder Straße im Süden und der Oldentruper Straße im Norden. Das Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“ wird über die Memeler Straße an die Stieghorster Straße angebunden, eine untergeordnete direkte Zufahrt besteht von dem Garagenhof im Osten. Die bisher durch Stichstraßen erfolgende Binnenerschließung wird im Plankonzept durch einen Erschließungsring ersetzt. Diese öffentliche Planstraße könnte im Sinne einer „sanften Separation“ mit einer Breite von etwa 8,75 m ausgebaut werden, so dass neben der schmal auszubildenden Fahrbahn und einem Seitenstreifen für Fußgänger auch eine Baumzeile mit Besucherstellplätzen aufgenommen werden kann.

Für den gegenüber dem alten Plankonzept aus den 1960er Jahren erheblich gestiegenen **Stellplatzbedarf** werden für die rund 180 Wohnungen Sammel-Stellplatzanlagen mit zwei Parkdecks, Garagenhöfen und ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen. Durch ein verbessertes Angebot soll der heutige Parkdruck im Straßenraum mit Belastungen u.a. auch für die Bewohner der Reihenhausergruppen entschärft werden.

Das Gebiet ist über die fußläufig erreichbare Endhaltestelle der **Stadtbahnlinie 3** am Stieghorster Park und über die dort anschließenden **Buslinien** sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Die **fußläufige Erschließung** des Siedlungsgebietes Richtung Parkanlage und Ortsmitte wird über kleine Stichwege nach Süden gewährleistet und ist ebenfalls als sehr gut zu bewerten. Das Wegenetz soll - in modifizierter Form - im Grundsatz beibehalten werden. Der heute im Westen in Verlängerung der Insterburger Straße etwas breiter ausgebauter Weg, der u.a. auch für den Unterhalt der Grünanlagen genutzt wird, soll entsprechend durch einen ebenfalls rund 4 m breit befestigten und für Versorgungsfahrzeuge befahrbaren Weg ersetzt werden.

c) Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung

Entwässerung:

Nach der Vorabstimmung können **Regenwasser und Schmutzwasser** grundsätzlich über das bestehende und derzeit tlw. in Sanierung befindliche Netz im Norden (RW/SW-Kanäle Memeler Straße / Stieghorster Straße mit Anschluss an die Vorflut) sowie im Süden (SW-Sammler in der Grünanlage) abgeführt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Entwurf zur Schmutzwasserentwässerung - Stieghorst - Oldentrup“. Schmutzwasser wird der Kläranlage Brake zugeführt. Nach Einleitung des Planverfahrens erfolgt in der Detailplanung eine intensive Abstimmung mit den Beteiligten.

Eine ausreichende Versickerung ist im Plangebiet nach den Erfahrungen der Stadt Bielefeld bei den anstehenden schluffigen Lehmböden (Bodenkarte 1:50.000) nicht möglich.

Zurzeit entwässert das Plangebiet über die Memeler Straße zur Einleitungsstelle E 7/138, die wiederum in den Baderbach einleitet. In der Regenwasserkanalisation dieser Einleitungsstelle sind Veränderungen geplant, die die Verringerung der Einleitungsmenge zum Ziel haben. Deshalb soll das südliche Plangebiet über einen neu zu verlegenden Regenwasser-sammler in den Teich in der Parkanlage (Rückhaltung) entwässert werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist zunächst die neue Einleitungsstelle zu errichten und der Sammler zu den ersten Neubauten hin zu bauen. Ggf. könnte aufgrund der Geländeneigung nach Südwesten für die westlich gelegenen Gebäude eine zweite Einleitungsstelle (nach Drosselung)

in die Vorflut erforderlich werden. Die Kanaltrasse ist möglichst unter weitgehender Schonung des Baumbestandes an den Rand der Parkanlage zu verlegen.

Die weitere Detailplanung und die Abstimmung der Fragen bezüglich Zeitablauf, Grunderwerb etc. erfolgen parallel zum Planverfahren.

