

Anlage

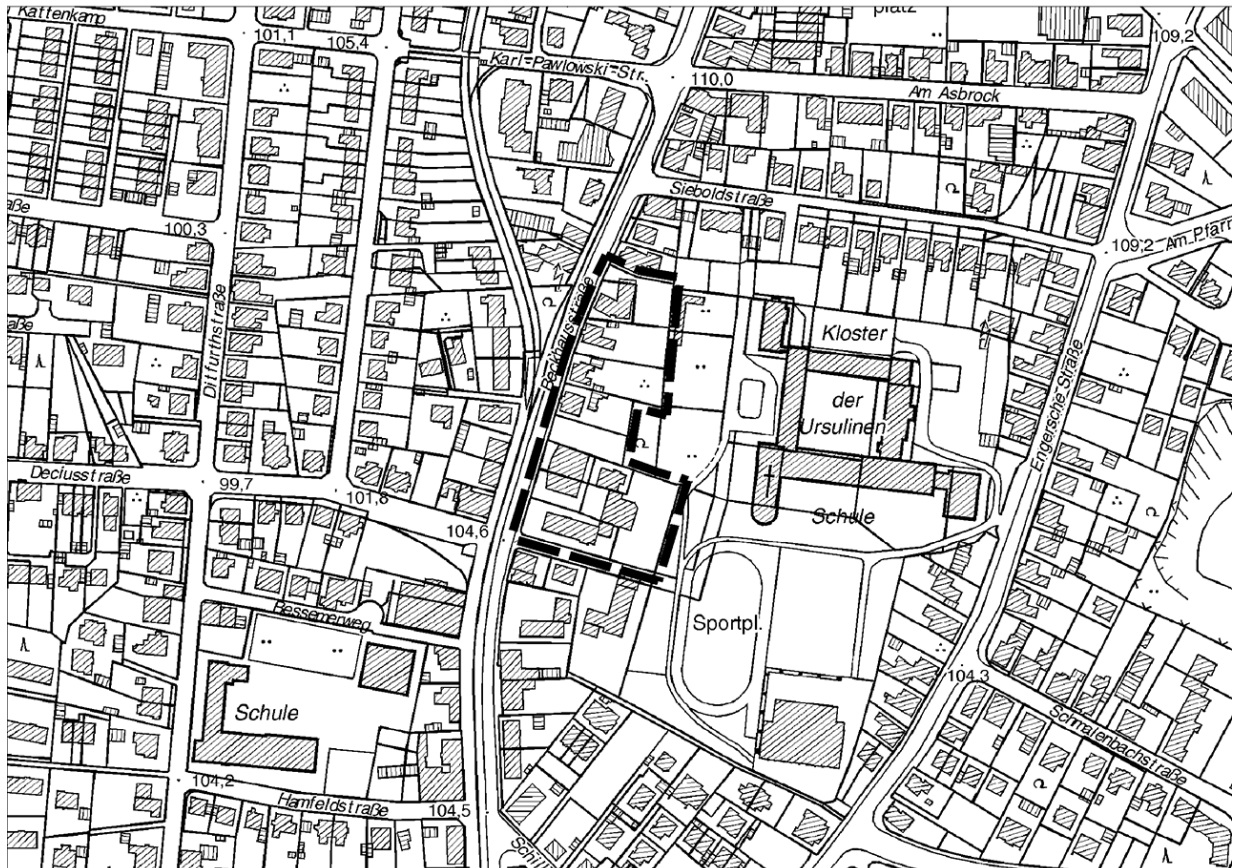
C	Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung Entwurfsbeschluss
----------	--

STADT BIELEFELD

Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“

Stadtbezirk: Schildesche

Plangebiet: Östlich der Beckhausstraße, westlich der Marienschule der Ursulinen



Begründung

Verfahrensstand:
Entwurfsbeschluss

Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.42

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahrens	3
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Situationsbeschreibung	5
6	Belange des Städtebaus	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen / Zahl der Wohnungen	7
6.3	Gestalterische Aussagen	7
6.4	Denkmalschutz	7
7	Belange des Verkehrs	8
8	Belange der Ver- und Entsorgung	8
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	8
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung / Wärmeversorgung	9
8.4	Entsorgung	10
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Umweltprüfung	10
9.2	Artenschutz	10
9.3	Immissionsschutz	11
9.4	Stadtklima	12
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz	12
10	Belange der sozialen Infrastruktur	13
10.1	Grundschule	13
10.2	Kinderbetreuung	13
10.3	Spielfläche	13
11	Kosten	13

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 52 und umfasst die Flurstücke 123, 124, 952, 954, 956, 958, 2196, 2197, 2282, 2294 und 2295.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von rd. 0,91 ha.

