

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A16 „Brockeiche“

Teil A1

Nutzungs- und Gestaltungsplan
Angaben der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Teil A2

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
-Vorentwurf-

(Stand November 2015)



Bauamt 600.51

Enderweit+Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: info@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

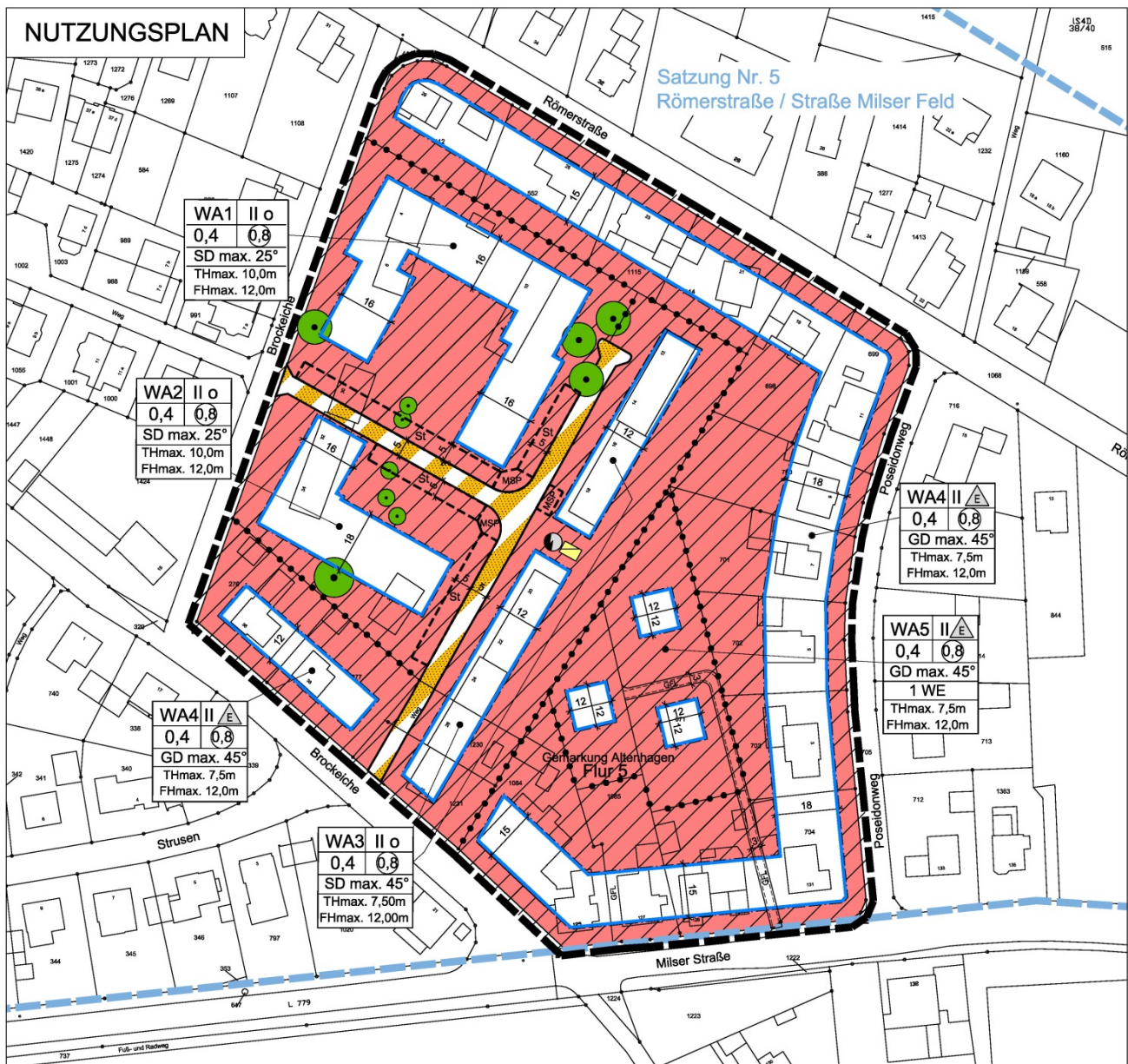
Teil A1.....	8
Teil A2.....	14
1. Allgemeines.....	14
2. Verfahren.....	14
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	15
4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	16
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	18
5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens	19
5.2 Belange des Verkehrs.....	21
5.3 Belange der Ver- und Entsorgung.....	21
5.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	22
5.5 Belange des Denkmalschutzes	22
5.6 Belange des Umweltschutzes.....	22
5.6.1 Umweltprüfung	22
5.6.2 Artenschutz	23
5.6.3 Naturschutz und Landschaftspflege	23
5.6.4 Stadtklima und Luftreinhaltung.....	23
5.6.5 Altlasten	23
5.6.6 Immissionsschutz.....	23
5.6.7 Grundwasserschutz	23
5.6.8 Bodenschutz	24
6. Bodenordnung	24
7. Erschließungsanlagen	24
8. Flächenbilanz.....	24
9. Kostenschätzung.....	24
10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.....	25

