

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

**Neuaufstellung:
Bebauungsplan Nr. III/4/59.00
„Wohngebiet Allensteiner Straße“**

II. Begründung

Satzung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

II. Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“

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, Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 / Artenschutz
 - 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 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 neu 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 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. 3 ha einschl. Garagenhöfen und Stellplatzanlagen). Ausgenommen ist lediglich im Südosten ein Teil des Flurstückes 1204, das im Zuge der derzeit noch nicht abgeschlossenen UVP für die Stadtbahntrasse in einer Variante angeschnitten wird.

Der Quartierumbau soll in noch festzulegenden Bauabschnitten in einem Zeitraum von etwa 5-7 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. 1,7 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 abgegrenzt werden von den umgebenden Bauflächen. 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 47.000 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 18.800 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. Tatsächlich ist die innerhalb der Baugrenzen zulässige Baufläche grob ermittelt noch um über 3.000 m² geringer, weil v.a. im WA1 an der Goldaper Straße und im WA3 die überbaubaren Grundstücksflächen eine Ausschöpfung der GRZ von 0,4 i.W. nicht zulassen.

Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen 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 grundsätzlich 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 im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden, der Öffentlichkeit ist lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall hat die Stadt Bielefeld jedoch eine Beteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB für geboten gehalten, da Bewohner und Anlieger in vielfältiger Weise durch das Vorhaben betroffen sein können. Daher wurde im April 2009 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt.

Verfahren:

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4(1) BauGB wurde vorab im Dezember 2008 auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und entsprechend in die Planung eingearbeitet.
- Aufstellungsbeschluss
 BV Stieghorst 05.03.2009
 UStA 11.03.2009
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Einsichtnahmemöglichkeit vom 30.03. – 03.04.2009
 Unterrichts- und Erörterungstermin 20.04.2009
- Entwurfsbeschluss
 BV Stieghorst 04.06.2009
 UStA 16.06.2009
- Entwurfsoffenlage vom 10.07. – 24.08.2009
- Nachbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB 31.07. – 19.08.2009
- Beratung über den Satzungsbeschluss Dezember 2009

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 Bushaltestelle 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 und 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 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 Um- und Erweiterungsbauten auf dieser Rechtsgrundlage nicht möglich sind und eine Neufassung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich wird (siehe auch nachfolgender Ausschnitt aus dem Durchführungsplan):

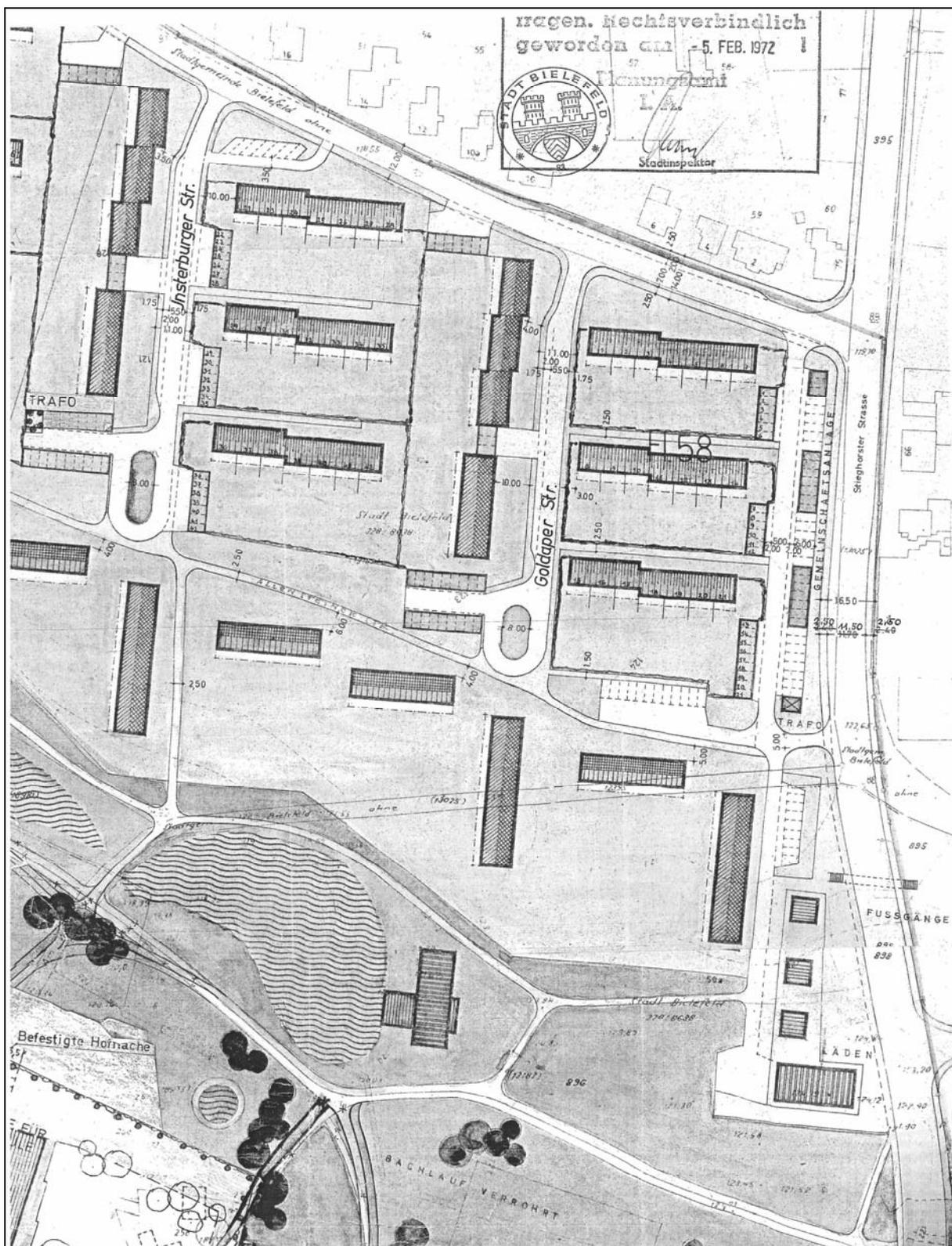
- Die Anordnung der Baukörper wurde durch eng gefasste Baugrenzen vorgegeben,
- Bauhöhen wurden durch parzellenscharfe Vorgaben für ein- bis fünfgeschossige Gebäude bei u.a. gleichzeitigem Ausschluss von Drempeln begrenzt.
- Als Dachformen wurden Satteldächer mit 30°-35° Neigung oder Flachdächer festgesetzt.
- 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 Biotop**e bestehen im eigentlichen Baugebiet nicht. Der im Süden anschließende Stieghorster Park ist jedoch mit seinem Strukturreichtum und mit dem Baderbach in der Kartierung der schutzwürdigen Biotop e in NRW aufgenommen worden (Gebietsnummer BK-3917-595). Die bestehenden Baurechte für die o.g. Geschäftsbebauung an der Stieghorster Straße wurden in diese Biotopabgrenzung einbezogen.