Die Bebauungsplanneuaufstellung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahrens

Das Plangebiet liegt innerhalb des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 (Gebiet: Beckhausstraße, Niederfeldstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Beckhausstraße, Kleinbahntrasse, Straße Heidegärten), der seit dem 23.05.1964 rechtskräftig ist. Dieser wurde 1966 und 1974 geändert, der nördliche Teilbereich wurde durch den Bebauungsplan Nr. II/2/26.01 „Am Vorwerk“ ersetzt. Es ist die BauNVO 1962 anzuwenden.

Der Bebauungsplan setzt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ als „Mischgebiet“ (MI) fest. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als „Grundstück für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“ festgesetzt.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit auf den Grundstücken zu regeln, wurde sowohl im Mischgebiet als auch auf der Gemeinbedarfsfläche eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die überbaubare Fläche im Mischgebiet liegt hinter einem 5 m breiten Vorgartenstreifen und erstreckt sich über die fast gesamte Grundstückstiefe bis zu den östlichen Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3 m. Die Gebäude entlang der Beckhausstraße wurden größtenteils vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 gebaut, so dass die Gebäude in der nichtüberbaubaren Vorgartenfläche stehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen im Mischgebiet ist die bauliche Ausnutzbarkeit unterschiedlich festgesetzt: Auf dem straßenbegleitenden 12 m tiefen „Baustreifen“ ist eine 3-geschossige Bebauung mit Vordergebäuden zulässig. Auf den rückwärtig liegenden überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Anbauten und Nebengebäude zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung A 1a Nr. 3 darf bei mehrgeschossigen Anbauten an die rückwärtige Außenwand des Vordergebäudes die Breite des Anbaus über dem Erdgeschoss nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Vordergebäudes sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet gemäß BauNVO 1962 bei einer Dreigeschossigkeit wie folgt beschränkt: GRZ 0,3; GFZ 0,9. Zudem ist die offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des „Grundstücks für Gemeinbedarf“ ist hinter einem 8 m tiefen Vorgartenbereich eine 31 m tiefe und 12 m breite überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Fläche entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Bestandsgebäude. Um das Maß der baulichen Nutzung zu regeln, wurde in das Baufenster die Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) geschrieben. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 für Allgemeine Wohngebiete sind hierfür entsprechend anzuwenden.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 wurden in den letzten Jahrzehnten bauliche Veränderungen vorgenommen. So wurde das Gebäude für eine Bank und östlich des ehemaligen Pflegeheimes (das Gebäude an der südlichen Grenze dieses Geltungsbereiches, Beckhausstraße Nr. 132) und der Bank ein Schwimmbad und ein Wohnhaus errichtet. Der Anbau und das Wohnhaus liegen nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Baufensters des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der heutige Betreiber dieser Gebäude plant eine Veränderung der bestehenden baulichen Situation, in dem die hinteren Gebäude abgerissen und ein Neubau errichtet werden soll. Vorgesehen ist, Wohnraum für erwachsene Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Geplant sind 24 Einzelzimmer mit Gemeinschaftsräumen, Dienstzimmer für Mitarbeiter sowie einen angelegten Garten östlich des Gebäudes, der sich zur Marienschule hin orientiert.

Da die vorgesehene Nutzungsänderung und Neubebauung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Art der Nutzung (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“) sowie in Bezug auf die überbaubare / nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich und dem Maß der baulichen Nutzung widerspricht, ist es notwendig, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern bzw. einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der den bestehenden bei Rechtsgültigkeit ersetzt.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 unterhalb von 20.000 m².

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ wird der Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 ersetzt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Zudem erfolgt entlang der Brackweder Straße (südlich des Änderungsgebietes) die Darstellung für Stadtbahn - Bestand.