Teil A1

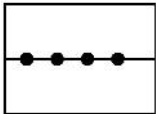
Nutzungs- und Gestaltungsplan, Angaben der Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Bebauungsplan – Vorentwurf Nr. III / A16 Brockeiche

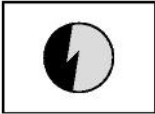
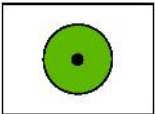
Nutzungsplan (nicht maßstäblich)

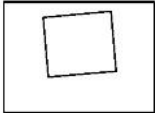
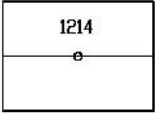


	Angaben der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474); § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294); 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 Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496). <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
0	Abgrenzungen
 	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</u> <i>gemäß § 9 (7) BauGB</i> <u>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</u> <i>gemäß § 1 (4), § 16 (5) BauNVO</i>
1	Art der baulichen Nutzung <i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>
	1.1 <u>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 dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Ausnahmsweise sind zugelassen:</u> <i>gemäß § 4 (3) BauNVO</i> 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 5. 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  II  1 WE TH FH	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) <i>gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</i> zulässige Grundflächenzahl, max. 0,4 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) <i>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</i> zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW <i>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</i> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II Nur Einzelhäuser zulässig 2.4 Höhe baulicher Anlagen <i>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</i> zulässige Traufhöhe, z. B. max. 7,50m zulässige Firsthöhe, z. B. max. 12,00m
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i>
O	3.1 Bauweise <i>gemäß § 22 BauNVO</i> offene Bauweise

	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche <i>gemäß § 23 BauNVO</i> Baugrenze
4	Verkehrsflächen <i>gemäß § 9 (1) 11 BauGB</i>
 	4.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Anlieger Wohnweg (Privat) 4.2 Straßenbegrenzungslinie
5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken <i>gemäß § 5 (2) Nr. 2b, Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB</i>
 	5.1 Flächen für Versorgungsanlagen 5.2 Zweckbestimmung Elektrizität
6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bindungen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB</i>
	6.1 zu erhaltender Baum (nicht eingemessen)

	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Geplante Grundstücksgrenze
	Geltungsbereich der angrenzenden Satzung

Teil A2

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung -Vorentwurf-

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“

für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche, Flur 5, Gemarkung Altenhagen

-Stadtbezirk Heepen-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligungen

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. III / A16 „Brockeiche“ für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche, Flur 5, Gemarkung Altenhagen wird gemäß des § 13a BauGB neu aufgestellt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung geschaffen und das Planungsrecht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten angepasst werden. Von der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) ist die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes – als sogenanntes „Bielefelder Modell“ - angestrebt. Dieses Konzept schafft barrierefreien, seniorenge-rechten Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Service-stützpunktes in Anspruch nehmen zu können. Für die umliegende Wohnbebauung wird die Sicherung des Bestands angestrebt. Zudem soll eine Nachverdichtungsmöglichkeit auf rückwärtigen Grundstücksteilen geschaffen werden, die hierfür geeignet sind.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen. Bei der Pla-nung handelt es sich um die Sicherung und Nachverdichtung von bereits genutzten Wohn-flächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

2. Verfahren

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist auch zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Das Gebiet gliedert sich in We-ge, private Verkehrsflächen (ca. 2.000 m²) und Wohnbauflächen (ca. 31.000 m²).