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



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



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.

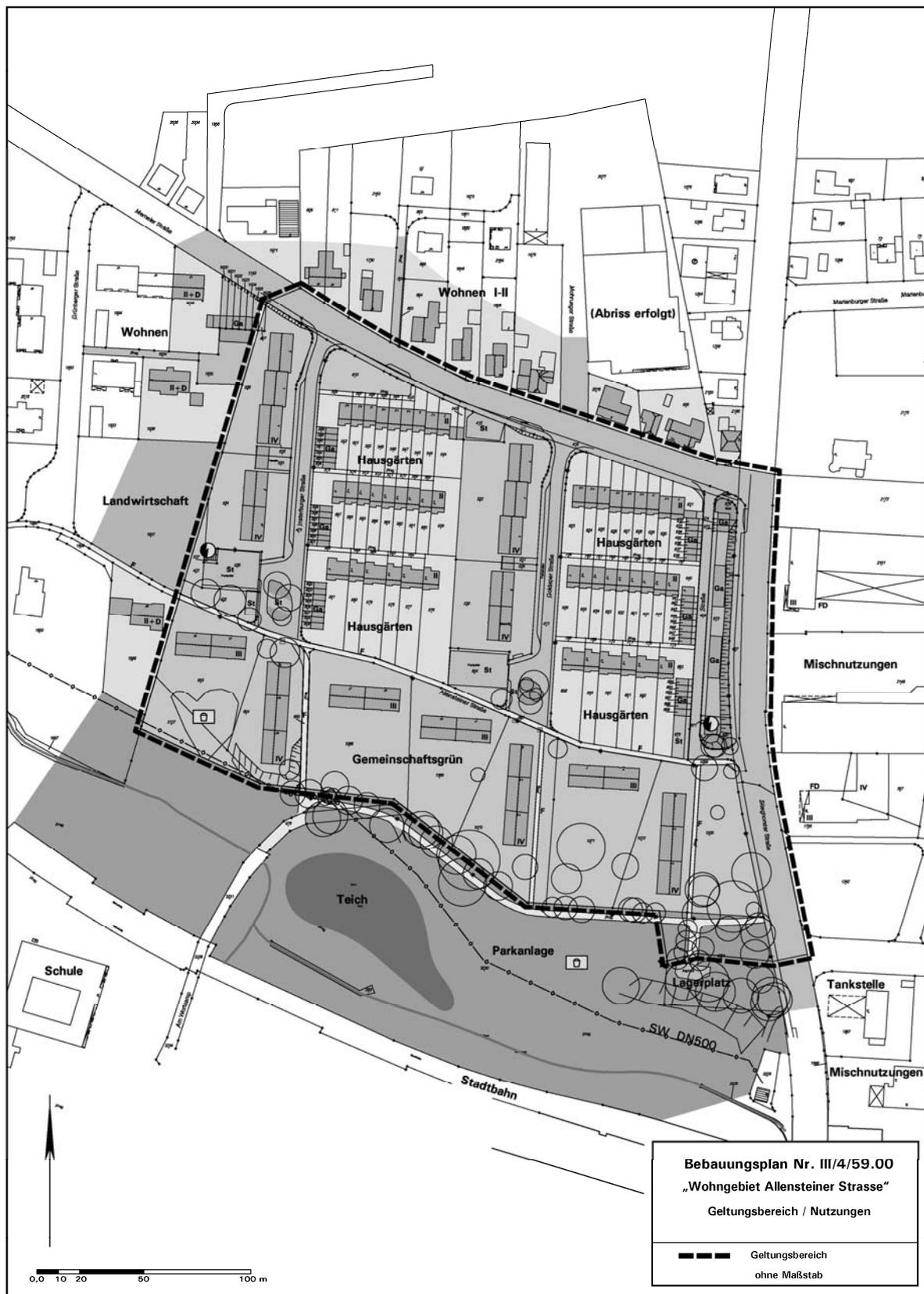
Das Siedlungsbild an der Memeler Straße im Norden wird ansonsten durch die Reihenhausergruppen sowie durch ältere Ein- und Zweifamilienhäuser mit i.W. zwei Vollgeschossen geprägt. Die dreigeschossigen Mietshäuser im Süden sowie die sechs Reihenhausergruppen mit jeweils zwei Vollgeschossen sind dagegen 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, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 werden 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. 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 qualitativollen Mietwohnungsbaus.

5.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

a) Städtebaulicher Gestaltungsplan

Grundlage für die Neuaufstellung des 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. Die Gebäude sollen zur Verringerung des Bauvolumens und zwecks aufgelockerter Gestaltung mit drei „echten“ Vollgeschossen und mit einem staffelgeschossartigen Obergeschoss mit variablen Größen ausgebildet werden.

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 nach heutigem Stand in einem Zeitraum von etwa 5-7 Jahren bedarfsgerecht ersetzt werden.

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 im alten Bebauungsplan im Südosten an der Stieghorster Straße dargestellte Geschäftsbebauung soll durch Mietwohnungsbaus mit begleitenden Gemeinschaftseinrichtungen etc. im Erdgeschoss 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 220 m² großen Teilfläche aus dem städtischen Bereich angestrebt, um die geplante Bebauung abrunden zu können.