Technische Versorgung:

Die Anforderungen an die technische Erschließung und die Ver- und Entsorgungsplanung sowie die weitere Koordination mit Versorgungsträgern und Fachbehörden werden nach Klärung der grundsätzlichen Plankonzeption in den ersten Verfahrensschritten parallel zum weiteren Bebauungsplan-Verfahren geprüft. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird im Grundsatz durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze im Bereich Memeler Straße/Stieghorster Straße gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die TELEKOM AG.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Beratung über den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB sowie die anschließende frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgen auf Grundlage des Gestaltungsplanes. Detaillierte planungsrechtliche Festsetzungen werden in dem danach als Entwurf auszuarbeitenden Nutzungsplan aufgenommen. Nach dem heutigen Planungsstand sollen daher zusammenfassende Zielaussagen für die voraussichtlichen Festsetzungen getroffen werden, Festsetzungen und Begründung werden entsprechend im Verfahren fortgeschrieben:

a) Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Durchführungsplan sind im Jahr 1961 Nutzungsgliederungen oder Baugebietstypen im Sinne der heutigen BauNVO nicht festgesetzt worden. Das Gebiet „Allensteiner Straße“ ist im Bestand als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO zu bewerten. Allerdings wurde im Südosten der Siedlung an der Stieghorster Straße eine Geschäftsbebauung als Ergänzung der Mischbebauung östlich der Stieghorster Straße geplant.

Im Zuge der Überplanung wird aus grundsätzlichen Erwägungen heraus vorgeschlagen, das Baugebiet insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und weiter zu entwickeln. Diese Gebiete dienen grundsätzlich ebenfalls vorwiegend dem Wohnen, möglich ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ wird in der zentralen Lage in Stieghorst ausdrücklich angestrebt, die Festsetzung *reiner Wohngebiete* gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Neuplanungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind v.a. die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein

werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes wird für die anstehende Neuplanung des Siedlungsgebietes ausdrücklich für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen jedoch ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls entsprechen würden.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden im Zuge der weiteren Planung ausgearbeitet. Im Gestaltungsplan sind zunächst nur einige grundlegende Aussagen zur Verdeutlichung der Planungsziele aufgenommen worden:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um in der hervorragend durch den ÖPNV erschlossenen Innerortslage eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Eine entsprechende Verdichtung auf den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau (WA1, WA2) ist angesichts der Rahmenbedingungen mit der unmittelbar südlich angrenzenden großen Parkanlage und der Planungsziele gerechtfertigt.
Im Bereich der Reihenhausergruppen (WA3) wird ebenso dieser Wert gewählt, obwohl auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke die GRZ 0,4 nicht ausgenutzt werden kann. Auf einigen kleineren Grundstücken könnten jedoch bei einer geringeren GRZ ansonsten die zulässigen überbaubaren Bauflächen nicht ausgenutzt werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand auf und wird entsprechend für die Baugrundstücke im WA1 und WA2 mit drei bis vier Vollgeschossen, für die Reihenhausergruppen im WA3 mit zwei Vollgeschossen gewählt.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird im späteren Bebauungsplan durch Trauf- und Firsthöhen bestimmt.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** gehen etwas über das Plankonzept für die Baugrundstücke im WA1 und WA2 hinaus, um für die weitere Planung einen gewissen Spielraum einzuräumen.
Im Bereich der Reihenhausergruppen im WA3 werden die bisher mit 11-12 m Tiefe festgesetzten Baufenster auf im Mittel 15 m erweitert, um den Eigentümern einen größeren Spielraum für Anbauten und Wintergärten zu eröffnen. Hier wird jedoch ausdrücklich eine sorgfältige Bauberatung und Objektplanung im Einzelfall empfohlen, da jegliche Änderungen in diesen Bauzeilen die gestalterische Qualität der Zeile berühren und auch nachbarschaftliches Konfliktpotenzial bergen.
- Als **Bauweise** soll im künftigen Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 im Grundsatz eine offene Bauweise mit Einzelgebäuden oder auch Hausgruppen festgesetzt werden.
Angesichts der bestehenden Hausgruppen mit Längen von ca. 53 m zzgl. Anbaumöglichkeit und aufgrund der angestrebten einzelnen Hausgruppen mit ca. 55 m Länge soll ergänzend für Teilbereiche auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hier gelten die Maßgaben der offenen Bauweise gemäß § 22(1) BauNVO, es sind jedoch Gebäudelängen bis 60 m zulässig. Diese Überschreitung der Standardvorgabe von 50 m Länge gemäß BauNVO ist angesichts des Bestandes und der Rahmenbedingungen unproblematisch.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NRW werden in den späteren Nutzungsplan bzw. in die textlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Diese werden die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB ergänzen. Mit Blick auf die Randlage zum Park, auf die Quartiergestaltung und -durchgrünung sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes erarbeitet. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet.

