

Anlage

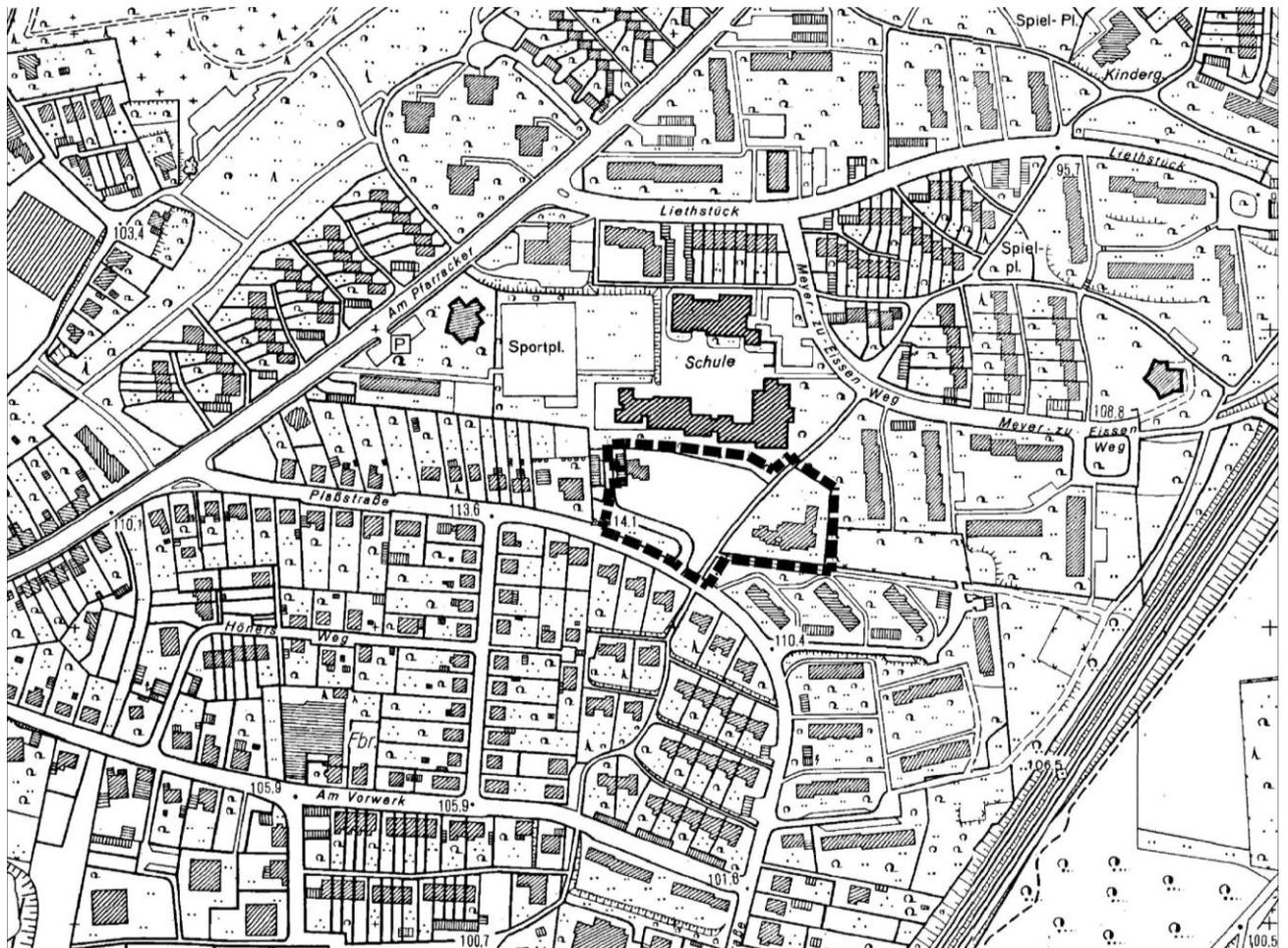
D	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pflaßstraße“ <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="405 331 616 365">• Begründung Satzungsbeschluss
----------	--

STADT BIELEFELD

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“

Stadtbezirk: Schildesche

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes nördlich der Pläßstraße / südlich
der Pläßschule



Begründung

Verfahrensstand: **Satzung**

Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – 600.42

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

7.6 INHALTSVERZEICHNIS

D	0	
1	Vorbemerkung / Situationsbeschreibung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
3	Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren	4
4	Raumordnung und Landesplanung	5
5	Flächennutzungsplan	5
6	Belange des Städtebaus und der verkehrlichen Erschließung	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.3	Geschossigkeit und Höhen baulicher Anlagen	8
6.4	Gestalterische Aussagen	8
6.5	Denkmalschutz	8
7	Verkehrsflächen / ÖPNV-Erschließung	8
8	Belange der Ver- und Entsorgung	9
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
8.2	Schmutzwasserentsorgung	9
8.3	Regenwasserentsorgung	10
8.4	Überflutungsvorsorge	10
8.5	Elektrizitäts- und Gasversorgung / Energieeffizienz / Wärmeversorgung	10
9	Belange der Umwelt	11
9.1	Umweltprüfung	11
9.2	Natur- und Landschaftsschutz	11
9.3	Artenschutz	12
9.4	Immissionsschutz	13
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	16
9.6	Klimaschutz	16
10	Belange der sozialen Infrastruktur	16
10.1	Grundschule / Kindertagesbetreuung	16
10.2	Spielfläche	17
11	Kosten	17