Für die geplanten Wohnbauflächen soll künftig eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Die geplante GRZ von 0,4 wird mit der Fläche des Wohngebiets multipliziert (31.000 m² x GRZ 0,4). Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 12.400 m², die den Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet. Deshalb ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes) (s. Kap. 5.6 Belange des Umweltschutzes).

Der Bebauungsplan erfüllt demnach die Voraussetzungen für eine Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

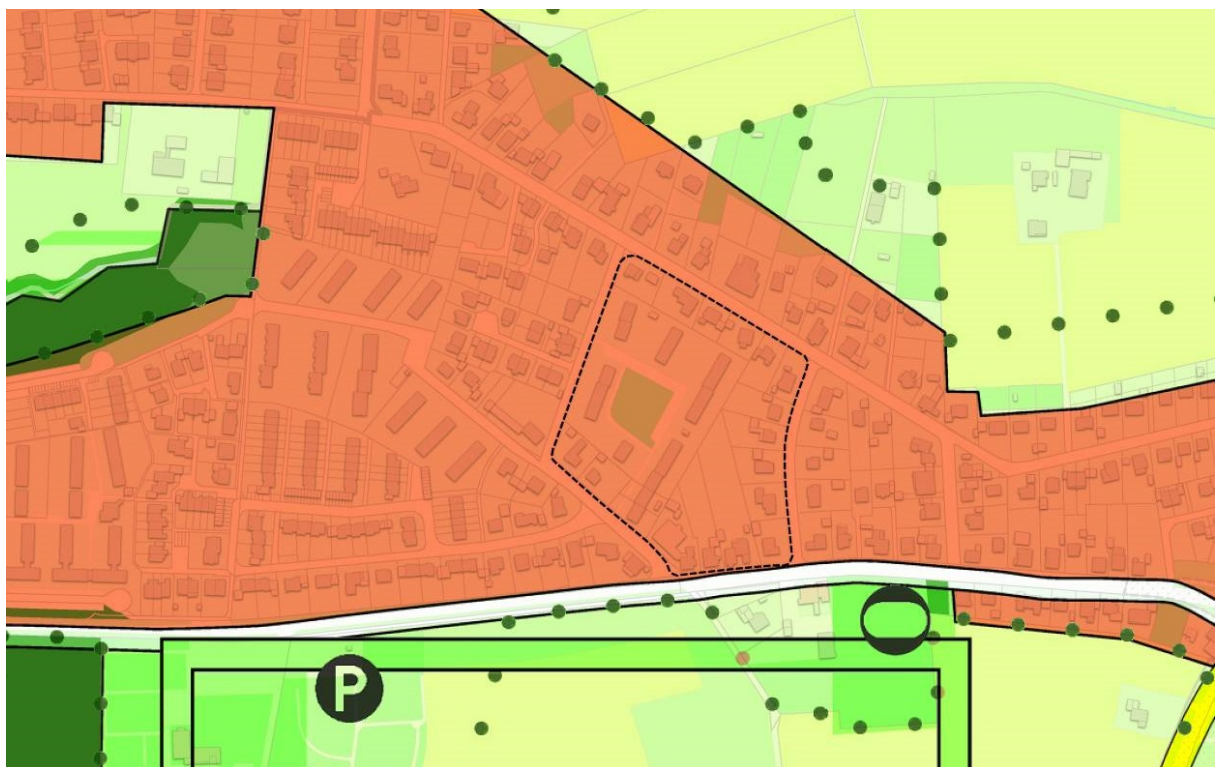
Gemäß § 13a BauGB muss eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht durchgeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll, trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens, in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins stattfinden, da viele Anwohner durch die Planung betroffen sind. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten werden.

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanaufstellung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan



Rechtsverbindliche Satzung

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsaufstellung befinden sich derzeit im Geltungsbereich der seit dem 05.04.1993 rechtsverbindlichen Satzung 005 „Römerstraße / Milser Feld“. Dieser weist für das Plangebiet und das angrenzende Umfeld eine Bebauung mit Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, aus.

