

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ • Nutzungsplan- Satzung • Gestaltungsplan- Satzung • Angaben der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise • Begründung
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Bebauungsplan Nr. II/2/23.01

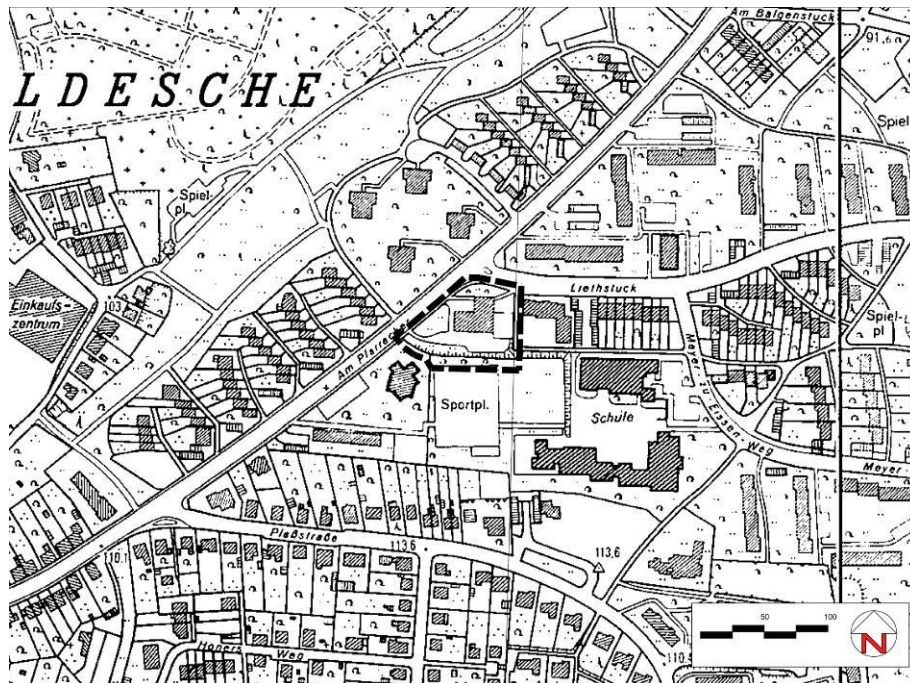
„Am Pfarracker Ecke Liethstück“

**Nutzungsplan
Gestaltungsplan
Angaben der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
Begründung**

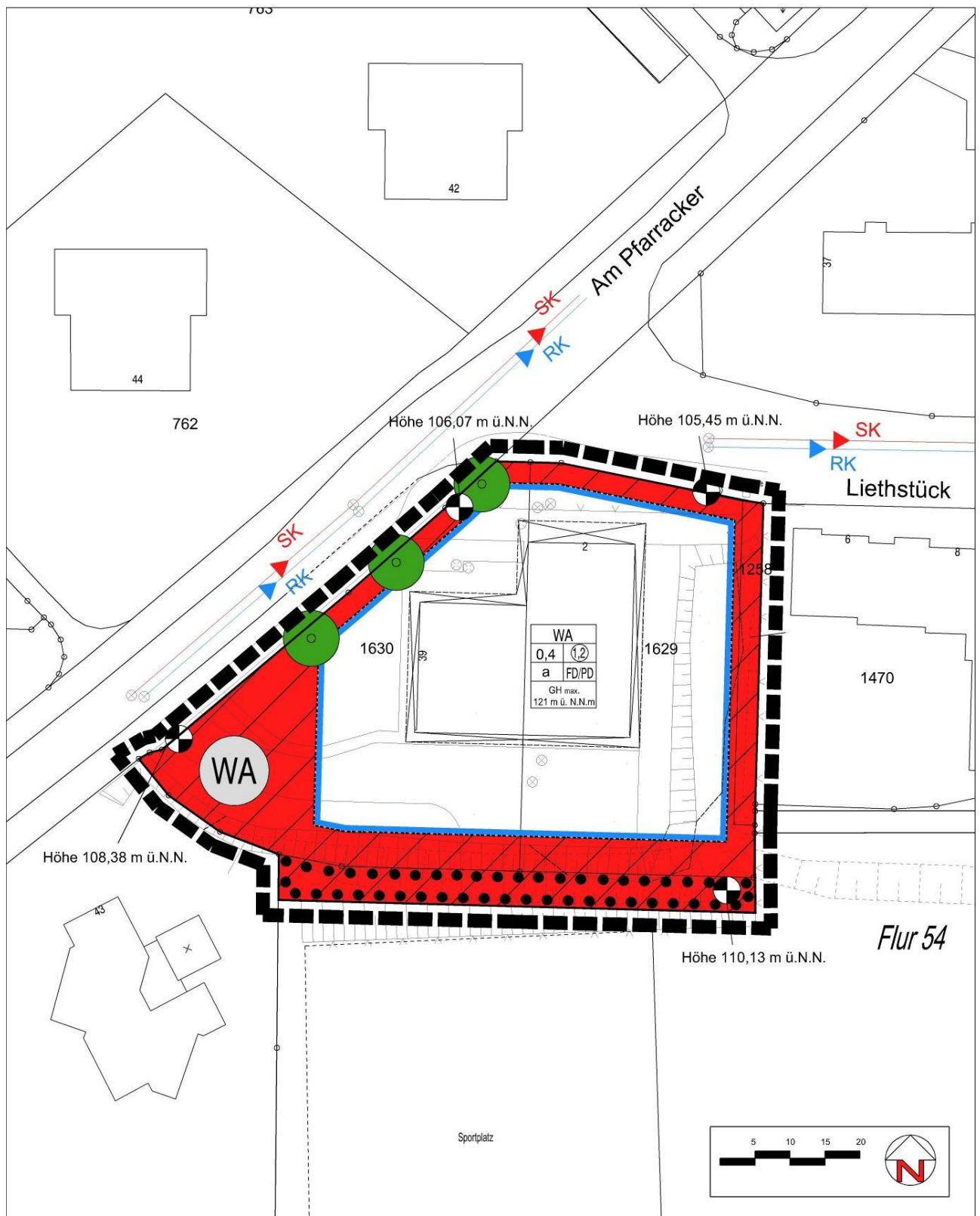
-Satzung-

Stand Mai 2012

Übersichtsplan



Inhaltsübersicht	Seite
Nutzungsplan- Satzung	4
Gestaltungsplan- Satzung	5
Angabe der Rechtsgrundlagen	6
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	7
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	13
Begründung	14
1. Allgemeines	14
2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	14
3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	15
Bestandsplan	17
4. Ziele und Zwecke der Planung	19
4.1 Städtebauliches Konzept	19
4.2 Belange des Wohnens	19
4.3 Belange des Verkehrs	20
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	21
4.5 Belange von Freizeit und Erholung	22
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	22
4.7 Belange des Denkmalschutzes	22
4.8 Belange des Umweltschutzes	23
5. Bodenordnung	25
6. Erschließungsanlagen	25
7. Flächenbilanz	25
8. Kostenschätzung	26
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	26

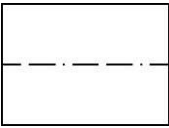
Nutzungsplan– Satzung (unmaßstäblich)

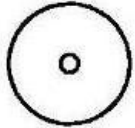
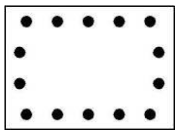


	Angaben der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
	<u>1..1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-änderung</u> <i>gemäß § 9 (7) BauGB</i>
1	Art der baulichen Nutzung <i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>