1 Vorbemerkung / Situationsbeschreibung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ soll das ehemalige Kirchengelände des Evangelischen Kirchenkreises Bielefeld einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf den Flächen an der Pläßstraße wurden die kirchlichen Nutzungen aufgegeben. Das ehemalige Kirchengebäude sowie das Gemeindehaus wurden bereits zurückgebaut, im Nordwesten des Plangebiets befindet sich noch das ehemalige Pfarrhaus. Der Eigentümer (Evangelischer Kirchenkreis Bielefeld) strebt für die Flächen eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung an.

Auf den ehemaligen Standorten des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses befinden sich heute Grünflächen, die von einem dichten Baumbestand umgeben werden. Das Gebäude des ehemaligen Pfarrhauses soll im Zuge der Realisierung des Vorhabens rückgebaut werden. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke. Im Osten handelt es sich dabei um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, während im Westen meist zweigeschossige Einzel- und Doppelhausgrundstücke anschließen, die durch eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage von dem Plangebiet getrennt sind. Südlich des Plangebietes / der Pläßstraße befinden sich eingeschossige Wohngebäude. Nördlich des Plangebietes schließt das Gelände der Pläßschule an, zu dem eine Grundschule sowie ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte gehören. In ca. 200 m östlicher Entfernung verläuft die Bahnstrecke Hannover-Hamm. Im Anschluss hieran grenzen das Naturschutzgebiet „Grosser Bruch am Wellbach“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“.

Im Plangebiet befindet sich heute eine ehemalige Wendeschleife für Busse, die nicht mehr benötigt wird, so dass diese Fläche überplant werden kann. Die Erschließungsfläche wird heute zur Andienung von Stellplätzen genutzt, die sich auf dem privaten Grund befinden. Die Stellplätze werden derzeit von Anwohnern aus der Nachbarschaft genutzt. Die Nutzung als Stellplatzanlage ist zurzeit von dem Grundstückseigentümer, dem Ev. Kirchenkreis Bielefeld, geduldet. Die vorhandene Erschließung der Wendeschleife dient auch teilweise Eltern zum Bringen und Abholen ihrer Kinder aus der nahen Pläßschule.

In der Mitte des Plangebietes verläuft, als Verbindung zwischen der Pläßstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg, ein öffentlicher Fußweg. Bei diesem handelt es sich um einen laut Schulwegplan ausgewiesenen und für Eltern empfohlenen Schulweg von und zur Pläßschule.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ befindet sich mit einem Teilbereich im Süden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.00. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 in diesem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ zu überplanen und bei dessen Rechtskraft in dem Teilbereich zu ersetzen.

Der seit 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 setzt für das Plangebiet innerhalb der Wohnbebauung Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus“ fest.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 54 und umfasst die Flurstücke 830, 835, 845, 1267, 1268, 1667 und 1674.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Plangebietsgröße beträgt 0,89 ha.

3 Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

Da in dem Plangebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flächen entsprechend der Vorstellungen des Ev. Kirchenkreises Bielefeld einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Ev. Kirchenkreis Bielefeld beabsichtigt auf den Flurstücken die Errichtung von acht Mehrfamilienhäusern mit einer differenzierten Gestaltung. Das Konzept sieht vor, auf verschiedene Bedürfnisse am Wohnungsmarkt eingehen zu können und Raum für das Singlewohnen ebenso anzubieten wie für Familien. Insgesamt sind rd. 50 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes in den Gebäuden denkbar.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2011, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 01.12.2011 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaaßstraße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 27.02.2012 bis einschließlich 02.03.2012 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 06.03.2012 in der Kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule statt.

Grundlage für die Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind mehrere Gesprächsrunden / runde Tische, die mit Beteiligung des Bauamtes, des Ev. Kirchenkreises Bielefeld, Vertretern der Nachbarschaft des Plangebietes und dem Bezirksvorsteher geführt worden sind. Ergebnis dieser runden Tische ist ein geändertes Plankonzept, welches nunmehr dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaaßstraße“ für den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zugrunde liegt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.05.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 30.04.2015 den Entwurfsbeschluss gefasst. Die Offenlage des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 19.06.2015 bis einschließlich 20.07.2015 statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2015 im Zeitraum vom 11.06. bis einschließlich 24.07.2015.

Für die Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich kann ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- 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 / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,89 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auswirkungen auf das ca. 200 m entfernte Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet sind mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Belange des Immissionsschutzes werden voraussichtlich nicht berührt.

4 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der ehemaligen Nutzung das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche (Kirche) dargestellt. Die Gemeinbedarfsdarstellung setzt sich nach Norden in den Bereich der Plafschule fort.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

6 Belange des Städtebaus und der verkehrlichen Erschließung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung von Bürgerschaft und Trägern öffentlicher Belange an gewichtige vorgetragene Stellungnahmen angepasst. Das geänderte Konzept sieht dabei die Errichtung von acht Mehrfamilienhäusern differenzierter Bauweise vor.