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, der Insterburger Straße, Goldaper Straße sowie die namenlose Straße in Verlängerung des Fuß-/Radweges Allensteiner Straße verbindet. Für dieses Erschließungskonzept sprechen gegenüber der bisherigen Erschließung durch Stichstraßen zusammenfassend:

- Städtebaulich sinnvolle Querverbindung für das zusammenhängende Siedlungskonzept.
- Verzicht auf übergroße Wendeanlagen.
- Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs und ergänzende Anbindung an die Stieghorster Straße im Südosten,
- gebietsfremder Durchgangsverkehr ist nicht zu befürchten.
- Sachgerechte Erschließung der Baukörper im Süden, auch für Ver- und Entsorgung.

Angemerkt sei, dass der Bestand heute mit der rückwärtigen Erschließung der südlich gelegenen Geschosswohnungsbauten über Fuß- und Radwege und befestigte Trassen in den Grünflächen z.B. aus Sicht der Feuerwehr nicht unproblematisch ist.

Diese neu geplante öffentliche Planstraße sowie die anschließenden bestehenden Stichstraßen sollen im Sinne einer in Bielefeld in einigen Ausbauplanungen bereits erprobten „sanften Separation“ mit einer Breite von 8,75 m ausgebaut werden, so dass neben der schmal auszubildenden Fahrbahn (mit Mehrzweckseitenstreifen) auch eine Baumzeile mit Besucherstellplätzen und einem dahinter liegenden, abgegrenzten Seitenstreifen für Fußgänger aufgenommen werden kann. Der Ausbaustandard wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt, hierfür ist ein gesonderter Beschluss der Bezirksvertretung erforderlich.

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.

Im Bestand sind heute im Plangebiet ca. 56 öffentliche markierte bzw. gut nutzbare Stellplätze vorhanden. Hinzu kommen diverse Stellplatznutzungen in verkehrlich sehr problematischen Abschnitten wie z.B. im Zufahrtbereich der Stichstraßen auf die Memeler Straße. Ein zeitweise erheblicher Parkdruck ist zu erkennen. Die Baugenossenschaft kann heute nur etwa 100 private Stellplätze für ca. 200 Wohnungen anbieten. Allerdings wurden nicht alle Stellplatzanlagen gemäß Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 bisher errichtet – auch mit Rücksicht auf die angrenzenden Hausgruppen.

Nach der Ausbauplanung können im neu gestalteten Straßenraum rund 46 öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Die Baugenossenschaft will künftig rund 190 bis 200 private Stellplätze anbieten. Dieses fängt die Verringerung um etwa 10 öffentliche Stellplätze zu Gunsten einer verbesserten Straßenraumgestaltung mit Bäumen bei weitem auf.

In der Gesamtbilanz (ohne ca. 50 private Stellplätze der Hausgruppen) werden also künftig etwa 240 gegenüber 160 Stellplätzen im Bestand angeboten. Dieses wird zu einer deutlichen Entlastung und Aufwertung der Erschließung und der Gesamtsituation führen.

Das Gebiet ist über die fußläufig erreichbare Endhaltestelle der **Stadtbahnlinie 3** am Stieghorster Park und über die 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 ausgebaute Weg, der u.a. auch für den Unterhalt der Grünanlagen genutzt wird, soll durch einen 3,5 m breiten befestigten und für Versorgungsfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Weg, in dem auch Kanaltrassen untergebracht werden, neu gestaltet werden. Ein zweiter öffentlicher Weg wird in Verlängerung der Goldaper Straße als Ersatz für einen bisher privaten Weg festgesetzt. Der öffentliche Zugang von der Stieghorster Straße zur Parkanlage wird ebenfalls gesichert.

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. In der Projektplanung erfolgt eine intensive Abstimmung mit den Beteiligten.

Eine ausreichende Versickerung ist im Plangebiet nach den Erfahrungen der Stadt Bielefeld bei den anstehenden schluffigen Lehmböden (vgl. auch Bodenkarte 1:50.000) nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Wasser wird daher ortsnah in den Baderbach eingeleitet.

Die direkt an der Stieghorster Straße liegenden Grundstücke können an die hier vorhandene RW-Kanalisation angeschlossen werden. Künftig wird das Niederschlagswasser dann über die neu geplante RW-Kanalisation in der Stieghorster Straße, das geplante RKB/RRB Stieghorster Straße/Oldentruper Straße und die geplante Einleitungsstelle E 7/179 in den Baderbach geleitet. Die Kanalisation in Insterburger und Goldaper Straße wird im Rahmen des Straßenneubaus erneuert. Die nördlich der Allensteiner Straße geplanten Grundstücke können dann an diese neue RW-Kanalisation zur Memeler Straße hin angeschlossen werden. Von hier aus wird das Niederschlagswasser weiter wie bisher über die E 7/138 in den Baderbach geleitet.

Das südliche Plangebiet soll aus topografischen Gründen und zur Entlastung der vorhandenen Kanalisation und Einleitungsstelle gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss über die einen neu zu verlegenden Regenwassersammler in den Teich in der Parkanlage (Rückhaltung) und über diesen in den Baderbach über die geplante E 7/138 entwässert werden. Durch die Einleitung über den Teich kann auf weitere Rückhaltmaßnahmen verzichtet werden. 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, Leitungsrechten etc. sind bereits parallel zum Planverfahren erfolgt, erste Kanalbaumaßnahmen sind im Herbst 2009 eingeleitet worden.

Technische Versorgung, Löschwasser:

Die Anforderungen an die **technische Erschließung** und die **Ver- und Entsorgungsplanung** sowie die weitere Koordination mit Versorgungsträgern und Fachbehörden sind nach Klärung der grundsätzlichen Plankonzeption in den ersten Verfahrensschritten parallel zum weiteren Bebauungsplan-Verfahren geprüft worden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird im Grundsatz durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze im Bereich Memeler Straße/Stieghorster Straße und durch deren Erweiterung gesichert. Vorhandene Trassen sind teilweise im Zuge der neu geplanten Erschließung zu verlegen.