 WA	<u>1..1 Allgemeines Wohngebiet</u> <i>gemäß § 4 BauNVO</i> <u>Allgemein zulässig sind</u> <i>gemäß § 4 (2) BauNVO</i> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Ausnahmsweise zugelassen sind</u> <i>gemäß § 4 (3) BauNVO</i> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

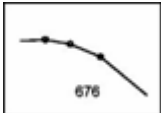
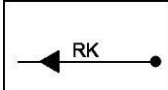
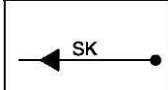
	<u>Unzulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> <i>gemäß § 1 (6) BauNVO</i> 1. Anlagen für Verwaltungen, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung <i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>
0,4	3.1 Grundflächenzahl (GRZ) <i>gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</i> zulässige Grundflächenzahl, max. 0,4
1,2	3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) <i>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</i> zulässige Geschossflächenzahl, max. 1,2
GH_{max.} 121,00 m ü.N.N.	3.3 Höhe baulicher Anlagen <i>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</i> Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von maximal 121,00 m ü.N.N. überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern, bzw. die Höhe des Firstes bei baulichen Anlagen mit Pultdächern zu verstehen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische

	Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i>
a	3.1 Bauweise <i>gemäß § 22 BauNVO</i> abweichende Bauweise Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von über 50m zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche <i>gemäß § 23 BauNVO</i> Baugrenze 
4	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen <i>gemäß § 9 (1) 24 BauGB</i>
	4.1 Passiver Schallschutz Die Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) 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.