Die zu erwartenden Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen werden kaum grundsätzliche Verbote beinhalten und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen, Details sind parallel zu den ersten Verfahrensschritten weiter auszuarbeiten.

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist. Als regionaltypische **Dachform** für kleinere Wohngebäude gilt das Satteldach, bei größeren Gebäuden kommen auch flach geneigte Walmdächer oder Flachdächer in Frage.
Die bestehende Dachform der Hausgruppen im WA3 mit asymmetrischen Satteldächern wird entsprechend aufgenommen.
- Abzustimmen sind auch Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe**. Heute dominieren rote Ziegeldächer. Zunehmend werden auf dem Markt ausgefallene künstliche Farbgebungen wie hellblau, grau, grün oder gelb angeboten. Bei neuen Eindeckungen in den Reihenhausgruppen könnten derartige „Ausreißer“ von Eigentümern ausgewählt werden. Diese Farben entsprechen jedoch nicht der Siedlungsentwicklung in Stieghorst und den Planungszielen der Stadt im Quartier und sind grundsätzlich zu untersagen.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Kfz im Sommer. Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen werden regelmäßig von der Stadt Bielefeld getroffen.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges. Im Durchführungsplan im Jahr 1961 wurden nur Spriegelzäune oder Maschendraht in lebender Hecke oder Rasenkantensteine zugelassen. Rahmensetzende Einschränkungen sind aus heutiger Sicht im Planverfahren zu prüfen. Zaunkonstruktionen sollten nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Nachfolgend werden erste Aussagen zu den zentralen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung getroffen. Grundlage sind die örtlichen Bestandsaufnahmen, die Auswertung allgemein verfügbarer Quellen und die vorab eingeholten ersten Stellungnahmen der Fachämter. Die Begründung wird im Planverfahren fortgeschrieben.

5.4.1 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Klimas

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

a) Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

Immissionen durch Straßenverkehr wirken im Randbereich im Osten und Nordosten auf die vorhandene Bebauung entlang der örtlichen Hauptstraße Stieghorster Straße ein. Laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 1999) und unter Berücksichtigung der bis 2008 erfolgten Verkehrsentwicklung gemäß Verkehrsmodell 2008 (Amt für Verkehr) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der maßgeblichen Stieghorster Straße und der Memeler Straße $\geq 65 - \leq 70$ dB(A) tags und $\geq 55 - \leq 60$ dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden im Straßenumfeld deutlich überschritten. Tags wird zudem die Sanierungsgrenze (sog. „enteignungsgleicher Eingriff“) von 70 dB(A) im unmittelbaren Randbereich erreicht. Das Lärmbelastungsniveau ist tags/nachts mehr als mischgebietstypisch.

Rückwärtig erreichen die Immissionspegel weniger als 55/45 dB(A) tags/nachts und sind damit als idealtypisch für WA zu bewerten. In Höhe der Einmündung Schneidemühler Straße im Südosten erreichen die Werte $\leq 60/50$ dB(A) tags/nachts, im Einmündungsbereich ist das Lärmbelastungsniveau mehr als mischgebietstypisch.

Die Endhaltestelle der **Stadtbahnlinie 3** liegt rund 100 m bis 120 m südlich der der Parkanlage zugewandten Bauzeile. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen waren im Plangebiet keine besonderen Lärmimmissionen durch die Stadtbahn zu bemerken.