Die **Energieversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH. Auch hier erfolgen detaillierte Abstimmungen über Leitungstrassen und schrittweises Vorgehen im Zuge der Planrealisierung. **Trafo- und Gasreglerstation** der Stadtwerke Bielefeld GmbH im Osten an der Stieghorster Straße bleiben erhalten, die Trafostation im Westen am Rande der heutigen Stellplatzanlage muss dagegen verlegt werden.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Nach Mitteilung des Feuerwehramtes wird unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 96 m³/h für mindestens zwei Stunden für ausreichend gehalten. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH hat mitgeteilt, dass diese Löschwassermenge nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - bereitgestellt werden kann. Anforderungen an und Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM AG.

Baumstandorte und Leitungstrassen

Die Stadtwerke Bielefeld haben im Planverfahren gebeten, folgende Hinweise in die Begründung aufzunehmen:

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 werden Festsetzungen getroffen, die sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/4/24.02 und an vergleichbaren Planungszielen und Festsetzungen im Umfeld und in ähnlichen Plangebieten der Stadt Bielefeld orientieren:

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 i.W. 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 das Baugebiet aus grundsätzlichen Erwägungen insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen grundsätzlich ebenfalls weitgehend 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) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls entsprechen würden.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die WA-Bauflächen werden in 3 Teilbereiche gegliedert:

- Die geplanten Neubauten der Baugenossenschaft werden als Teilbauflächen WA1 und WA2 festgesetzt. Die von Norden nach Süden ausgerichteten Bauzeilen entlang Insterburger Straße, Goldaper Straße und Stieghorster Straße werden jeweils als WA1 bezeichnet und können aufgrund der Lage und des nach Norden stärker geneigten Geländes etwas größere Bauhöhen erreichen. Die von Westen nach Osten ausgerichteten Bauzeilen umfassen dagegen etwas kürzere Baukörper mit abweichenden Nutzungsmaßen.
- Die bestehenden, jeweils einheitlich errichteten Hausgruppen werden als Teilbaufläche WA3 festgesetzt, die sich i.W. nur in der Länge der jeweiligen Bauzeilen unterscheiden.

Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße, Bauweise, überbaubare Flächen etc. nach § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- 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 Reihenhausgruppen (WA3) wird ebenso dieser Wert gewählt, obwohl auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke die GRZ 0,4 nicht ausgenutzt werden kann. Auf einzelnen kleineren Grundstücken könnten jedoch bei einer geringeren GRZ ansonsten die zulässigen überbaubaren Bauflächen einschließlich ggf. zum Hauptbaukörper gehörender Anbauten nicht ausgenutzt werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand auf und wird entsprechend für die Baugrundstücke im WA1 und WA2 mit maximal vier Vollgeschossen, für die Reihenhausgruppen im WA3 mit maximal zwei Vollgeschossen gewählt.

Die Zulässigkeit von max. 4 Vollgeschossen im WA1 und WA2 erlaubt, zur Verringerung des Bauvolumens und zwecks aufgelockerter Gestaltung mit drei „echten“ Vollgeschossen und mit einem Staffelgeschoss als Obergeschoss zu arbeiten. Dieses Staffelgeschoss kann auf allen Seiten von dem darunter liegenden Vollgeschoss deutlich erkennbar zurückgesetzt sein. Aufgrund der geplanten aufgelockerten Anordnung mit zueinander versetzten Gebäudeelementen kann jedoch teilweise rechnerisch auch ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 BauO NRW erreicht werden, in Teilbereichen wird auch der im Regelfall als Mindestmaß vorausgesetzte Abstand von mindestens 1 m Rücksprung nicht eingehalten. Somit wird keine weitere Differenzierung mit Staffelgeschossen im Bebauungsplan vorgenommen, um diese auch städtebaulich gewünschte Flexibilität zu erhalten.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch Firsthöhen bestimmt. Aufgrund der aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/4/24.02 sinngemäß übernommenen baugestalterischen Begrenzung auf konstruktive Drempel (einschließlich erforderlicher Wärmedämmung) und der engen Vorgaben für Dachneigungen soll auf Traufhöhen verzichtet werden. Nach den Bauakten sind die Traufhöhen für die Hausgruppen im WA3 zudem je nach Standort und Baugruppe im Detail unterschiedlich und auf Nord- und Südseite schwierig einheitlich zu bestimmen.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** gehen etwas über das Plankonzept für die Baugrundstücke im WA1 und WA2 hinaus, um für die weitere Planung mit - ausdrücklich im Interesse der aufgelockerten Bebauung gewünschten - zueinander versetzten Gebäudeelementen einen gewissen Spielraum einzuräumen.

Im Bereich der Reihenhausgruppen im WA3 werden die bisher mit 11-12 m Tiefe festgesetzten Baufenster nach Süden auf im Mittel 15 m erweitert, um den Eigentümern einen größeren Spielraum für eingeschossige Anbauten und Wintergärten zu eröffnen. Nach der von Eigentümern im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB geäußerten ablehnenden Haltung wird die zunächst im Vorentwurf angedachte Zulässigkeit von zweigeschossigen Erweiterungen zurückgenommen. Hier wird 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** wird im Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 im Grundsatz eine offene Bauweise mit Einzelgebäuden oder Hausgruppen festgesetzt.

In den WA3 und WA1 werden angesichts der bestehenden Hausgruppen mit Längen von ca. 53 m zzgl. Anbaumöglichkeit und aufgrund der angestrebten einzelnen Gebäude im Geschosswohnungsbau mit teilweise bis zu knapp 60 m Länge ergänzend für Teilbereiche auch eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gelten die Maßgaben der offenen Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO, es sind jedoch Gebäudelängen bis z.B. 60 m zulässig. Diese Überschreitung der Standardvorgabe von 50 m Länge gemäß BauNVO ist angesichts des Bestandes und der Rahmenbedingungen unproblematisch.

Im mittleren, südlichen WA2 werden dagegen die Baukörperlängen auf 32 m reduziert, um die ausreichende Besonnung der nördlich gelegenen Gebäude zu sichern (siehe nachfolgender Punkt c).