Das Plangebiet wird durch den Erhalt der bestehenden Fußwegeverbindung zwischen der Plafstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg in zwei Bereiche gegliedert. Östlich des öffentlichen Fußweges ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen klassischen Staffelgeschoss bei einer Gesamt-Gebäudehöhe von 13,00 m vorgesehen. Westlich des öffentlichen Fußweges sind im Norden drei zweigeschossige Gebäude, deren Abschlussgeschoss in der 3. Ebene nur 50 % der darunter liegenden Grundfläche beträgt, geplant. Hier handelt es sich nicht um ein klassisches Staffelgeschoss, sondern um ein an drei Fassadenseiten rückspringendes Geschoss. Die maximale Gesamt-Gebäudehöhe ist auf 10,00 m beschränkt.

Im südlichen Bereich sind als baulicher Übergang zur südlich der Plafstraße benachbarten Einzelhausbebauung vier kleinteilige Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Abschlussgeschoss in der 2. Ebene geplant. Die Größe des Abschlussgeschosses beträgt ebenfalls nur 50% der darunter liegenden Grundfläche. Die maximale Gesamt-Gebäudehöhe wird hier auf 6,50 m beschränkt.

Die Lage und Größe dieser abschließenden Geschosse werden durch eine zweite Baugrenze für die entsprechenden Ebenen verbindlich geregelt. Hiermit soll die planerische Absicht des städtebaulichen Konzeptes und insbesondere der sensible Umgang mit der Höhenentwicklung innerhalb des neuen Quartiers und der angrenzenden Bebauung sichergestellt werden. Abweichende Gebäudeplanungen können mit Inkrafttreten des

Bebauungsplanes nur im Rahmen der Festsetzungen, also z.B. in Form einer Unterschreitung der Geschossigkeit, realisiert werden. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen soll lediglich für installationstechnische Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. um maximal 0,5 m ermöglicht werden. Alle neuen Wohngebäude erhalten ein Flachdach. Die Gebäudeanordnung ermöglicht mit ihrer Süd- und Westausrichtung eine optimale Belichtung / Besonnung.

Da die Fläche im Selbstbehalt des Ev. Kirchenkreises Bielefeld bleibt, kann hier eine Quartiersentwicklung erfolgen, die auch hochbaulich die städtebaulich favorisierte Idee einer Gruppierung von Baukörpern zu einem Ensemble unterstützt.

Insgesamt sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und gestaltet werden, um hier in dem neuen Quartier Freiflächen mit Verweilqualität zur Bildung von Nachbarschaften zu schaffen. Dabei wird das vorhandene Wegesystem integriert, so dass eine Öffnung des Standortes weiterhin gewährleistet ist.

Die Pläßstraße bildet die äußere Erschließung des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme des Fußweges keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die vorhandene öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Pläßstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg bleibt in ihrer Lage und Funktion erhalten. Sie gliedert das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich. Flächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Die im Plangebiet heute vorhandene sog. "Wendeschleife" für Busse wird nicht mehr benötigt, so dass diese Verkehrsfläche überplant werden kann. Das Plangebiet ist direkt an den innerstädtischen ÖPNV angebunden. Die Haltestelle befindet sich direkt südlich der neuen Bebauung in der Pläßstraße und ist fußläufig sicher zu erreichen. Private Fahrten von und zu der Pläßschule erfolgen über den Meyer-zu-Eissen-Weg.

Der Nachweis der erforderlichen / notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten, entsprechend der ehemaligen Anlage zur Verwaltungsverordnung der Landesbauordnung NRW, erfolgt vollständig innerhalb der geplanten Tiefgarage, die im Westen des Plangebietes über eine Rampe erschlossen wird. In diesem Bereich (zwischen der Pläßstraße und der geplanten Tiefgaragenrampe) werden zusätzlich 16 oberirdische Stellplätze für Besucher geschaffen, die ebenfalls von den Quartiersbewohnern / Anwohnern genutzt werden können. Die Erreichbarkeit der westlich des Plangebietes vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze / Carports über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Pläßstraße bleibt unverändert bestehen. Im Einmündungsbereich des öffentlichen Fußweges sind entlang der Pläßstraße zusätzlich drei Stellplätze als Elternvorfahrt für die Schüler/Schülerinnen der benachbarten Grundschule projektiert.

Mit Anschluss an die Pläßstraße ist die regelmäßige Abfallentsorgung durch die gemeindliche Müllabfuhr gegeben. Es werden im Plangebiet zwei Aufstellflächen für Mülltonnen vorgesehen, zu denen die Abfallbehälter für den Abfuhrtag zu bringen sind. Diese befinden sich im Bereich der neu geschaffenen Besucherstellplätze im Westen des Plangebiets sowie im Einmündungsbereich des Fußweges in die Pläßstraße.

Der Baumbestand ist gutachterlich erfasst und beurteilt worden (Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes im Bereich des Plangebietes Wohnen an der Pläßstraße, Fischer, Dr. Scherer und Partner GbR, Gütersloh, August 2011). Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse ist das städtebauliche Konzept so entwickelt worden, dass Bäume, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen, erhalten werden sollen.