Auf Grund der hohen Lärmbelastung durch Straßenverkehr im Umfeld der Stieghorster Straße werden somit für die neu geplante Bebauung kombinierte aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Plankonzept berücksichtigt diese erhebliche Belastung durch Anordnung der neu geplanten östlichen Baukörper; die Wohnbereiche werden weitgehend abgewandt nach Westen ausgerichtet, untergeordnete Nebenräume, Treppenhäuser etc. können im Osten angeordnet werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen für die drei- bis viergeschossigen Neubauten sind in der innerstädtischen Lage allerdings städtebaulich kaum zu begründen. Die Garagenzeile mit Stellplätzen in Höhe der Reihenhausbebauung könnte als Sonderfall ggf. durch ergänzende Wandscheiben verbesserten Schallschutz für diese Häuserzeilen bieten, kaum jedoch für den Geschosswohnungsbau. Textliche **Festsetzungen für passiven Schallschutz** sind im Planverfahren zu prüfen und in angemessener Weise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Neuplanung hier im Vergleich zur bestehenden Bausubstanz eine Verbesserung für die künftigen Bewohner mit sich bringen wird. Der Neubaustandard mit dem heute üblichen Wärmeschutz mit Fenstern, die mindestens der

Schallschutzklasse II entsprechen, leistet einen deutlich besseren Schallschutz als im bisherigen Bestand.

Darüber hinaus werden die östlichen und nördlichen Bauzeilen im **Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet**, um die Alteigentümer der östlichen Reihenhäuser und künftige Bewohner über diese Vorbelastung zu informieren.

b) Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

Das Plangebiet wird weiterhin über das Wegenetz mit dem Anschluss Memeler Straße / Stieghorster Straße erschlossen. Wie bereits dargelegt werden die bisherigen rund 200 Wohneinheiten durch etwa 180 neue Wohneinheiten ersetzt. Im Ergebnis wird hiermit gegenüber dem Bestand keine nennenswerte Änderung des **Verkehrsaufkommens** durch Kfz verbunden sein.

c) Gewerbliche Nutzungen

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Östlich der Stieghorster Straße befinden sich im Rahmen der dort ansässigen gemischten Nutzungen diverse kleinere und mittlere Handels- und Gewerbenutzungen, die jedoch bereits von Wohnnutzungen umgeben sind. Besondere immissionschutzrechtliche Konflikte sind nicht bekannt.

d) Landwirtschaft

Eventuelle negative Einwirkungen aus der Landwirtschaft und insbesondere aus ggf. problematischer Tierhaltung bestehen nicht.

e) Stadtklima und Luftreinhaltung

Südlich des Plangebietes verläuft der öffentliche Grünzug der Parkanlage Stieghorst. Dieser gehört zu einem netzförmigen Grünsystem, das hochklimaempfindlich und -wirksam ist. Es stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Das Baugebiet mit der massiven Riegelbebauung selbst hat keine hochwertige stadtklimatische Funktion.

Das Plangebiet bildet ein gering klimaempfindliches Stadtrand-Klimatop, welches auf Grund der verdichteten Bebauungsstrukturen eine deutlich eingeschränkte Belüftung und sommerliche Überwärmungstendenzen aufweist. Mit dem Vorhaben wird sich die stadtklimatische Situation auf Grund der in der Summe ähnlich bleibenden Nutzung und Versiegelung nicht wesentlich ändern. Aus stadtklimatischer Sicht sind insbesondere Baumpflanzungen auf bzw. über oder neben versiegelten Flächen wie Stellplatzanlagen und entlang der Straßen von besonderer Bedeutung, ebenso weitere Baumpflanzungen und die möglichst wassergebundene Befestigung von Nebenflächen.

f) Kfz-bedingte Luftschadstoffe

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die Stieghorster Straße ist eine stark befahrene Straße, so dass eine Überschreitung von Werten der 22. BImSchV zunächst nicht ausgeschlossen werden kann. Daher hat das Umweltamt mit dem dort vorhandenen Programm IMMIS die Belastung auf Basis des DTV von 15.360 Kfz (12,6 % Lkw Anteil, Bezugsjahr 2008) abgeschätzt. Die Berechnung ergibt eine Unterschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV, auch durch die untergeordneten umliegenden Straßen entsteht keine ggf. problematische Zusatzbelastung.

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der gliedernden und durchlüftenden Funktion des Grünzuges wird keine besondere Belastung erwartet.