5	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB</i>
	5.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</i> Anzupflanzender Baum Es sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Festgesetzte Standorte sind auf notwendige Zufahrten und Zugänge abzustimmen. <u>Hinweis:</u> Für die Baumpflanzungen werden Arten aus der Empfehlungsliste des Umweltamtes für Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit für den bebauten Bereich empfohlen.
	5.2 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</i> Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind mit Baumarten aus der Empfehlungsliste des Umweltamtes für Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit für den

	bebauten Bereich zu ersetzen.
6	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB Geh- und Fahrrecht beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit (ohne zeichnerische Darstellung). Entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 1630 wird eine Teilfläche in der Breite von max. 3m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Innerhalb dieser Fläche soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg angelegt werden. Die Lage des Weges ist auf die Hochbaumaßnahmen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation abzustimmen.
7	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB Bei der Baufeldräumung zur Durchführung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen: 1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden. Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und

	Ruhestätte genutzt wird. Erfolgt der Abriss nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Gebäudeöffnungen nach Vorgaben des Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen. 2) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
8	Örtliche Bauvorschriften <i>gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</i>
FD 5° - 10° PD 10° - 20°	7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer 7.1.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u> Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (FD) mit einer max. Neigung von 10° zulässig. Für Pultdächer (PD) ist nur eine Dachneigung von max. 20° zulässig. 7.1.2 <u>Außenwandflächen</u> Zulässig sind Putzfassaden, Klinker, Sichtbeton sowie Faserzement.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   II/2/56.00    Höhe 108,38 m ü.N.N.	Nutzungsplan vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer Grenze benachbarter Bebauungspläne Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne Regenwasserkanäle Schmutzwasserkanäle Bezugshöhe im Meter ü.N.N. - z. B. Höhe 108,38 m ü.N.N.

Hinweis:

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte VDI 2719 sowie die Empfehlungsliste für Baumpflanzungen können in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden.

Begründung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“

für das Gebiet östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück.

-Stadtbezirk Schildesche-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ für das Gebiet östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück wird im Sinne des § 13a BauGB neu aufgestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbaufläche, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend, geschaffen werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB konnte daher im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der neu aufzustellende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Straße Am Pfarracker ist als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung, wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Geltungsbereich des seit dem 23.06.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/23.00. Dieser weist, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Schule, südlich des Plangebietes für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus. Im Geltungsbereich ist derzeit eine 1- geschossige Bebauung festgesetzt, die dem Planungsziel der Nachverdichtung der Wohnbebauung in Form einer mehrgeschossigen Bebauung entgegensteht.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld.

3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche, östlich der Straße Am Pfarracker sowie nördlich des Flurstücks 1286, südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/Liethstück und westlich der Flurstücksgrenze 1470, auf den Flurstücken 1258,1629,1630. Die Fläche des Plangebietes erweist sich als relativ eben, wobei hingegen das Gelände im Umgebungsbereich des Plangebietes in südliche Richtung leicht ansteigt.

Derzeit befindet sich auf dem Eckgrundstück Am Pfarracker/ Liethstück ein Objekt mit kleineren Dienstleistungsunternehmen. Neben einem Fitnessstudio gibt es einen Friseursalon sowie Räumlichkeiten einer Fahrschule. Die Grundstücksbebauung ist in einer 1-geschossigen Bauweise errichtet und mit einem Flachdach versehen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Objektes erfolgt von der Straße Am Pfarracker, wo sich im rückwärtigen Bereich der größte Teil der Stellplätze an der Südseite des Objektes befinden. Die vereinzelten Warenanlieferungen der Bestandsbebauung erfolgen derzeit von der oben benannten Stellplatzfläche aus. Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Straße Am Pfarracker sowie von der Straße Liethstück aus.

Unmittelbar vor dem Objekt an der Straße Am Pfarracker ist eine Haltestelle „Liethstück“ des ÖPNV vorhanden.