Unter Berücksichtigung des Zustandes, der Anordnung der Gebäude, der Vermeidung von Verschattung und dem Flächenanspruch der Tiefgarage werden überwiegend im Randbereich vorhandene Baumbestände zum Erhalt festgesetzt. Einzelne im Gebiet befindliche Bäume sollen wegfallen. Bei den gärtnerisch angelegten / gestalteten Freiflächen

finden Kommunikationsbereiche mit Verweilqualität zur Bildung von Nachbarschaften ausreichende Berücksichtigung.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Allgemein zulässig sollen sein:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sollen sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Das Plangebiet soll der Wohnnutzung und den Wohnfolgeeinrichtungen vorbehalten sein. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet ist es somit auch möglich, innerhalb des Plangebietes eine Einrichtung für die Kinder- oder Seniorenbetreuung vorzusehen.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund, einen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dies gilt dem Schutz der umgebenen Wohnbebauung und berücksichtigt die vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen besitzen.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

6.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Plangebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die überbaubare Grundstücksfläche östlich des öffentlichen Fußweges eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Mit dieser von der offenen Bauweise abweichenden Bebauung soll sichergestellt werden, dass der geplante Zusammenschluss von Gebäuden mit mehr als 50,00 m Länge möglich wird.

Für das übrige westliche Plangebiet soll eine offene Bauweise festgesetzt werden.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl auf maximal 0,4 beschränkt. Mit der Festsetzung erfolgt eine für Wohngebiete übliche Regelung der zulässigen Grundfläche. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl soll für die geplante Tiefgarage bis max. 0,8 zugelassen werden.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird für die überbaubare Grundstücksfläche östlich des öffentlichen Fußweges mit 1,0 bzw. mit 0,4 / 0,7 für die überbaubare Grundstücksfläche westlich des öffentlichen Fußweges festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche bleibt somit deutlich unterhalb der nach BauNVO für Wohngebiete zulässigen Obergrenze von 1,2.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bewusst räumlich eng, entsprechend des Plankonzeptes, den einzelnen Baukörpern zugeordnet. „Bauteppiche“, die eine Flexibilität in der Bebauung erlauben würden, kommen nicht zur Anwendung, um die Umsetzung einer städtebaulich aufgelockerten Bebauung zu sichern.

6.3 Geschossigkeit und Höhen baulicher Anlagen

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche gegliedert, in denen unterschiedliche Gebäudehöhen vorgesehen sind. Östlich des öffentlichen Fußweges wird eine Dreigeschossigkeit mit einem zusätzlichen klassischen Staffelgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 13,00 m beschränkt. Als untere Bezugspunkte gelten die im Nutzungsplan festgesetzten, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen, NHN-Höhen. Den oberen Bezugspunkt für die jeweilige Gebäudehöhe bildet der Abschluss des Gebäudes (Attika).

Westlich des öffentlichen Fußweges werden im Norden drei zweigeschossige Gebäude, deren Abschlussgeschoss in der 3. Ebene nur 50 % der darunter liegenden Grundfläche beträgt, festgesetzt. Die maximale Gesamt-Gebäudehöhe soll hier auf 10,00 m beschränkt werden.

Im südlichen Bereich werden als baulicher Übergang zur südlich der Platzstraße benachbarten Einzelhausbebauung vier kleinteilige Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Abschlussgeschoss in der 2. Ebene festgesetzt. Die Maße des Abschlussgeschosses betragen ebenfalls nur 50% der darunter liegenden Grundfläche. Die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe soll auf 6,50 m beschränkt werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen soll aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. um maximal 0,5 m zugelassen werden.

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Gebäudehöhe wird dem städtebaulichen Ziel der Gliederung des Plangebietes entsprochen.

6.4 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW auf die Festsetzungen zur Dachform (Flachdach) beschränkt bleiben. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7 Verkehrsflächen / ÖPNV-Erschließung

Die Platzstraße bildet die äußere Erschließung des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes gibt es mit Ausnahme des öffentlichen Fußweges keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Fußweg wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist direkt an den innerstädtischen ÖPNV angebunden. Die Haltestelle Am Steinsiek befindet sich südlich des Plangebietes an der Platzstraße und ist damit fußläufig erreichbar. Die Bus-Linie 31 (Deciusstraße – Schildesche – Babenhausen Süd) bietet an Werktagen überwiegend einen 20-Minuten-Takt an. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So sowie vor Feiertagen wird das Plangebiet von der NachtBuslinie N8 (Jahnplatz – Neues

Bahnhofsviertel – Schildesche – Jöllenbeck – Enger – Spenge) an der Haltestelle Plaßstraße (ca. 270 m Fußweg) bedient.

Die im Plangebiet heute vorhandene Wendeschleife für Busse wird nicht mehr benötigt, so dass diese Verkehrsfläche (Flurstück 1267) überplant werden kann. Da die Parzelle derzeit noch die Widmung einer öffentlichen Straße besitzt, ist vor Baubeginn ein Einziehungsverfahren nach § 7 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes NRW durchzuführen. Gleiches gilt für das Flurstück 835, welches als Fußweg ebenfalls eine öffentliche Widmung nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen innehat, sich jedoch bereits in privatem Eigentum befindet.