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich „gemischte Bauflächen“ dar. Für den südlichen Bereich erfolgt die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“. Die „Gemeinbedarfsfläche“ schließt sich auch östlich des Geltungsbereiches an, hier erfolgt die Zweckbestimmung „Schule“ und „kirchliche Einrichtung“.

Entlang der Beckhausstraße ist beidseitig „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Zudem erfolgt die Darstellung „Stadtbahn“. Die Stadtbahn verläuft westlich der Beckhausstraße und wird von dort in Richtung Westen auf einer weiteren eigenen Trasse verzweigt.

Die „Gemeinbedarfsfläche“ (innerhalb des Plangebietes) ist ein einzelnes Grundstück, die zukünftig wohnbaulich (Festsetzung als „Mischgebiet“) genutzt werden soll. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht parzellengenau, nördlich und südlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan bereits „gemischte Baufläche“ dar. Die beabsichtigte Festsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („Mischgebiet“) ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine landesplanerische Anfrage wurde hierzu gestellt.

5 Situationsbeschreibung

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Beckhausstraße ist geprägt durch eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen mit geneigten Dächern, einer Vorgartenfläche sowie einer Bebauung im rückwärtigen Bereich größtenteils mit Garagen und Nebengebäuden. Zudem schließt an das nördlichste Gebäude ein Handwerksbetrieb an. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wurde das Gebäude einer Bank in eingeschossiger Bauweise errichtet. Mitarbeiterstellplätze befinden sich südlich des Gebäudes, Kundenstellplätze nördlich davon. Eine Umfahrung erfolgt um das Bankgebäude. Das südlichste Gebäude im Geltungsbereich wurde als Wohnhaus errichtet, jedoch in den letzten Jahren als Alten- / Pflegeheim umgewidmet. Zu dem Pflegeheim gehört ein Anbau auf dem rückwärtigen Grundstück mit einem Schwimmbad. Nördlich des Schwimmbades und östlich des Bankgebäudes schließt ein 1 ½-geschossiges Wohnhaus an, das von dem Innenhof des Gebäudeensembles Pflegeheim, Schwimmbad erschlossen wird. Die Gebäude sind leer stehend, das Grundstück kann durch einen Schotterweg südlich des Pflegeheimes befahren werden, östlich davon ist eine Wiese.

Die Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes stehen auf lang gestreckten Grundstücken, die an die Außenbereichsflächen der Schule angrenzen. Den Wohnhäusern im nördlichen Plangebiet ist ein ca. 1,50 m tiefer Vorgarten vorgelagert. Das Bankgebäude und das Pflegeheim im Süden liegen weiter von der Straße zurückgesetzt.

Das weitläufige Grundstück der Marienschule der Ursulinen wird als Schulhof / Außengelände der Schule genutzt. Die Marienschule wurde als drei- bis viergeschossiges Vierseiten-Gebäudeensemble mit einer Kirche an der westlichen Seite des Gebäudekomplexes gebaut.

Der Kirchturm der Schule ist von der Beckhausstraße tlw. sichtbar. Südlich des Schulgebäudes grenzt ein Sportplatz mit einer Sporthalle der Schule an. Auf dem Außengelände der Schule stehen große und alte Bäume, in die tlw. Nistkästen gehängt wurden. Das Schulgelände ist eingezäunt.

Südlich des Plangebietes erschließt eine Stichstraße zwei Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich. Westlich der Beckhausstraße sind drei- bis viergeschossige Wohngebäude, südwestlich des Plangebietes grenzt ein Nahversorger an, der von der Deciusstraße erschlossen wird. In Höhe des Discounters liegt die Straßenbahnhaltestelle „Deciusstraße“ mittig der zwei Bahntrassen der Straßenbahn. Gegenüber der Straßenbahnhaltestelle befindet sich eine Bushaltestelle.