Diese Festsetzungen stehen dem Planungsziel entgegen, auf dem Gesamtgrundstück ein zusammenhängendes Wohnprojekt zu entwickeln.

4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche (Gemarkung Altenhagen, Flur 5). Die Fläche des Plangebietes weist keine gravierenden Höhenversprünge auf.

Derzeit befindet sich mittig im Plangebiet eine Wohnanlage der BGW aus den 1950/60er Jahren. Diese besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern. Auf den um die Gebäude liegenden Freiflächen befindet sich ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand, der prägend für die Wohnanlage ist. Im Umfeld der Mehrfamilienhäuser sind freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern und einigen Walm-dächern vorhanden.

Im Einmündungsbereich der Straße Brockeiche befindet sich ein Bäcker. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen liegen im Milser Zentrum etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Die örtliche verkehrstechnische Anbindung der Fläche erfolgt derzeit von der Milser Straße aus. Das Plangebiet wird über die Brockeiche, die Römerstraße und den Poseidonweg erschlossen. Die innere Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine Privatstraße.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild wird im Westen des Gebietes von überwiegend 2-geschossigen Zwei- und Mehrfamilien Häusern geprägt. Nördlich, östlich sowie südlich des Plangebietes befinden sich Ein- und Zweifamilien Häuser, in überwiegend 1- bis 2-geschossiger Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft eher homogen gestaltet. Es befinden sich im Umfeld bis auf wenige Ausnahmen Satteldächer. Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Abbildung 2: Bestandsplan



LEGENDE	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes
Hauptnutzung	
	Wohnen
	gemischte Nutzung
	Sportverein
	Garage/ Carport
	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
	Dachform, z.B. Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Verkehrsfläche
	Bushaltestellen
	nicht bebaute Grundstücksfläche
	Parkplatzflächen
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
	Grünflächen
	Landwirtschaftliche Fläche
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Abbildung 3: Luftbild



5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“ ist es im Plangebiet - im Bereich der noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser- eine zeitgemäße Wohnbebauung nach dem Bielefelder Modell („Wohnen mit Versorgungssicherheit“) zu entwickeln und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen dazu teils abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung, sowie der guten zukünftigen Anbindung an das ÖPNV-Netz, durch den Ausbau der Stadtbahnlinie 2, eine sinnvolle, strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

Für das Plangebiet ist es beabsichtigt, aufgrund des erweiterten Nutzungsangebotes des Modells „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) sowie eines bereits bestehenden Handwerksbetriebes (Bäcker), ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Nach der anzuwendenden BauNVO 1990 dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen sowie ergänzenden Nutzungen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen in diesem Fall nicht zugelassen werden. Diese fügen sich aufgrund ihrer Flächenansprüche bzw. ihrer Auswirkungen in Bezug auf Verkehr und Immissionen nicht in die kleinteilige Struktur des Plangebiets ein.

Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die im östlichen Bereich des Plangebietes befindliche Bestandbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ist es Ziel, die vorhandene städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Satzung 005 „Milser Feld“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Verbesserung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten erreicht und die städtebauliche Entwicklung gesteuert.

5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens

Die zweigeschossige Bestandsbebauung ist derzeit mit einer Wohnnutzung belegt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“ sollen die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes verbessert werden. Die zu überplanende Fläche eignet sich hierbei für eine Wohnbebauung, insbesondere für ein barrierefreies, seniorengerechtes Wohnprojekt „Wohnen mit Versorgungssicherheit“. Ein solches Wohnprojekt nach dem „Bielefelder Modell“ der BGW wäre für die Fläche sowie dessen Wohnumfeld, eine sinnvolle und strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

Das neu erarbeitete städtebauliche Konzept sieht vor, vier Bestandsgebäude zugunsten neuer Wohngebäude, zu überplanen. Auf Grundlage des „Bielefelder Modells“ werden diese Gebäude barrierefrei und seniorengerecht konzipiert (z.B. durch Laubengangerschließung oder gemeinschaftlich genutzte Aufzugsanlagen). Zwei weitere Bestandsgebäude im Osten des Flurstückes 279 sollen planungsrechtlich gesichert und anschließend energetisch saniert werden. (s. Abb. 4 Gestaltungsplan)

Abbildung 4: Gestaltungsplan



Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden, so dass auf dem Grundstück eine maßvolle Ergänzung der Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert wird. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur.