Der Nachweis der erforderlichen / notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten, entsprechend der ehemaligen Anlage zur Verwaltungsverordnung der Landesbauordnung NRW, erfolgt vollständig innerhalb der geplanten Tiefgarage, die im Westen des Plangebietes über eine Rampe erschlossen wird. In diesem Bereich (zwischen der Plaßstraße und der geplanten Tiefgaragenrampe) werden zusätzlich 16 oberirdische Stellplätze für Besucher geschaffen, die ebenfalls von den Quartiersbewohnern / Anwohnern genutzt werden können. Die Erreichbarkeit der westlich des Plangebietes vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze / Carports über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Plaßstraße bleibt unverändert bestehen. Im Einmündungsbereich des öffentlichen Fußweges entlang der Plaßstraße sind zusätzlich drei Stellplätze als Elternvorfahrt für die Schüler/Schülerinnen der benachbarten Grundschule projektiert.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form einzuhalten.

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das in der Plaßstraße geführte öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Der größte Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Entwässerungsgebietes 4.26 Baumheide. Der Bereich der ehemaligen Bebauung östlich des öffentlichen Fußweges befindet sich im Entwässerungsgebiet 4.14 Schildesche. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von privaten Schmutzwasserkanälen erforderlich. Die geplante Bebauung auf der östlichen Seite des Fußweges ist an die vorhandene Schmutzwasser (SW)-Kanalisation im Fußweg anzuschließen. Westlich des Fußweges sollen die geplanten Gebäude an der Plaßstraße direkt an die SW-Kanalisation in der Plaßstraße angeschlossen werden. Die verbleibenden Gebäude im Hinterliegerbereich werden über eine private SW-Kanalisation ebenfalls an die vorhandene öffentliche SW-Kanalisation im Fußweg bzw. in der Plaßstraße angeschlossen.

Da die Entwässerung über private Kanäle erfolgt, sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Stadtentwässerung) festzusetzen.

Zur Entwässerung der direkt an der öffentlichen Fußwegeverbindung gelegenen Grundstücke wurden in den Wegen Schmutz- und Regenwasserkanäle vorgelegt.

8.3 Regenwasserentsorgung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 51a Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nicht geeignet, um das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Es ist vorgesehen, den Bereich östlich des Fußweges in den Bracksiekbach zu entwässern, der überwiegende Teil der Flächen wird über eine private Regenwasserkanalisation an den öffentlichen RW-Kanal in der Pläßstraße angeschlossen. Die Regenwasserkanalisation in der Pläßstraße entwässert über das Regenrückhaltebecken Rappoldstraße in den Aßbach. Für die Einleitung in den Aßbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bis zum 30.08.2024. Das Plangebiet wird hierin bereits berücksichtigt. Die ehemalige Bebauung östlich des öffentlichen Fußweges und die umliegende nördlich gelegene Bebauung befinden sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/44. Für die Einleitung in den Bracksiekbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 28.02.2026.

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden kann. In dem bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ- und LKW-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

8.4 Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Im Bebauungsplan werden daher folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe (Straßenoberfläche) angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

8.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung / Energieeffizienz / Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Pläßstraße und dem öffentlichen Fußweg mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Bielefeld GmbH) gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB für die vorhandene Eit-Kabeltrasse in 2 m Breite festgesetzt. Zudem werden vorhandene und geplante Eit-Kabeltrassen und Erdgashochdruckleitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen dargestellt.

Aufgrund der umgebenden und existierenden Versorgungsstruktur ist die Ausweitung des Fernwärmenetzes besonders empfehlenswert. Um eine wirtschaftlich vertretbare Lösung darzustellen, soll ein Anschlussgrad von möglichst 100 % an die Nahwärmeversorgung angestrebt werden.

Die Modalitäten bzgl. eines möglichen Anschlusses und der Benutzung der Fernwärmeversorgung werden unabhängig von dem Bauleitplanverfahren zwischen dem Investor und dem Versorgungsträger abgestimmt.

Um auch aus energetischer Sicht eine gute Besonnung der geplanten Gebäude in dem Plangebiet sicher zu stellen und so eine optimale Möglichkeit von Sonnenenergienutzung zu gewährleisten, sollen die neuen Gebäude

- Überwiegend in offener Bauweise,
- mit einer Gebäudehöhe von max. 13,00 m östlich bzw. von max. 10,00 m bzw. 6,50 m westlich des öffentlichen Fuß- und Radweges.

vorgesehen werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plätzstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m²,
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

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 rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Mit der vorliegenden Planung wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet.

9.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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. Dies gilt ebenso für die vorgesehene Bebauung auf einer Fläche mit ihrem Baum- und Strauchbestand.

Abbildung 1: Zu erhaltender und entfallender Baumbestand



Der Baumbestand ist gutachterlich erfasst und beurteilt worden (Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes im Bereich des Plangebietes Wohnen an der Pläßstraße, Fischer, Dr. Scherer und Partner GbR, Gütersloh, August 2011).