6 Belange des Städtebaus

Die Wohngebäude an der Beckhausstraße wurden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 mit einem ca. 1,50 m tiefen Abstand zum Gehweg errichtet. Das Baufenster wurde jedoch zurückgesetzt, so dass ein 5 m breiter Vorgarten freigehalten wird. Der Bebauungsplan überplant damit den Bestand, die Gebäude liegen somit im nicht überbaubaren Vorgartenbereich.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ soll der heutige Zustand planungsrechtlich gesichert werden, die Baugrenze wird an die heutige Bebauung angepasst, es wird eine nicht überbaubare Vorgartenfläche von 1,50 m festgesetzt. Das Baufenster im Bebauungsplan von 1964 reicht von 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze an der Beckhausstraße bis zu 3 m Abstand an der Grundstücksgrenze zur Schule. Anbauten an das Hauptgebäude sind möglich, es wurden zahlreiche Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise bzw. als Anbau rückwärtig an das jeweilige Wohngebäude errichtet. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Wohnbebauung innerhalb eines 15 Meter tiefen Baufensters entlang der Straße möglich sein. Für eine Bebauung in zweiter Reihe wird im nördlichen Geltungsbereich ein weiteres 15 m tiefes Baufenster festgesetzt. Für das südlichste, der drei möglichen Gebäude, wird das Baufenster aufgrund eines bestehenden Baumes auf dem benachbarten Grundstück, in Richtung Westen verschoben. Die Erschließung dieser Gebäude soll zwischen den vorhandenen Wohngebäuden erfolgen.

Das Schwimmbad und das angrenzende Wohngebäude in der zweiten Baureihe der Beckhausstraße hinter dem Gebäude der Bank sollen abgerissen werden. An dieser Stelle ist ein Neubau geplant. Vorgesehen ist hier ein zweigeschossiges T-förmiges Gebäude, das im Gegensatz zum Bestand nicht an das vorhandene Gebäude an der Beckhausstraße angebaut, sondern mit einem Abstand, der eine Durchlässigkeit für Pkws und Rettungsfahrzeuge ermöglicht, errichtet werden soll. Das Gebäude wird als Wohnheim für Menschen mit Behinderungen errichtet. Für die Flurstücke des Bankgebäudes, des zukünftigen Wohnheimes und des ehemaligen Pflegeheimes wird ein großes Baufenster festgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 soll für das gesamte Plangebiet Mischgebiet festgesetzt werden, auch für das einzelne Wohngebäude (ehemaliges Pflegeheim) sowie die östlich daran anschließenden Flurstücke, welche im Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind. Diese Festsetzung erfolgt auch aus dem Grund, da für die Flurstücke nördlich und südlich des Plangebietes ebenfalls Mischgebiet festgesetzt ist.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Danach sind die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen / Zahl der Wohnungen

Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Beckhausstraße ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt mit 1,2.

Für die zweite Baureihe sollen zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig sein. Zudem werden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im südöstlichen Plangebiet hingegen sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Im nordöstlichen Plangebiet sind innerhalb des rückwärtigen Baufensters nur drei Wohnungen je Gebäude zulässig. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken.

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

6.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden nicht getroffen. Aufgrund der Heterogenität der Dachformen in dem überwiegend bebautem Bereich (im Norden des Plangebietes findet man geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und im südlichen Bereich -bis auf das südliche Gebäude des ehemaligen Pflegeheimes- ist eine Flachdachbebauung vorhanden bzw. vorgesehen) wird keine Notwendigkeit gesehen, diesbezüglich Festsetzung zu treffen. Eine individuelle Gestaltung soll weiterhin möglich sein.

Staffelgeschosse sind im Baufenster entlang der Beckhausstraße nur bei einer ein- und zweigeschossigen Bauweise zulässig. Bei den rückwärtigen Baufenstern sind Staffelgeschosse nur bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass bei einer dreigeschossigen Bebauung kein viertes Geschoss mit einem Staffelgeschoss ausgebildet darf, da diese sich städtebaulich nicht einfügt. Analog gilt dieses für die zweigeschossige Bebauung für die rückwärtigen Baufenster.

6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über die Beckhausstraße erschlossen.

Die Erschließung der Bebauung in zweiter Baureihe im nördlichen Plangebiet erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das Wohnheim für Menschen mit Behinderungen wird über das Grundstück des bestehenden vorderen Gebäudes erschlossen und mit Fahrrechten gesichert.