Abb. 1: Ansicht - Straße Liethstück



Abb. 2: Ansicht - Straße Am Pfarracker

Der unmittelbare städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Im Norden und Osten schließt sich überwiegend 3- bis 4-geschossige Bebauung an. Südlich befindet sich der Sportplatzbereich der „Platz-Grundschule“. Das städtebauliche Raumbild wird im Südwesten des Gebietes von einem 9-geschossigen Solitärbau geprägt. Nordwestlich befindet sich eine 5-geschossige Wohnhausbebauung.

An die süd-östliche Ecke des Plangebietes grenzt ein Fußweg, der von Osten her kommt, von dem Plangebiet unterbrochen wird und gegenüber der Zufahrt zu den heutigen Stellplatzanlagen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Am Pfarracker, weiterführt und in einen Grünzug mündet.

Die vorhandene Bebauung im städtebaulichen Kontext ist, in Bezug auf die Dachlandschaft, einheitlich gestaltet. Es befinden sich im Umfeld ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.



Abb. 3: Bestandsplan



Abb. 4: Legende Bestandsplan

4. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbaufläche zu schaffen.

4.1 Städtebauliches Konzept

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um 5 m Richtung Süden vergrößert um dem Gedanken des Ausbaus des im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Fuß- und Radweges gerecht zu werden. Im Zuge eines Ausbaus dieser wichtigen Wegeverbindung sowie um der geplanten Wohnbebauung Flexibilität zu verschaffen werden zusätzliche Flächen benötigt. Dies war der Grund für die Erweiterung des Plangebietes auf einen Teil der Flächen des von Süden angrenzenden Sportplatzes.

Die Fläche liegt inmitten einer Wohnsiedlung und ist bereits an die vorhandene Infrastruktur sowie an den ÖPNV angeschlossen. Vor allem durch die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und zu fußläufig erreichbaren Erholungsflächen ist das Plangebiet sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet und bildet für die innerstädtische Fläche sowie dessen Wohnumfeld eine sinnvolle und strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

Das städtebauliche Konzept sieht derzeit vor, die bislang 1- geschossige Bebauung zu Gunsten einer 4- geschossigen Wohnhausbebauung aufzugeben. Durch die Festlegung einer Gesamtgebäudehöhe soll ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Um das Grundstück maximal auszunutzen und gleichzeitig eine Leichtigkeit des Gebäudekomplexes zu vermitteln, wird eine dreiseitige Bebauung sowie unterschiedliche Geschossigkeiten der Gebäuderiegel angestrebt. Der Gebäudekörper öffnet sich nach Westen zur Straße Am Pfarracker hin, so dass der begrünte Innenhof auch für die Nachbarschaft einladend wirkt.

4.2 Belange des Wohnens

Ziel der Neuauufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ ist die Nachverdichtung der Wohnhausbebauung für den Bereich. Diese Maßnahme ist für die innerstädtische Fläche sowie dessen Wohnumfeld, aufgrund der günstigen infrastrukturellen Anbindung städtebaulich sinnvoll. Ziel der Planung ist es auch weiterhin eine, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende, Nutzungsmischung zu ermöglichen. Daher soll hier ein Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um in dem Wohnquartier unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden, sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen und stark Verkehr erzeugenden bzw.

den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengenden Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Die Bestandsbebauung soll zugunsten neuer mehrgeschossiger Wohnbebauung abgerissen werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Bebauung, die sich weitestgehend an den 3- bis 4-geschossigen Bestandsbauten im Umfeld orientiert und sich mit einer maximal 4-geschossigen Bauweise harmonisch in das städtebauliche Raumgefüge der Umgebungsbebauung integriert. Im Bebauungsplan wird ein größerer überbaubarer Bereich festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für alternative Wohnformen zu gewährleisten.

Die notwendigen Stellplatzanlagen sind auf dem Grundstück vorgesehen. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen aus.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden. Auf dem überwiegend bebauten Grundstück entlang der Straße Am Pfarracker sowie der Straße Liethstück soll eine maßvolle Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll mit maximal 1,2 festgesetzt werden und liegt damit im Bereich der zulässigen GFZ in Allgemeinen Wohngebieten (WA) im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Aufgrund der nach Süden leicht ansteigenden Topographie und der unterschiedlichen Gebäudehöhen der unmittelbaren Nachbargebäude wird eine Gebäudehöhe von maximal 121,00 m ü. N.N. festgesetzt. Dies gewährleistet ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung und ermöglicht eine 4-geschossige Bebauung. Zulässige Dachformen sind, in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld, mit „FD“ gekennzeichnete Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 10° sowie mit „PD“ gekennzeichnete Pultdächer mit einer max. Neigung bis 20°.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die Bauweise des Gebäudekomplexes entsteht ein sich zur Straße öffnender Innenhof. Das führt dazu, dass sich das geplante Gebäude aus städtebaulichen Gesichtspunkten sehr gut in die Umgebung und dessen Wohnbebauung einfügt.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ erfolgt über die Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche der angrenzenden öffentlichen Straßen.

Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplatzanlagen befinden sich unmittelbar auf den Grundstücksflächen.

Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs entlang der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück vorgenommen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan II/2/23.00 festgesetzte Ost-West-Wegeverbindung, die im Süden des Plangebietes an den vorhandenen Parkplatzflächen entlang führt, wurde in der im Plan vorgesehenen Art und Weise nicht ausgebaut. Dadurch wurde bislang eine stadtteilübergreifende Wegeverbindung durch das heutige Plangebiet unterbrochen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll diese wichtige Fuß- und Radwegeverbindung, die das Plangebiet unter anderem mit den nahegelegenen Naherholungsflächen verbindet, planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts (mit Beschränkungen für Fußgänger und Radfahrer) gesichert werden.

Um dem gerecht zu werden wurde das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um 5 m in südliche Richtung vergrößert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Liethstück“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von diesem Haltepunkt verkehrt die Buslinie 31 stadteinwärts Richtung Uni/ Zentrum, Bielefeld und stadtauswärts Richtung Schildesche- Deciusstraße. Auf der Linie 31 werden von Montags bis Samstags mehrmals stündlich (alle 20 min.) Fahrten in die Innenstadt, sowie ins Umland angeboten. An Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit ab der Mittagszeit stündlich zu fahren. Zudem besteht Sonn- und Feiertags die Anbindung an die Endhaltestelle Babenhausen-Süd (Linie 3 Stieghorst Zentrum <-> Babenhausen-Süd), wo die Anbindung in Richtung Bielefeld Zentrum bzw. in Richtung Stieghorst Zentrum gewährleistet wird.

Die nächsten Verknüpfungsmöglichkeiten mit der Stadtbahn bestehen an den Haltestellen Schildesche- Kattenkamp sowie Schildesche- Deciusstraße (Linie 1 Senne <-> Schildesche). Die Linie 1 verbindet werktags im 10-Minutentakt das Bezirkszentrum Schildesche mit dem Hauptbahnhof, der Innenstadt und weiter mit Brackwede und Senne und bietet somit eine attraktive Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das Plangebiet ist daher gut an das ÖPNV- Netz angebunden und bietet eine ausgezeichnete Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Entwässerungssystem

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

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt derzeit im Trennsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen. Die neu geplante Wohnbebauung entlang der Straße Am Pfarracker kann an das bereits vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Eine Neuverlegung öffentlicher Kanäle zur Ableitung des zusätzlich anfallenden Abwassers ist nicht erforderlich.

Die vorhandenen Bodenverhältnisse im Plangebiet stehen einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers entgegen. Daher soll das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, wie bisher auch üblich, in den nahe gelegenen Bracksiekbach eingeleitet werden.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die im Nahbereich vorhandenen Fernwärmeeinrichtungen sichergestellt werden.

4.5 Belange von Freizeit und Erholung

Laut Aussage der Spielplatzbedarfsplanung besteht in dem Plangebiet kein Bedarf an zusätzlichen Spielflächen.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die derzeitige Bestandsbebauung wird zu Gunsten neuer Wohnbauten rückgebaut. Die zukünftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen, auch unter Berücksichtigung der Topografie, in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Die geplante Begrünung der Stellplatzanlagen sowie die Randeingrünung der Wohnbebauung, gegenüber den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken, sollen zu einem stadtgestalterisch verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen beitragen.

Entlang der Straße am Pfarracker sollen straßenbegleitend drei Solitärbäume angepflanzt werden. Die im Plan festgesetzten Standorte sind jedoch auf notwendige Zufahrten und Zugänge abzustimmen. Da sich das Plangebiet in einem überwärmten Bereich befindet, werden nur Baumarten festgesetzt, die in der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld für Bäume und Großsträucher als Bäume mit hoher bis sehr hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit für den bebauten Bereich ausgewiesen sind. Diese sind je nach geplantem Baumstandort aus der Liste auszuwählen.