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse ist das städtebauliche Konzept so entwickelt worden, dass Bäume, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen, größtenteils erhalten bleiben können. Abbildung 1 stellt den zu erhaltenden Baumbestand sowie die Bäume, die zur Realisierung des Bauvorhabens entfallen sollen, dar.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten, Herford, 28.02.2013 durchgeführt.

Demnach gibt das Fachinformationssystem (FIS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (LANUV NRW, 2012) Hinweise auf ein potenzielles Vorkommen von insgesamt

44 planungsrelevanten Arten (14 Säugetier-, 27 Vogel-, 2 Amphibienarten sowie eine Reptilienart) für das für den Vorhabenbereich zutreffende Messtischblatt 3917 „Bielefeld“. Auf Grundlage einer erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen lassen sich, entsprechend einer Abfrage des FIS, nur noch insgesamt 38 planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet erwarten.

Im Rahmen der Stufe I konnten Tatbestände gem. § 44 BNatSchG für die potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus sowie Kleine und Große Bartfledermaus nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Zudem kommt es durch die vorhabenbedingten Gehölzrodungen zu einem Verlust möglicher Quartiersstrukturen. Ebenso können durch die vorhabenbedingten Rodungen möglicher Brutgehölze bzw. durch den Abriss des Pfarrhauses einzelne Vogelindividuen der potenziell vorkommenden Arten Turteltaube, Nachtigall und Mehlschwalbe getötet werden.

Um Tötungen einzelner Fledermausindividuen ausschließen zu können, ist eine Rodung von Gehölzen nur in den Wintermonaten Oktober – Februar zulässig.

Weiterhin ist es für die Fledermausfauna wesentlich, dass ein ähnliches Angebot an Quartiersstrukturen erhalten bleibt, zumal innerhalb eines Jahres eine große Anzahl an Quartieren aufgesucht wird (Sommerquartiere z.T. im Abstand von wenigen Tagen). Daher wird festgesetzt, dass im Untersuchungsgebiet in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde 2 Fledermauskästen aufzuhängen sind.

Um eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der hier betrachteten Vogelarten zu vermeiden, sind Gebäude vor dem Abriss auf einen Besatz von Schwalben zu überprüfen (Einzelfallprüfung). Im Regelfall ist eine Sichtkontrolle der Gebäude ausreichend.

Grundsätzlich gilt, dass Störungs- und Tötungstatbestände von Einzelindividuen bei Berücksichtigung des § 39 (5) BNatSchG (Rodungsverbot zwischen 01. März – 30. September) ausgeschlossen werden können.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass im Zuge des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die im Gebiet potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden können. Die ökologische Funktion möglicherweise im Raum genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden, sofern die o.g. Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, nicht erfüllt.

9.4 Immissionsschutz

Anlagenbezogener Lärm

Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden grundsätzlich nicht berührt. Betriebliche Auswirkungen oder Einschränkungen für vorhandene Gewerbebetriebe (Einzelhandel: entlang Engersche Straße ca. 400 m nordwestlich, Holzverarbeitungsbetrieb: Am Vorwerk 59, ca. 220 m südwestlich) als Folge der geplanten Änderung sind nicht erkennbar. Dies betrifft auch die Nachbarschaft von zukünftigem Wohnen in dem Plangebiet und der angrenzenden Plaißschule.

Der vom Pausen-Spielbetrieb der Plaißschule ausgehende Lärm ist den Nachbarn als zumutbar zu erachten. Die von Anlagen für sportliche und soziale Zwecke ausgehenden Lärmimmissionen sind auch in Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen. Die Pausenklingel der Schule ist als Zeit- und gegebenenfalls Alarmsignal unverzichtbarer Bestandteil des regulären Schulbetriebs. Hierdurch werden nur kurze Störereignisse verursacht, die sozial adäquat sind und deshalb im Rahmen des Üblichen auch in Wohngebieten hingenommen werden müssen.

Stellplätze im Plangebiet

Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch die zusätzlichen rd. 50 Wohneinheiten sind durch das städtebauliche Konzept nicht zu erwarten. Für die im Plangebiet entstehenden

Wohneinheiten wird im Plangebiet ein Stellplatzangebot vorgesehen, sodass bzgl. des ruhenden Verkehrs keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Die privaten Stellplätze sind allesamt im Innenbereich des Plangebietes (Tiefgarage) berücksichtigt und bewusst nicht an dessen Rändern vorgesehen worden, um hier zu der Wohnnachbarschaft keine Konflikte zu erzeugen.

Überdies sind die Wohngebäude im Plangebiet mit erheblichen Abständen zu den benachbarten Wohngebäuden vorgesehen: Zu der westlich des Gebietes gelegenen Bebauung rd. 30 m, zu der östlich des Gebietes gelegenen Bebauung rd. 40 m und zu der südlich der Pläßstraße gelegenen Bebauung rd. 30 m.

Bei der Planung handelt es sich um ein Wohngebiet mit dem für die Gebietstypik eigenen Zu- und Abgangsverkehr.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme.