Die Beckhausstraße hat einseitig einen Gehweg. Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Schienen der Straßenbahn befinden sich auf einer eigenen Trasse westlich der Beckhausstraße. Das Gebiet wird durch die Haltestelle Deciusstraße der Straßenbahnlinie 1 Schildesche - Hauptbahnhof - Jahnplatz - Bethel - Brackwede - Senne werktags überwiegend im 10-Min-Takt erschlossen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle Deciusstraße der Linie 31 (Deciusstraße - Schildesche - Babenhausen Süd - Universität). Diese Linie bietet werktags überwiegend Fahrten im 20-Minuten-Takt an und stellt Verknüpfungen zu weiteren Bus- und Stadtbahnlinien im weiteren Streckenverlauf her. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen werden die Haltestellen Deciusstraße und Sieboldstraße von der Nachtbuslinie N3 Jahnplatz - Schildesche - Brake bedient.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für das Wohnheim sowie dem vorgelagerten Wohngebäude können im hinteren Bereich des Grundstücks sowie dem gemeinsamen Innenhof nachgewiesen werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet kann nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes in der Beckhausstraße.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes sowie des Umfeldes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung kann über die vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Beckhausstraße abgeleitet werden. Das Plangebiet befindet sich im Entwässerungsgebiet 4.14 Schildesche. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Ansatz.

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

Die Bebauung entlang der Beckhausstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/85. Für die Einleitung in den Sudbrackbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.12.2020. Die geplante Bebauung wurde hierin bereits berücksichtigt.

Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ebenfalls über die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation in der Beckhausstraße, ortsnah in den Sudbrackbach eingeleitet werden.

Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser ist -wenn möglich- in die Kellerschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche Regenwasserkanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung / Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld wurde zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld aufgestellt. Die Planung berücksichtigt das „Energiekonzept 2020“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

- Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes für Bielefeld,
- Erreichen einer hohen Kraft-Wärme-Kopplungs-(KWK)-Quote für Bielefeld bis 2020,
- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.

Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96 % in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Koppelung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den regenerativen Energien gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.

Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:

- Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet,
- Fernwärmeausbaumaßnahmen
- Nahwärmekonzepte wie

- o Nahwärmeinseln,
- o Objekt-Blockheizkraftwerk (BHKW) d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude,
- o Mikro-Blockheizkraftwerk (BHKW) d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser.

Das Änderungsgebiet ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Bielefeld GmbH bereits heute angeschlossen und kann entsprechend weiterhin genutzt werden.

Für die geplante Bebauung im Änderungsgebiet bietet sich zur Standard-Wärmeversorgung eine Wärme- und Stromversorgung durch eine Mini-BHKW- oder Micro-BHKW-Lösung an.

8.4 Entsorgung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung.

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Zur Beurteilung der Lebensräume für planungsrelevante Arten wurde von NZO GmbH, Bielefeld, Februar 2014 eine „Beurteilung von Bäumen im Hinblick auf die Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten“ erstellt. Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass kein Baumstandort eine Baumhöhle aufweist, der ein Quartier für eine Fledermaus bietet. Die vorhandenen Bäume auf den nördlichen, privaten Grundstücken weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Damit können die Bäume nach Bedarf gefällt werden. Teilweise können die Bäume auch erhalten bleiben und rückgeschnitten werden. Im südlichen

Baufenster ist ein Baum von der Planung betroffen und muss im Rahmen der Bauarbeiten gefällt werden. Zwei weitere Bäume können durch Rückschnitt erhalten bleiben.

Wenn die Gehölze im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich. Das zeitnahe Fällen dieser Bäume ist aus Sicht des strengen Naturschutzes somit unproblematisch.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

9.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Straßenverkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Nahbereich der Beckhausstraße (1. Baureihe, Bestand) > 75 - < 80 dB(A) tags und > 65 - < 70 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 werden deutlich überschritten. Die Lärmbelastung überschreitet die Lärmsanierungsschwelle („enteignungs-gleicher Eingriff“) 70/60 dB(A) tags/nachts.

Rückwärtig (2. Baureihe, Neuplanung) erreichen die Immissionspegel überwiegend > 55 - < 60 dB(A) tags und > 45 - < 50 dB(A) nachts, partiell im nördlichen Plangebiet > 50 - < 55 dB(A) nachts. Die vorgenannten Orientierungswerte werden überwiegend eingehalten, im Norden des Planbereiches überschritten. Die Lärmbelastung ist demzufolge nachts nicht mehr für ein Mischgebiet typisch.