- Die **Ausrichtung der baulichen Anlagen** im WA3 orientiert sich eng am Bestand und soll neben der energetisch günstigen Ausrichtung nach Süden die nachbarschaftliche Verträglichkeit von Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen sichern.

c) Energieeffizienz und Tageslicht in Innenräumen gemäß DIN 5034-1

Grundsätzlich erlaubt die überwiegende **Ausrichtung der Gebäude und Hausgruppen** mit den Wohnbereichen nach Süden eine gute Besonnung und eine entsprechende Nutzung der Sonnenenergie. Die Geschosswohnungsbauzeilen auf den von Nord nach Süd ausgerichteten Grundstücken entlang der bestehenden Straßen können mit der Ausrichtung nach Westen noch eine relativ attraktive Wohnsituation bieten (Abendsonne).

Angesichts der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Süden zwischen den privaten Gärten der Hausgruppen und der Parkanlage Stieghorst können dort zwischen den neu geplanten Bauzeilen etwa 20-25 m Abstand erreicht werden, so dass in der nördlichen Bauzeile die Untergeschosswohnungen teilweise deutlich verschattet sein können. Gemäß **DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“** – die als Anhaltspunkt für die Bewertung des Plankonzeptes im Bauleitplanverfahren genutzt wird - ist eine Wohnung ausreichend besonnt, wenn ihre Besonnungsdauer am 17.01. eines Jahres eine Stunde und mehr für mindestens einen Wohnraum beträgt. Daher wurden die Gebäudestellungen und Bauhöhen in einer Simulation des Sonnenstandes für den Stichtag 17. Januar hinsichtlich der Besonnung überprüft. Im Ergebnis kann diese Besonnungsdauer auch für die Erdgeschosswohnlagen erreicht werden, wenn sichergestellt ist, dass die südlich vorgelagerten Gebäude eine Länge von etwa 32 m nicht überschreiten und entsprechend große Lücken zwischen den Baukörpern vorhanden sind (siehe Regelungen zur „Bauweise“). Eine alternative enge Begrenzung der südlichen Baufelder wurde verworfen, um ausreichende Flexibilität für die weitere Objektplanung zu wahren.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Mit Blick auf die Randlege 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 Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die für die neu zu gestaltenden WA1 und WA2 noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Im WA3 wird der in den einzelnen Baureihen sehr einheitliche Gebäudebestand auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen und im Interesse der nachbarschaftlichen Verträglichkeit von Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen und Anbauten sinngemäß fortgeschrieben.

- 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. Nach dem abgestimmten Plankonzept der Baugenossenschaft werden flach geneigte Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die bestehende Dachform der Hausgruppen im WA3 mit asymmetrischen Satteldächern wird entsprechend aufgenommen. Aus dem alten Bebauungsplan wird die Begrenzung auf **konstruktive Drempe** sinngemäß einschließlich erforderlicher Wärmedämmung übernommen. **Dachaufbauten** werden insgesamt ausgeschlossen, da diese angesichts der durchweg flach geneigten Dächer im Plangebiet die Dachlandschaft erheblich durchbrechen und dominieren würden. Dieses ist weder baugestalterisch noch nachbarschaftlich v.a. mit Blick auf das WA3 gewünscht.
- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Reihenhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit z.B. unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Gebäudehöhen an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Die Festsetzung ist im WA3 aufgrund des Bestandes, im WA1 und WA2 aufgrund des angestrebten Gesamtkonzeptes wichtig und zu rechtfertigen. Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben gewählt werden, was zugunsten der Eigentümer bzw. Bauherren verworfen worden ist.
- **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen im Einzelfall zugelassen werden können, da z.B. geringe Differenzen im Bestand vorliegen, die aber nicht alle durch zwangsläufig zusammenfassende Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden können.
- 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. Geprüft worden ist, ob das im Regelfall in der Stadt Bielefeld festgesetzte Verhältnis von einem anzupflanzenden Baum je 4 Stellplätze vorgegeben werden soll oder ob ein Verhältnis von z.B. einem anzupflanzenden Baum je 6 Stellplätze sachgerechter sein kann. Angesichts der Bestandsüberplanung der Reihenhauseilen und des schrittweise erfolgenden Bestandsumbaus der Genossenschaftsanlage wird das etwas flexiblere Verhältnis von einem Baum je 6 Stellplätze in diesem besonderen Fall für sinnvoller gehalten. Ergänzend ist auch auf die beengten Rahmenbedingungen mit Schallschutzmaßnahmen an der Stieghorster Straße zu verweisen.

- **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 Spiegelzäune oder Maschendraht in lebender Hecke oder Rasenkantensteine zugelassen. Aus heutiger Sicht werden im Bebauungsplan rahmensetzende Vorgaben mit geringeren Einschränkungen getroffen, die die Höhe von Einfriedungen in Vorgärten auf ein verträgliches, auch für Kinder überschaubares Maß begrenzen. Zaunkonstruktionen sollten nicht massiv im Straßenraum wirksam werden.

5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Nachfolgend werden die zentralen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung dargelegt. Grundlage sind die örtlichen Bestandsaufnahmen, die Auswertung allgemein verfügbarer Quellen, die bisherigen Stellungnahmen der Fachbehörden und Fachämter sowie das vorliegende schalltechnische Gutachten:

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 und entsprechende planerische Maßnahmen zu treffen:

a) Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

a.1) Ausgangslage und Schallimmissionsplan Gesamtverkehr

Immissionen durch Straßenverkehr wirken im Randbereich im Osten und Nordosten auf die vorhandene Bebauung entlang der örtlichen Hauptstraße Stieghorster Straße ein. Die Endhaltestelle der **Stadtbahnlinie 3** liegt rund 100 m bis 120 m südlich der der Parkanlage zugewandten Bauzeile. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind im Plangebiet jedoch keine besonderen Lärmimmissionen durch die Stadtbahn zu verzeichnen.

Laut **Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 2008)** und unter Berücksichtigung der bis 2008 erfolgten Verkehrsentwicklung gemäß Verkehrsmodell 2008 (Amt für Verkehr) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der maßgeblichen Stieghorster 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 dort tags/nachts mehr als mischgebietstypisch.