Verkehrslärm

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugeordnet. Bzgl. des Straßenverkehrs auf der Pläßstraße muss laut Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld (Datenbezugsjahr 2008) mit Immissionspegeln von über 55 bis unter 60 dB(A) tags und über 45 bis unter 50 dB(A) nachts im Einwirkungsbereich bis 10,00 m zur Fahrbahnmitte gerechnet werden. Im Plangebiet sind somit innerhalb des o.g. Korridors sog. mischgebietstypische Immissionswerte zu erwarten. Innerhalb dieses Korridors sind keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, sodass die Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nicht relevant ist und grundsätzlich von einer Einhaltung der Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete im sog. Innenwohnbereich ausgegangen werden kann. Tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) besteht dagegen eine Betroffenheit der sog. Außenwohnbereiche (Garten, Freisitze, Balkone) der an die Pläßstraße gelegenen Wohnbebauung.

Von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Form von erheblichen Belästigungen ist jedoch nicht auszugehen. Die DIN 18005 gibt lediglich Orientierungswerte bei der Einhaltung von Lärmpegeln an. Für Mischgebiete werden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angegeben. Im Sinne des BauGB sind hier weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben, da innerhalb von Mischgebieten das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse somit gewährleistet werden können. Von einer Erheblichkeit der Belästigungen gemäß BImSchG wird daher nicht ausgegangen.

Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes als Wall oder Wand entlang der Pläßstraße, auf der Südseite der Baugrundstücke sind hier städtebaulich nicht zu vertreten, um die Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete auch innerhalb des Außenwohnbereiches in dem 10-m-Korridor zu erreichen.

Durch die Schienenstrecke Hannover-Hamm ist trotz der Entfernung von rd. 200 m (östlich des Plangebietes) sowie der vorgelagerten Bebauung vor allem im Osten des Plangebiets von deutlichen Belastungen oberhalb der Orientierungswerte mit Immissionspegeln unter 60 bis über 65 dB(A) tags und unter 55 bis über 60 dB(A) nachts auszugehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Lärmabschirmung schienenabgewandter Gebäudefassaden und Außenwohnbereiche wie die Errichtung von Lärmschutzwänden scheidet aufgrund des „Hintergrundlärms“ des Schienenverkehrsweges als

Konfliktbewältigung in dem Plangebiet aus. Die Konfliktbewältigung hätte hier zum Ziel, die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 in dem gesamten Plangebiet zu erreichen.

Vielmehr dient im Osten des Plangebietes die lärmabschirmende Anordnung der mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten, quasi als geschlossene Bauweise wirkende, Bebauung und der vorgesehenen Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss dazu, im Westen und Süden Freibereiche schallgeschützt ausführen zu können. Die der Schienenstrecke und damit dem Lärm zugewandte Wohnräume des Gebäudes im Osten können voraussichtlich durch handelsübliche Fenstersysteme angemessen gegenüber Lärm geschützt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der Schienen-Verkehrslärm-Vorbelastung im östlichen Bereich des Plangebietes sinnvoll hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen. Der Gedanke und das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes soll hier weiter verfolgt werden.

Belange des Immissionsschutzes sind unter Berücksichtigung der Schaffung eines neuen Wohngebietes in einem bereits wohngenutzten Umfeld als nicht erheblich anzusehen, da gesunde Wohnverhältnisse nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in dem Plangebiet, wie auch bereits für seine unmittelbare Nachbarschaft, erreicht werden.

Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird als unbedenklich eingestuft. Für die südlich angrenzende Anliegerstraße / Pläßstraße mit geringer Verkehrsbelastung (Analyse 2008) sind unter Berücksichtigung der bestehenden Luftaustauschmöglichkeiten (offene Bebauung) problematische Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Belastungen auszuschließen. Durch die Nachverdichtung mit insgesamt acht zusätzlichen Einzelgebäuden ist von keiner nennenswerten Verschlechterung der Immissionsbelastung auszugehen.

Verschattung

Die geplante Geschossigkeit und die Gebäudehöhen entfalten keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Dies betrifft auch den Standort der nördlich des Plangebietes liegenden Pläßschule. Eine Verschattung wird sich durch die geplante Bebauung (Abstand rd. 20 m) hier, wie sie sich heute bereits durch den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bewuchs einstellt, zeitweise nicht vermeiden lassen. Das Konzept der offenen Bauweise mit seinem Wechsel zwischen Bebauung und Freifläche wird dabei eine für den Innenbereich typische Situation ergeben, nämlich das Nebeneinander von Wohnbebauung und Infrastruktureinrichtung, welche unter dem Aspekt der Gesamtabwägung im Sinne einer Innenentwicklung keine Beeinträchtigung für einen ordnungsgemäßen Schulbetrieb darstellt. Um eine Verschattung der geplanten Gebäude zu vermeiden, sollen einzelne im Gebiet befindliche Bäume wegfallen.

Der Baumbestand ist gutachterlich erfasst und beurteilt worden (Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes im Bereich des Plangebietes Wohnen an der Pläßstraße, Fischer, Dr. Scherer und Partner GbR, Gütersloh, August 2011). Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse ist das städtebauliche Konzept so entwickelt worden, dass Bäume, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen, erhalten bleiben können.