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die Gebäude an der Beckhausstraße genießen Bestandsschutz, ein Abrücken der Bebauung ist an dieser Stelle nicht möglich.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aufgrund der räumlichen Nähe aus. Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind nicht möglich.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Da die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm aktuell und auch künftig (Prognose 2025) im Straßennahbereich tags und nachts sehr hoch und rückwärtig erhöht sein wird, werden zum Lärmschutz folgende Festsetzungen getroffen:

Für die bestehenden Wohnnutzungen in der 1. Baureihe wird eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in den Festsetzungskatalog aufgenommen:

„Die bestehenden Gebäude Beckhausstraße Nr. 132 bis 146 sind im Rahmen von Umbauten und Nutzungsänderungen im MI durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte

Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“

Für die Neuplanungen in der 2. Baureihe wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume festgesetzt.

9.4 Stadtklima

Klimaempfindlichkeit und Belüftungssituation

Das Plangebiet bildet ein gering klimaempfindliches Stadtrand-Klimatop außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete. Aufgrund der offenen Bauweise im Bestand (1. Baureihe) entlang der Beckhausstraße sowie der aufgelockerten rückwärtigen Baukörperstruktur mit höherem Grünflächenanteil ist die Belüftung durch den übergeordneten Wind aus Südwesten und Osten innerhalb des Planbereiches gewährleistet und günstig. Zudem ist wegen der bestehenden Grünflächen die bodennahe Belüftung insbesondere im östlichen Plangebiet gegeben. Daher ist die mikro- und bioklimatische Situation insgesamt noch ausgewogen.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die stadt- und mikroklimatische Situation sind nicht von Relevanz.

Luftreinhaltung

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungszahlen (Analyse 2013 und Prognose 2015) sowie den günstigen Luftaustauschbedingungen ist von keiner grenzwertüberschreitenden Immissionsbelastung im Geltungsbereich auszugehen. Da mit der Neuaufstellung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in der 2. Baureihe geschaffen werden, hierdurch die Belüftungssituation entlang der westlich angrenzenden Beckhausstraße unverändert bleibt und zudem keine wesentliche Zunahme der verkehrsbedingten Immissionsbelastung durch die 4 Neubauten zu erwarten sind, ist auch weiterhin von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV auszugehen. Es bestehen keine Bedenken. Weitreichende Planungsanforderungen ergeben sich daher nicht.

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes tlw. nicht auszuschließen. Eine entsprechende Karte ist in den textlichen Festsetzungen Anlage B (S. 16) beigelegt. Eine entsprechende Prüfung hat im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen in Teilbereichen des Plangebietes zu erfolgen.

Mit der Planung ist eine Wohnbebauung eines mindergenutzten / leer stehenden Gebäudes sowie eine Nachverdichtung in zweiter Reihe auf den nördlichen Grundstücken vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Stiftsschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2013/2014 228 Schüler in 9 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 9 Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen als gerade noch ausreichend anzusehen sind.

Aufgrund der geringen Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich in der Schulentwicklungsplanung keine Veränderung gegenüber dem aktuellen Zustand. Aufgrund der heutigen Kinderzahl in den Geburtenjahrgängen 2007/08 bis 2011/12 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Steigerung auf rd. 238 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2018/19 prognostiziert. Diese Kinder verteilen sich nach heutiger Prognose auf 11 Klassen. Dadurch stößt die Schule bezüglich der räumlichen Situation an ihre Grenzen. Unter Umständen ergibt sich die Notwendigkeit zusätzliche Räume zu schaffen bzw. bereitzustellen. Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten für Familien mit Kindern kann diese Situation ggf. noch verschärfen.

10.2 Kinderbetreuung

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Bestand der Wohnhäuser erhalten bleibt und nur eine geringfügige Nachverdichtung (in zweiter Baureihe) ermöglicht wird sowie Wohnraum für Menschen mit einer Behinderung geschaffen werden soll, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bedarf für die Kinderbetreuung.

10.3 Spielfläche

Ein Mehrbedarf an Spielfläche wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

11 Kosten

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung eines leerstehenden Gebäudekomplexes im südlichen Plangebiet. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Bielefeld, im März 2014