An der Memeler Straße werden infolge des Verkehrsmengenrückganges heute geringere Werte als noch vor einigen Jahren erreicht: unter 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Rückwärtig im inneren Bereich der Siedlung 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 nach dem Datenbezugsjahr 2008 $\leq 60/55$ dB(A) tags/nachts, im Einmündungsbereich ist das Lärmbelastungsniveau mehr als mischgebietstypisch.

a.2) Fallbezogene Prüfung des Planvorhabens durch ein Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch Straßenverkehr im Umfeld der Stieghorster Straße wurde daher ein **Schalltechnisches Gutachten**¹ erstellt, um fallbezogen die allgemeinen Aussagen des Schallimmissionsplanes Gesamtverkehr zu überprüfen und um konkrete Schallschutzanforderungen für das Plankonzept entwickeln zu können. Dieses Gutachten wird in der Anlage zur Begründung beigelegt. Das Gutachten hat die o.g. Immissionspegel i.W. bestätigt (s.d., Kapitel 4, S. 9ff). Zusammenfassend sind folgende Immissionspegel in den Teilbereichen zu verzeichnen (Hinweis: Im Gutachten werden genaue Differenzierungen für EG und Außenwohnbereiche sowie 1. bis 3. OG dargelegt - siehe dort):

- **Neubebauung im südöstlichen Plangebiet:** In der 1. Bauzeile (1. Obergeschoss) werden direkt an der Stieghorster Straße Pegel von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts erreicht. In der 2. Reihe zur Stieghorster Straße werden Pegel von bis zu etwa <65 dB(A) tags und <55 dB(A) nachts erreicht.
- **Neubebauung im mittleren und westlichen Plangebiet:** Die errechneten Pegel liegen im Osten in der 3. Baureihe (1. Obergeschoss) der Stieghorster Straße (ohne Schallschirmung durch Straßenrandbebauung gerechnet) und im Norden an den Nordfassaden zur Memeler Straße um etwa 55/56 dB(A) tags und etwa 45/46 dB(A) nachts. Im flächenmäßig ganz überwiegenden rückwärtigen Plangebiet werden Pegel zwischen <55 dB(A) tags und ≤45 dB(A) nachts erreicht.
- **Bestehende Hausgruppen:** An den vorhandenen Hausgruppen im WA3 entlang der Memeler Straße (1. Obergeschoss) treten tags Pegel zwischen 64 dB(A) im Nordosten und 45 dB(A) im westlichen Plangebiet auf. Nachts werden zwischen 53 dB(A) im Nordosten und 35 dB(A) im Westen erreicht. Der Gutachter hat darauf hingewiesen, dass sich an den vorhandenen östlich gelegenen Außenfassaden der Bauzeilen keine Fenster und somit keine Immissionsorte befinden.

Entlang der Stieghorster Straße erreichen die Immissionspegel (1. Obergeschoss) rd.
≤ 70/60 dB(A) tags/nachts.

Im Gutachten werden als Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung diese Ergebnisse auf S. 11-12 in Relation zum schalltechnischen Regelwerk dargestellt:

- Auf den ganz überwiegenden Neubauf Flächen WA1 und WA2 mit Ausnahme des südöstlichen Planbereiches an der Stieghorster Straße werden die **idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005** für allgemeine Wohngebiete tags und nachts von 55/45 dB(A) eingehalten. Im südöstlichen Bereich werden ohne aktiven Lärmschutz noch jeweils die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) ab der 3. Baureihe eingehalten.
- Die Wohngebietswerte der **16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)** von 59/49 dB(A) werden mit Ausnahme der 4 im Südosten neu geplanten Gebäude tags und nachts eingehalten. An 2 dieser 4 Gebäude werden die Mischgebietswerte von 64/54 dB(A) noch eingehalten, diese werden nur direkt an der Stieghorster Straße überschritten.

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“, AKUS GmbH, Bielefeld, 08.04.2009 sowie Ergänzende schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Planverfahrens Nr. III/4/59.00, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.04.2009

- An den vorhandenen Hausgruppen im WA3 werden überwiegend die Wohngebietswerte des **Beiblattes zur DIN 18005** lärmabgewandt entlang der 1. Baureihe sowie in den rückwärtigen Baureihen bzw. der 16. BImSchV eingehalten. Im nordöstlichen Randbereich zur Stieghorster Straße werden zumindest auch die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten.

Zwischenergebnis:

Die ganz überwiegenden rückwärtigen **Neubauf Flächen** können sehr gut für die geplante Wohnbebauung genutzt werden. Im Randbereich zur Stieghorster Straße ist dagegen entweder v.a. auf den ersten Neubaukörper zu verzichten oder es sind größere Abstände zur Straße oder umfangreiche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bezüglich der **vorhandenen Wohnhäuser** ist festzuhalten, dass an den am stärksten belasteten nordöstlich gelegenen Hauseinheiten die Orientierungswerte für ein Mischgebiet 60/50 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 deutlich überschritten werden und die Sanierungsgrenze mit 70 dB(A) tags entlang der Stieghorster Straße erreicht wird. Insgesamt werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz bei Nutzungsänderungen, Umbauten und Neubauten für den Bestand erforderlich.

a.3) Städtebauliche Bewertung des Neubaugebietes Allensteiner Straße und Lösungsansatz für den Schallschutzkonflikt an der Stieghorster Straße

Aus Sicht der Stadt Bielefeld besitzt das Planvorhaben eine sehr große Bedeutung. In den Kapiteln 1, 4 und 5 dieser Begründung sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Planungsziele der Stadt Bielefeld und der Baugenossenschaft dargelegt worden. Das Plangebiet liegt in absolut zentraler Lage im Stadtbezirk Stieghorst. Neben dem Nebenzentrum Stieghorst grenzen auch die Haltestelle der Stadtbahnlinie 3 und die zentrale Bushaltestelle Stieghorst direkt im Südosten der Parkanlage Stieghorst an. Der bewohnerverträgliche Umbau der Genossenschaftssiedlung erfolgt daher an einem städtebaulich idealen Standort, die Beibehaltung einer angemessenen Verdichtung ist ausdrücklich geboten.