Unter Berücksichtigung des Zustandes, der Anordnung der Gebäude, der Vermeidung von Verschattung und dem Flächenanspruch der Tiefgarage werden überwiegend im Randbereich vorhandene Baumbestände zum Erhalt festgesetzt. Der Wegfall weiterer Gehölze auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ist ggf. im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Gemäß Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden innerhalb des Plangebietes eindeutige Indizien auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Hierbei handelt es sich um vereinzelte und mittlere Bombardierungen, einen Blindgängerverdachtspunkt sowie Schützenlöcher. Es sind Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorzunehmen. Das Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugruben ist erforderlich. Eine akute Gefährdung ist jedoch zurzeit nicht erkennbar. Tiefbauarbeiten sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

Um sicherzustellen, dass, wie gefordert, vor Beginn von Erdarbeiten die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weitere Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind nach heutigem Kenntnisstand in dem Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt bzw. vorhanden.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt. Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

9.6 Klimaschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Stadtrandnähe, außerhalb von innerstädtischen Wärmebelastungsgebieten und der geringen Klimaempfindlichkeit bleibt mit Vollzug der Planung der Charakter des Stadtrand-Klimatopes nahezu erhalten (vgl. Stadtklimaanalyse 2007). Durch die geplante aufgelockerte Baukörperstellung wird die Durchlüftung innerhalb des Plangebietes weitgehend aufrecht gehalten.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule / Kindertagesbetreuung

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Plaißschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2011/2012 294 Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 12 Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen als ausreichend anzusehen sind.

In dem Plangebiet sollen rd. 50 Wohneinheiten errichtet werden. Ab dem Jahr der Fertigstellung sind somit zwei weitere Kinder pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der heutigen Kinderzahlen sowie der Anzahl zusätzlich geplanter Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule werden im Schuljahr 2020/21 anstatt der heutigen 287 rd. 309 Schülerinnen und Schüler prognostiziert. Dies kann dazu führen, dass mit dem heutigen Gebäude- bzw. Raumbestand der Schule, dem Wunsch der Eltern, die nicht im Einzugsbereich der Plaißschule wohnen, ihr Kind an dieser Schule anzumelden, künftig nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Allerdings befinden sich nach dem Bielefelder Lernreport 2012 in den zur Plaißschule angrenzenden Einzugsbereichen mit der Sudbrackschule und der Hellingskampschule zwei Grundschulen, die unterhalb der Auslastungsgrenze liegen und eine Schulbesuchsquote von unter hundert Prozentpunkten aufweisen. Somit kann von ausreichend Grundschulkapazitäten im näheren Umfeld ausgegangen werden.

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

50 Wohneinheiten x 3 Bewohner = 150 Einwohner,
 150 Einwohner x rd. 20% = 30 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
 hiervon rd. 55% = 17 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Da der Zeitpunkt des Baus und des Bezuges der Wohneinheiten noch unklar ist, muss der Bedarf an Betreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

Mit Ausnahme eines Gymnasiums befinden sich weiterführende Schulen im Umkreis von 3,5 km.

10.2 Spielfläche

Es sind rd. 50 Wohneinheiten projektiert. Unter Berücksichtigung, dass nicht alle Wohnungen für Familien geeignet sind, ergibt sich perspektivisch ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von rd. 240 m². Aufgrund der in der Nähe des Plangebietes nördlich und östlich gelegenen Spielplätze ist es aus wirtschaftlicher Sicht nicht notwendig, einen zusätzlichen Spielplatz im Planungsgebiet auszuweisen.

Der Bedarf kann durch einen vom Investor zu leistenden Betrag zur Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes zwischen der Straße Liethstück und dem Meyer-zu-Eissen-Weg kompensiert werden.

Auf dem Flurstück 701 östlich des Plangebietes, südlich der Wohnbebauung „Meyer-zu-Eissen-Weg“ und nördlich der Plaßstraße ist derzeit – außerhalb des zur Überplanung anstehenden Gebietes und innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche - bereits ein Spielplatz vorgesehen, der auch entsprechend genutzt wird.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt unterzeichnet vor.

Nach dem jetzigen Planungsstand fallen für die Stadt Bielefeld keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung des Baugebietes an.

Der zusätzlich entstehende Spielflächenbedarf von 240 m² ist vom Investor durch Aufwertung des Spielplatzes zwischen der Straße Liethstück und dem Meyer-zu-Eissen-Weg aufzuwerten. Die sich dadurch erhöhenden laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen 1.330 € pro Jahr.

Da sich im näheren Umkreis vom Plangebiet (3,5 km) kein Gymnasium als weiterführende Schule befindet, können für Schülerinnen und Schüler, die ein Gymnasium besuchen wollen, Kosten durch die Übernahme von Schülerfahrtkosten entstehen. Pro Kind ergibt sich ein Betrag von rd. 500 €/a, sodass sich bei voraussichtlich 6 zusätzlichen Kindern eine jährliche Gesamtsumme von rd. 3.000 € ergibt.

Hinweis (Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens):

Für die beabsichtigte Nutzung des gesamten Plangebietes zum Zwecke einer Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine städtische Parzelle (Flurstück 1267 "Wendeschleife") ggf. an den Investor (Ev. Kirchenkreises Bielefeld), der gleichzeitig Eigentümer der umgebenden, für die Planung in Anspruch zu nehmenden Flächen ist, zu übertragen. Im Rahmen der liegenschaftlichen Verhandlungen werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und dem Investor zu treffen sein.