5.4.2 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes

a) Belange des Bodenschutzes

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster der Stadt eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Arbeiten auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Bisher liegt im Zuge der Planung kein konkreter Verdacht auf **Kampfmittelgefährdung** vor. Da Kampfmittelfunde aber grundsätzlich im Stadtgebiet nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei oder die Feuerwehrleitstelle sind zu benachrichtigen. Im späteren Bebauungsplan wird ein ergänzender textlicher Hinweis gegeben.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde-Böden (z.T. tiefreichend humos), an. Die tiefgründigen schluffigen Lehmböden im Gebiet zeichnen sich durch allenfalls mittlere Wasserdurchlässigkeit und geringen Grundwasser- und Staunässeinfluss im Oberboden aus. Stellenweise findet sich schwache Staunässe im Unterboden. Die Böden sind landesweit als Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Fruchtbarkeit in Nordrhein-Westfalen kartiert worden¹. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der derzeitigen Nutzung ist aber davon auszugehen, dass diese Böden erheblich überprägt worden sind und einer landwirtschaftlichen Bodennutzung definitiv nicht mehr zur Verfügung stehen.

¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Grundsätzlich ist die Stadt Bielefeld bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Flächen vorrangig zu mobilisieren. Vor diesem Hintergrund sind der Umbau und die langfristige Sicherung des verdichteten, innerörtlich und zentral gelegenen Siedlungsbereiches „Allensteiner Straße“ trotz der hiermit verbundenen Nachverdichtung durch kleinere Baukörper grundsätzlich zu begrüßen.

b) Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebietes**.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet selber nicht vor. Im Süden schließen jedoch der bereits in Kapitel 3.3 und Kapitel 5.1.c genannte Baderbach und der Teich in der Grünanlage an. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die geplante Umstrukturierung des Siedlungsgebietes werden nicht gesehen. Mit **Überschwemmungen im Baugebiet** durch ein Überlaufen des Grabens bzw. der Teichanlage bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Höhenlage kaum zu rechnen.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Eine ausreichende **Niederschlagswasserversickerung** im Sinne des § 51a LWG ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, eine Ableitung des nicht zu versickernden Regenwassers durch ein separates Leitungsnetz ist erforderlich. Der in Kapitel 5.1 dargelegte Planungsansatz zur **Regenwasserrückhaltung** führt nicht zu einer wesentlichen Verschärfung der Hochwassersituation im Vorflutbereich. Die Entwässerungsplanung wird parallel zur Bauleitplanung entwickelt.

5.4.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung

In Kapitel 3.3 sind die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt worden. **Gesetzlich geschützte Gebiete** sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder einer Überarbeitung vorhandener Siedlungsgebiete ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist.

Der Siedlungsumbau im Innenbereich betrifft eine Fläche, die bereits in dem o.g. Durchführungsplan aus dem Jahr 1961 verdichtet überplant worden ist. Die Grünflächen im Plangebiet werden als Gemeinschaftsgrün (i.W. intensiv gepflegte Rasenflächen) unterhalten, im Südwesten besteht ein kleiner Spielplatz. Im Bereich der Erschließungswege und der Stellplatzanlagen sowie auf den Grünflächen befinden sich einige Gehölzstrukturen (Birken, Eichen, Linden, Ahorn u.a.). Zunehmender Parkdruck führt aber v.a. im Bereich der Wendeanlagen zu weiteren Versiegelungen und gefährdet den Wurzelraum der Bäume.

Im Süden in Richtung Parkanlage gliedern einige markante heimische, aber auch nicht standortheimische Einzelbäume die privaten Grünflächen. Das Siedlungsgebiet „Allensteiner

Straße“ liegt direkt in Randlage zum Stieghorster Park, die südliche Randeingrünung der privaten Grünflächen geht in den Gehölzbestand der Parkanlage über. Die Reihenhäuser verfügen dagegen über abgegrenzte und sehr tiefe Hausgärten. Hier überwiegen intensive Gartennutzungen und -gestaltungen mit Ziergehölzen, einzelne alte Obstbäume sind noch vorhanden (v.a. Kirschen).