Hieraus ergibt sich grundsätzlich die Begründung für die weitestgehende Beibehaltung der Planung - vorbehaltlich der Einzelfallentscheidung über die beiden östlichen Baukörper an der Stieghorster Straße. Deren Planung im Osten wurde weiter intensiv mit dem Gutachter und mit der Baugenossenschaft erörtert:

- Im Gutachten ist ein **Verzicht auf den ersten, langgestreckten Baukörper** an der Straße und die ersatzweise Errichtung eines etwa 110 m langen **Lärmschutzwalles** berechnet worden. Bei einer Höhe von 3 m hat dieser Wall aber für die anschließenden Obergeschosse keine relevante Schutzwirkung. Auch eine Erhöhung auf z.B. 5 m würde für 2. und 3. OG kaum Minderung bringen, ein erster Baukörper als Schallriegel wäre für das gesamte Quartier wesentlich wirksamer. Aus städtebaulicher Sicht wird eine derartige Schutzanlage - auch bei einer „baulichen“ Gestaltung als Schallschutzwand - in dieser zentralen Lage nachdrücklich abgelehnt, so dass angesichts der relativ geringen Schutzwirkung dieser Lösungsansatz verworfen worden ist.
- Ein **Verzicht auf den ersten Baukörper und eine weitere Rücknahme der Baukörper in zweiter Reihe** wären ggf. denkbar, wenn dieses von der Baugenossenschaft im Rahmen des Gesamtprojektes noch getragen und wenn stattdessen andere Nutzungen in Randlage zur Straße angeordnet werden könnten.

Denkbar wären die Zusammenfassung und zentrale Anordnung von großflächigen Stellplatzanlagen für die Neubebauung im Osten. Dieses würde jedoch erfahrungsgemäß dazu führen, dass aufgrund der relativ weiten Wege zu den Wohngebäuden die Stellplatzanlagen nicht ausreichend genutzt werden würden und dass stattdessen weiterhin mit einem hohen Parkdruck im Straßensystem zu rechnen wäre. Dieses würde zu Lasten der Wohnqualität im Quartier und zu Nachteilen für die Altanlieger in den Hausgruppen führen (siehe kontroverse Diskussion im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB). Auch wäre die Massierung von Stellplatzanlagen an der Hauptstraße in Richtung Ortszentrum aus städtebaulicher Sicht problematisch.

Die Baugenossenschaft hat nachvollziehbar dargelegt, dass aufgrund der räumlich schwierigen Rahmenbedingungen mit der Lage zwischen Altanliegern, Parkanlage mit Baumbestand etc. ein Verzicht auf die Baukörper im Plangebiet nicht ohne massive Qualitätsverluste kompensiert werden kann, wobei eine weitere Verdichtung oder ggf. teilweise fünfgeschossige Baukörper städtebaulich und nachbarschaftlich nicht erwünscht sind.

- Aufgrund dieser o.g. Überlegungen wurde zur Lösung des Zielkonfliktes ein **Plankonzept mit einer Kombination aus Nutzungsgliederung sowie aktiven und passiven Schutzmaßnahmen** vorgeschlagen. Hierzu wurde die o.g. ergänzende schalltechnische Untersuchung vom 23.04.2009 vorgelegt:

Von der Baugenossenschaft benötigte weniger lärmsensible Verwaltungs- und Gemeinschaftseinrichtungen können insbesondere im Erdgeschoss des Baukörpers an der Stieghorster Straße unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum passiven Lärmschutz untergebracht werden. Seniorenwohnen und kleinere Apartments, die an anderer Stelle im Baugebiet angedacht waren, können hier in den Obergeschossen gebündelt und nach Westen ausgerichtet werden. An der Ostfassade sind in den Obergeschossen Richtung Stieghorster Straße nur Treppenhäuser, Flure und Laubengänge zulässig.

Nach schalltechnischer Prüfung sind diese restriktiven Vorgaben zur Nutzungsgliederung, zur Grundrissgestaltung und zur „architektonischen Selbsthilfe“ eine geeignete Lösungsmöglichkeit für den städtebaulich wünschenswerten Baukörper an der Stieghorster Straße. An den somit wirksam abgeschirmten Westfassaden können sogar die idealtypischen Wohngebietswerte 55/45 dB(A) tags/nachts des Beiblattes zur DIN 18005 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eingehalten werden. In Kombination mit einer im Süden anschließenden Schallschutzwand im Bereich der Stellplatzanlage mit mindestens 3 m Höhe kann auch eine sehr gute Abschirmung der weiteren Gebäude in zweiter und dritter Reihe erfolgen (siehe ergänzende schalltechnische Untersuchung).

Eine nochmalige Prüfung hat gezeigt, dass wegen der o.g. höheren Belastung an der Schneidmühler Straße gemäß Datenbezugsjahr 2008 an der Westfassade des geplanten Neubaus entlang der Stieghorster Straße (1. Baureihe) voraussichtlich teilweise noch eine Überschreitung der idealtypischen nächtlichen Orientierungswerte für WA von 45 dB(A) gemäß DIN 18005 um etwa 3 dB(A) verbleibt. Diese Lärmpegelerhöhung ist zwar deutlich, MI-Niveau wird aber noch unterschritten. Vor diesem Hintergrund, angesichts der Planungsziele und aufgrund der getroffenen aktiven und passiven Schutzmaßnahmen ist diese Überschreitung in diesem Einzelfall aber noch vertretbar.

Insgesamt verbleibt entlang der lärmzugewandten Ostfassade die hohe Lärmbelastung mit $\leq 70/60$ dB(A) tags/nachts. Dies ist aufgrund der hier ausschließlich geplanten und textlich festgesetzten straßenzugewandten und lärmunsensiblen Raumnutzungen in diesem planerischen Einzelfall hinnehmbar.

Mit der geplanten aktiven Lärmschutzwand wird die ursprünglich mehr als mischgebiets-typische Lärmbelastung tags/nachts auf den rückwärtig geplanten Grundstücken einschließlich Außenwohnbereichen im Erdgeschossniveau (2. Baureihe) deutlich gemindert. Insgesamt verbleibt die Lärmbelastung hier mit $< 60/50$ dB(A) tags/nachts immer noch etwas mehr als wohngebietstypisch.

Diese Maßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Information der künftigen Bewohner auf die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm in den Randbereichen hingewiesen (**Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB**).