4.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

4.8 Belange des Umweltschutzes

4.8.1 Umweltprüfung

Da es sich bei dem geplanten Änderungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Bebauungsplanänderung als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

4.8.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 Zif. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die im Süden des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzstrukturen sollen der Abgrenzung des geplanten Wohngebietes zu den angrenzenden öffentlichen Sportplatzflächen dienen und sollen daher im Zuge der Planung erhalten und dauerhaft gepflegt werden. Dazu werden im B-Plan Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

4.8.3 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich in keinem besonders klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten. Der Charakter eines gering klimaempfindlichen Streusiedlungsklimatopes bleibt nahezu erhalten.

Auch durch die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten wird keine wesentliche Verkehrsmengenzunahme im Vergleich zur heutigen Nutzung erwartet. Eine umwelterhebliche Luftschadstoffbelastung durch die Planung wird ausgeschlossen.

4.8.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.8.5 Immissionsschutz

Durch die geplante bauliche Umnutzung der bereits versiegelten Fläche sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrslärms auf der Hauptstrecke Bielefeld-Hannover. Aufgrund der zu erwartenden Erhöhung des Bahnverkehrs auf der Strecke ist unter Berücksichtigung der Lärmkarten des Eisenbahn-Bundesamtes prognostisch mit mischgebietstypischen Immissionswerten im Plangebiet bedingt durch den Schienenverkehrslärm zu rechnen.

Zu der Lärmbelastung durch den Schienenverkehrslärm wurde durch einen Schallgutachter eine fachliche Stellungnahme abgegeben.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den Schienenlärm gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen. Laut Schallimmissionsplan Straßenverkehr (Datenbezugsjahr 2008) beträgt die Lärmbelastung im Umfeld der Straße „Am Pfarracker“ $> 60 - \leq 65$ dB(A) tags und $> 50 - \leq 55$ dB(A) nachts. Im Abstand von rd. 40 m zur Straßenmitte sind mit $> 50 - \leq 55$ dB(A) tags und $> 45 - \leq 50$ dB(A) nachts die Zielwerte der städtebaulichen Lärmvorsorge tags eingehalten. Die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden im Straßenumfeld deutlich überschritten, rückwärtig eingehalten. Die Lärmbelastung ist im Straßenumfeld mehr als mischgebietstypisch und rückwärtig wohngebietstypisch.

Grundsätzliches Ziel ist es, innerhalb des Plangebietes die bislang schon zulässige Wohnnutzung zu verdichten. Diese Verdichtung erfolgt insbesondere durch Festsetzung einer mehrgeschossigen Nutzung auf dem Grundstück gegenüber einer bislang eingeschossigen Bebauung. Ein Abrücken der Wohnnutzung von den emittierenden Verkehrsachsen auf einen Abstand in dem eine die idealtypischen Werte der DIN 18005 eingehalten werden soll nicht vorgenommen werden, da hierdurch die beabsichtigte bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen erheblich eingeschränkt würde, und die wirtschaftliche wohnbauliche Nutzung der Flächen in Frage gestellt würde.

Zudem wird eine Geräusch-Belastung bis hin zu Mischgebietswerten im Rahmen einer Gesamtabwägung als noch vertretbar eingeschätzt, da innerhalb dieses Baugebietstyps Wohnen uneingeschränkt möglich ist und dem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird.

Um dennoch Immissionskonflikte auszuschließen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm vorzusehen. Im Zuge von Nutzungsänderungen bzw. Neu- oder Umbauten sind für die Wohnungen schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster vorzusehen, so dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A)

nicht überschritten werden. Entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.8.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4.8.7 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten/ bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG). Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die in weiten Teilen versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten. Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, ÖPNV-Anschluss, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

4.8.8 Artenschutz

Im Norden des Plangebiets befindet sich zum einen ein Bestand an niedrigem und kleinflächigem Gebüschbereich sowie zum anderen eine Fichte. Diese haben aufgrund ihrer Ausprägung und Lage keine hohe Bedeutung im Hinblick auf den Artenschutz da sich diese im direkten Einflussbereich von Verkehrs- und Parkflächen befinden. Damit ist kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG zu erwarten.

Aufgrund der Gebäudekonstruktion wird davon ausgegangen, dass im Bestandsobjekt keine Nist- und Aufenthaltsquartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz

Wohngebiet	ca. 0,42 ha
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 0,42 ha

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die entstehenden Planungskosten werden von privaten Investoren getragen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.