Zusammenfassend sind durch die nach Abriss des Geschosswohnungsbaus erfolgenden Neubaumaßnahmen mit Verdichtung durch kleinere Gebäudeeinheiten i.W. die Gemeinschaftsgrünflächen und die Gehölze im Straßenraum betroffen. Darüber hinaus ist v.a. im Südosten auch einiger Baumbestand in Randlage zur Parkanlage und auf dem bisher noch nicht baulich genutzten Privatgrundstück, das bisher in die Parkanlage einbezogen worden war, betroffen. Die Baugenossenschaft beabsichtigt für die Neuordnung des Siedlungsbereiches eine zusammenhängende Grünflächengestaltung, der Erhalt einzelner Baumstandorte kann jedoch heute aufgrund des Gesamtumfanges der Neuordnung nicht zwingend festgesetzt werden. Im Planverfahren sind die genauen Abstände zwischen Neubauten und Gehölzstreifen entlang des Stieghorster Parks noch abzustimmen.

Angesichts der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen werden der Abriss der Altbausubstanz und die durch den schrittweisen Neubau mögliche nachhaltige Entwicklung des verdichteten, zentral gelegenen Siedlungsbereiches „Allensteiner Straße“ grundsätzlich für sinnvoll und vertretbar gehalten. Zu berücksichtigen ist in der Bewertung auch, dass der Gehölzbestand im Plangebiet von der Baugenossenschaft im Zuge der Siedlungsentwicklung seit den 1960er Jahren angelegt worden ist, heute nicht bauplanungsrechtlich gesichert ist und dass im Südosten im Bereich Stieghorster bereits umfangreiche Baurechte bestehen. Hier wird im Planverfahren eine Abstimmung über die genaue Abgrenzung der künftigen Baufläche und über die Einbeziehung einer kleinen städtischen Fläche erforderlich.

Mit dem BauGB 2007 und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Stadtumbau- maßnahmen und Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich auf Grund der o.g. Zielsetzungen gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. In diesem Rahmen erfolgen danach **keine maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Gemäß **Bundesnaturschutzgesetz** sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplante Fläche ist weitgehend bebaut oder wird als Gemeinschaftsgrünfläche gepflegt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten liegen im überplanten Baugebiet nicht vor.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „**Planungsrelevanten Arten**“ in NRW sind für das Messtischblatt 3917 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude* potenziell ca. 14 Fledermausarten, der Kammmolch, der kleine Wasserfrosch und die Zauneidechse sowie rund 20 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit verdichtetem Siedlungsgebiet und intensiv genutzten Verkehrsflächen auf insgesamt etwa 6 ha einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Die Flächen unterliegen heute erheblichen Störungseinflüssen durch die bestehende Bebauung und durch die verkehrlichen Nutzungen. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die wenig naturnah entwickelten Gemeinschaftsgrünflächen und die intensiv gepflegten Gartenanlagen der Reihenhäuser voraussichtlich keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und wild wachsender Pflanzen der streng geschützten Arten. Die im Siedlungsbereich betroffenen typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) können auf das Umfeld ausweichen. Eine höhere Wertigkeit besitzt jedoch der in Randlage zum Park im Süden des Baugebietes teilweise als Eingrünung des Baugebietes entwickelte Gehölzzug.

Somit wird davon ausgegangen, dass die bestehende Flächennutzung und die anthropogene Überformung dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Auf Grund der genannten Planungsziele werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Es wird erwartet, dass durch die Überplanung und Neuordnung des Siedlungsgebietes „Allensteiner Straße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) und Populationen auftreten werden. Für die durch die Nachverdichtung zu erwartenden Beeinträchtigungen der südlichen Randlage zum Park bestehen für die dort vorkommenden Tierarten Ausweichquartiere in der Parkanlage. Wichtig ist jedoch eine sinnvolle Abstimmung des Bauzeitenplanes mit notwendigen Beseitigungen von Gehölzen, die aus Sicht des Naturschutzes im Winterhalbjahr erfolgen müssen. Die Fachbehörden werden im Planverfahren gebeten, ggf. vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch die Lage innerhalb der Siedlungsflächen werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen.

5.4.4 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur langfristigen **Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes** in der Stadt Bielefeld. Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch neu heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Die umfangreichen Neubaumaßnahmen in den nächsten 8-10 Jahren werden dagegen auch zu einer Stärkung der heimischen Wirtschaft beitragen.