Angemerkt sei, dass die Riegelbebauung zwar erhebliche schallabschirmende Wirkung besitzt, dass aber an den Baukörpern in zweiter Reihe gemäß Schallgutachten bei freier Schallsausbreitung die Mischgebietswerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) noch i.W. eingehalten werden. Die Riegelbebauung ist also keine Schallschutzmaßnahme mit zwingender „Erschließungsfunktion“ für die westlich gelegenen Baukörper, zumal auch deren Wohnbereiche abgeschirmt nach Westen und Süden ausgerichtet werden dürften. Eine abschnittsweise Bebauung ist somit grundsätzlich möglich.

In der städtebaulichen Gesamtabwägung wird mit dieser Maßnahmenkombination eine angemessene und verträgliche Lösung für die schalltechnisch kritische Randlage zur Stieghorster Straße gesehen. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass die Neuplanung hier im Vergleich zur bestehenden Bausubstanz eine Verbesserung für die künftigen Bewohner mit sich bringen wird. Der Neubaustandard mit den heute üblichen Anforderungen an den Wärmeschutz sorgt ohnehin schon für einen deutlich besseren Schallschutz.

a.4) Regelungen für die vorhandene Bebauung im WA3 im Nordosten Richtung Stieghorster Straße

An den nordöstlich gelegenen Hauseinheiten im WA3 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete 60/50 dB(A) tags/nachts deutlich überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen werden für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume erforderlich.

Festgesetzt wird im Bebauungsplan, dass an den Fassadenabschnitten, die gemäß Schallgutachten im 1. OG in Höhe von 60-64/50-54 dB(A) tags/nachts belastet sind, bei Umbauten und Nutzungsänderungen sowie bei einer Neubebauung passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden (gedämmte Außenwände und Dächer, Fenster). Die Gebäude in den gekennzeichneten Bauzeilen im Nordosten des WA3 Richtung Stieghorster Straße sind vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Darüber hinaus werden auch diese 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. Hinzu kommt eine Aufwertung der ergänzenden Anbindung des Erschließungsrings an die Stieghorster Straße im Südosten. 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. Neben den in Kapitel 5.3 genannten baugestalterischen Zielen werden auch aus diesem Grund Baumpflanzungen an Straßen und Stellplatzanlagen vorgeschrieben. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen von Nebenanlagen einschließlich Fassadenbegrünungen werden nicht vorgegeben, sondern sind im Einzelfall insbesondere von der Baugenossenschaft angemessen zu prüfen.

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).

Ein Verdacht auf **Kampfmittelgefährdung** liegt nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der für den Bereich zurzeit vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungs- bzw. Entmunitio-nierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist. 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 Text zum Bebauungsplan wird ein ergänzender 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.

Diese Böden sind landesweit als Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Fruchtbarkeit in Nordrhein-Westfalen kartiert worden². 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.

Grundsätzlich ist die Stadt 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.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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 in der Projektplanung in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt weiterentwickelt.

5.4.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Eingriffsregelung / Artenschutz

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 Stellplatzdruck 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 Gemein-

schaftsgrünflächen 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 im Ergebnis nicht zwingend festgesetzt werden. Im Bebauungsplan wird der Randstreifen entlang des Stieghorster Parks, in den die auf der öffentlichen Fläche stehenden Gehölze hineinragen, mit i.W. 5 m Breite zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind im Einzelfall konkrete Abstimmungen zwischen Umweltamt und Baugenossenschaft erforderlich. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen werden für diesen Streifen nicht festgesetzt.

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.

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 Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope 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 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 „bestandersetzer 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 **private Spielplatz** der Baugenossenschaft überplant. Die als Ersatz für den Altbestand neu geplanten Wohneinheiten lösen weiterhin einen Spielplatzbedarf aus. Der Bedarf wird auf im Rahmen der Neuordnung des Baugebietes neu zu errichtenden privaten Spielplätzen auf der privaten Grundstücksfläche des Vorhabenträgers gedeckt werden. Die Größe der Spielplätze richtet sich nach der Spielplatzsatzung der Stadt Bielefeld i.V.m. § 9 (2) BauO NRW.

Die Erholungsfunktion der **Parkanlage Stieghorst** wird durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Die Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Fußgänger in Richtung Parkanlage bleibt erhalten, allerdings ist die Wegeführung 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 erfolgten 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, hierzu wird auf die Kapitel 5.4.1 bis 5.4.7 verwiesen.

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 ist ebenfalls im September 2009 abgeschlossen worden. 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.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach überschlägiger Schätzung etwa 355.000,- € (einschl. Mehrwertsteuer, ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Fuß- und Radwege im östlichen und westlichen Bereich entstehen Herstellungskosten, die vom Investor gemäß Erschließungsvertrag zu tragen sind. Darüber hinaus entstehen Folgekosten für die Grünunterhaltung bei Übernahme des Straßenbegleitgrüns in die Pflege. Die Kosten liegen in Höhe von ca. 510,- € Jahr und müssen in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

7. Flächenbilanz und Wohneinheiten

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Umplanung*
Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO einschl. Nebenanlagen etc., Summe ca.	4,70 ha	
- Geschosswohnungsbau Freie Scholle eG (WA1,2) ca.	(3,0 ha)	3,00 ha
- Reihenhausgruppen (WA3) ca.	1,70 ha	-
Öffentliche Verkehrsflächen	1,35 ha	
- Memeler Straße / Stieghorster Straße ca.	0,71 ha	-
- Verkehrsflächen Binnenerschließung einschl. Goldaper/Insterburger Straße ca.	-	0,57 ha
- Fuß-/Radwege ca.	-	0,07 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,03 ha	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	6,08 ha*	

*Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Im Altbestand der Baugenossenschaft werden heute im Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“ etwa 200 Genossenschaftswohnungen bewirtschaftet. Die Neuplanung in den WA1 und WA2 umfasst im Endausbau im Bereich Allensteiner Straße rund 180 Wohneinheiten. Die bestehenden Hausgruppen im WA3 umfassen etwa 50 Wohneinheiten.

Bielefeld, im Dezember 2009

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