5.4.5 Belange des Verkehrs

Die geplante Erschließung basiert auf dem vorhandenen **Erschließungssystem** und wurde in Kapitel 5.1.b beschrieben. Die Zahl der Wohneinheiten wird langfristig etwa 180 Wohnungen erreichen, die Bewohnerstruktur mit zunehmenden Mobilitätsansprüchen der künftigen Bewohner wird sich aufgrund der Entwicklungsgeschichte der Siedlung ohnehin in den

nächsten Jahren ändern. Somit wird mit dem Umbau der Siedlung selbst langfristig keine nennenswerte Zunahme von Verkehr verbunden sein.

Negative Auswirkungen auf das lokale und gesamtstädtische Erschließungssystem werden nicht gesehen, die Stärkung und langfristige Sicherung des Wohnstandortes in fußläufiger Entfernung zum **ÖPNV-/Stadtbahnhaltepunkt** wird dagegen als sehr positiv bewertet.

5.4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale liegen im Planbereich nicht vor. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Der Siedlungsbestand vermittelt zwar das typische Siedlungsbild des Geschosswohnungsbaus aus den 1960er Jahren. Eine besondere erhaltenswerte städtebauliche Qualität wird - unter Berücksichtigung des überaus umfangreichen Modernisierungsbedarfes des Gebäudebestandes mit entsprechenden unvermeidbaren Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bestandes - aber letztlich nicht gesehen. Die dargelegten Gründe für das Ziel „bestandersetzender Neubau“ sind nachvollziehbar, so dass die Überplanung des Gebietes auch aus allgemeiner denkmalpflegerischer und stadtbildschützender Perspektive für vertretbar gehalten wird.

5.4.7 Belange von Freizeit und Erholung

Im Zuge der Neuordnung wird der heute im Südwesten der Wohnanlage bestehende größere **private Spielplatz** der Baugenossenschaft überplant. Spätestens im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren ist hierfür geeigneter Ersatz zu schaffen. Dabei sollte größeren Spielflächen mit höherem Spielwert möglichst der Vorzug vor vielen kleineren Spielbereichen gegeben werden.

Die Erholungsfunktion der **Parkanlage Stieghorst** wird durch die Planänderung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Fußgänger in Richtung Parkanlage bleibt erhalten, allerdings ist die Wegführung im Südosten des Plangebietes über das Privatgrundstück in geringem Maße zu verschieben. Die Stärkung des Wohnstandortes in unmittelbarer Nähe zum Park wird für die Bewohner und für die Bedeutung der Parkanlage grundsätzlich als sehr positiv bewertet.

5.4.8 Zusammenfassung: Umweltprüfung gemäß BauGB

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach der bisherigen Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Neuaufstellung liegt im bereits 1960/1961 überplanten Innenbereich (Durchführungsplan) und umfasst den Um- und Neubau des Siedlungsgebietes „Allensteiner Straße“, das bereits verdichtet bebaut ist. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planung führt auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB (siehe oben).

Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, die Neuordnung erfolgt durch die Baugenossenschaft als Eigentümerin der betroffenen Baugrundstücke.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die private Initiative keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden von dem Investor übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die für den Umbau des Siedlungsbestandes erforderlich sind, zu einem wesentlichen Teil von der Baugenossenschaft zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung getragen werden, befreien.

7. Flächenbilanz und Wohneinheiten

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Umplanung*
Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO einschl. Nebenanlagen etc., Summe ca.	4,4 ha	
- Geschosswohnungsbau WA1, WA2 ca.	(2,65 ha)	2,65 ha
- Reihenhausgruppen WA3 ca.	1,75 ha	-
Öffentliche Verkehrsflächen	1,6 ha	
- Memeler Straße / Stieghorster Straße ca.	0,80 ha	-
- Verkehrsflächen Binnenerschließung einschl. Goldaper Straße und Insterburger Straße ca.	-	0,80 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	6,0 ha	

*Werte gerundet gemäß Gestaltungskonzept im Maßstab 1:1.000

Die Baugenossenschaft bewirtschaftet heute im Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“ im Bereich des Geschosswohnungsbau (WA1, WA2) etwa 200 Genossenschaftswohnungen. In diesem Bereich wird nach Abschluss der Neubaumaßnahmen ein leichter Rückgang auf rund 170 bis 180 neue Wohneinheiten erwartet.

Bielefeld, im Februar 2009

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Stand 10.02.2009