Die Firsthöhe soll auf 12,00 m und die Traufhöhe auf 10,00 m festgesetzt werden. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss inklusive flachgeneigtem Satteldach. Damit wird von den geplanten Neubauten die Höhenentwicklung der Bestandgebäude aufgegriffen.

Nach den Überlegungen der Vorplanungen werden mehrere Wohneinheiten zurückgebaut und durch den Neubau von ca. 60 Wohneinheiten ersetzt. Die Wohneinheiten in den östlichen Wohngebäuden der BGW werden saniert und bleiben bestehen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück vorgesehen werden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Straße „Brockeiche“ sowie über den bereits vorhandenen Wohnweg.

Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept und zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen sollen im weiteren Verfahren auf Grundlage eines dann konkretisierten Hochbaukonzeptes dargestellt werden. Darauf aufbauend sind im weiteren Verfahren gestalterische Festsetzungen zu ergänzen.

Auf den übergroßen Grundstücken Milser Straße 127 +129 im südlichen Bereich ist eine Nachverdichtung mit drei Einfamilienhäusern vorgeschlagen, welche mit einem Wohnweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über die bestehenden Grundstücke erschlossen werden.

Das Konzept entspricht den Leitzielen der Stadtentwicklung Bielefeld 2050, „Bielefeld als Stadt von neuen Wohnkonzepten sowie Handels- und Versorgungsstrukturen“ und „Bielefeld als Stadt der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge“. Diese Leitziele werden im Wesentlichen durch die Entwicklung der Fläche in der Nähe der Stadtbahntrasse und durch die Umsetzung des Bielefelder Modells erfüllt.

Exkurs Wohnraumförderung

In der absehbaren künftigen sozialen und demografischen Entwicklung Bielefelds wird deutlich, dass sich preiswerter und für viele Bevölkerungsgruppen bezahlbarer Wohnraum weiter verknappen wird.

Seit Jahren besteht eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Einschätzung wird für die Jahre 2016 bis 2018 weiter steigend erwartet.

Nach Berechnungen verschiedener Großstädte in NRW können mindestens 40 % aller Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen; bei Rentnern steigt dieser Anteil auf rd. 80 %. Die Situation in Bielefeld stellt sich ähnlich dar.

Ein Engpass, der auch immer wieder von Bauherren beklagt wird, ist das geringe zur Verfügung stehende Baulandangebot in Bielefeld.

Deshalb soll der Beschluss vom 26.06.2015 mit dazu beitragen, dass dort, wo die Stadt Bielefeld als Eigentümerin oder im Rahmen der Bauleitplanung Einfluss nehmen kann, auch anteilig der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau angemessen berücksichtigt wird.

Im weiteren Verfahren werden die Anwendungsmöglichkeiten für den vorliegenden Bebauungsplan geprüft und vertraglich geregelt.

5.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. III / A16 erfolgt über Ein- bzw. Ausfahrten an der angrenzenden Brockeiche, der Milser Straße und den übrigen an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie über einen vorhandenen Wohnweg im Gebietsinneren.

Die drei neuen Grundstücke im rückwärtigen Bereich sollen über ein gemeinsames GFL-Recht erschlossen werden.

Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Neuplanung der BGW sind keine Garagen vorhanden oder geplant. Auf den übrigen Grundstücken sind Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die notwendigen Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken vorgesehen werden.

Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fußweges zwischen der Römerstraße und der Milser Straße vorgenommen. Ansonsten sind die Belange nicht betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird nördlich über die Bushaltestelle „Römerstraße“ und südlich über die Bushaltestelle „Zum Heller“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von diesen Haltepunkten verkehren die Buslinie 33 zwischen Sieker und Milse, die Buslinie 115 zwischen Heepen und Schildesche und die Buslinie 251 zwischen Altenhagen und Jöllenbeck. Dabei bedient die Haltestelle „Römerstraße“ den von Osten kommenden Verkehr und die Haltestelle „Zum Heller“ den von Westen kommenden Verkehr. Das Plangebiet ist somit in Zukunft gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Um stadteinwärts Richtung Bielefeld Hauptbahnhof, Zentrum/Jahnplatz zu fahren ist ein Umstieg in Milse auf die Stadtbahnlinie 2 notwendig. Die Linie 2 fährt Werktags im 10-Minutentakt zwischen Endhaltestelle Milse und Sieker. Diese Haltestelle wird von allen Bussen bedient. Die Stadtbahnlinie 2 befindet sich derzeit im Ausbau, die neue Endhaltestelle Altenhagen wird in naher Zukunft (Ende 2015) 400 Meter westlich des Plangebiets liegen.

Auf der Linie 33 werden von montags bis freitags zweimal stündlich (alle 30 min.) Fahrten angeboten. An Sams- Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit, am Samstag ab den Morgenstunden, bzw. an Sonn- und Feiertagen um die Mittagszeit stündlich zu fahren.

5.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Straße „Brockeiche“. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung der inneren Grundstücke erfolgt derzeit im Mischsystem. Die Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Wohnwegs und führen dann zwischen den Grundstücken nach Westen. Die Bestandsbebauung an der Brockeiche, der Römerstraße und am Poseidonweg, wird über in den Straßen befindlichen Kanälen entwässert. Die Abwässer werden der Kläranlage Bielefeld Brake zugeleitet.

Für die Neubaubauten ist grundsätzlich ein Anschluss an das vorhandene Leitungssystem möglich. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten und die Größe der zu entwässernden Fläche gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht, müssten die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen ausreichend sein. Die Dimensionierung des Kanales wird im weiteren Verfahren im Detail geprüft.

Abfallwirtschaft

Für die Entsorgung des Plangebietes werden Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffcontainer festgesetzt, sodass eine Entsorgung des Abfalls gewährleistet werden kann.

5.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Örtliche Bauvorschriften

Teile der derzeitigen Bestandsbebauung werden zugunsten neuer Wohnbauten – mit „Versorgungssicherheit“ nach dem „Bielefelder Modell“ - überplant. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen, in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept und zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen (Materialien, Farbe etc.) sollen im weiteren Verfahren auf Grundlage eines dann konkretisierten Hochbauprojektes dargelegt werden. Darauf aufbauend sind im weiteren Verfahren die gestalterischen Festsetzungen als sogenannte örtliche Bauvorschriften zu ergänzen.

Werbeanlagen

Aussagen über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

5.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale bekannt.

5.6 Belange des Umweltschutzes

5.6.1 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, soll die Neuaufstellung des Bebauungs-

planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 (4) BauGB.

5.6.2 Artenschutz

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwieweit sich das Planvorhaben auf den Artenschutz auswirkt. In diesem Zusammenhang ist voraussichtlich ein Gutachten zu erstellen, welches bis zur Fertigstellung des Entwurfs eine Aussage zur genaueren artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet treffen soll.

5.6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“ 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.

Der vorhandene Baumbestand wird zum Teil erhalten. Die Anordnung der Neubauten beachtet den Baumbestand und erhält somit das prägende Bild der Wohnanlage.

5.6.4 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich in keinem klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits teilweise versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

5.6.5 Altlasten

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

5.6.6 Immissionsschutz

Erhebliche Lärmauswirkungen auf das Plangebiet sind von den umliegenden Straßen nicht zu erwarten, da dieses überwiegend Anliegerstraßen sind. Lediglich im Süden des Plangebiets, im Randbereich der Milser Straße, könnten relevante Lärmauswirkungen auf das Plangebiet einwirken. Ob hiervon angrenzende Nutzungen betroffen und ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

5.6.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

5.6.8 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 zum Teil versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“ zu erwarten. Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Um- und Neunutzung dieses gut erschlossenen Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohnprojektes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

6. Bodenordnung

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

7. Erschließungsanlagen

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

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 33.000 m²
BGW Projekt neu inkl. EFH	ca. 18.700 m ²
Bestand	ca. 14.300 m ²

Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten: ca. 60 WE / ggf. 1 Versorgungseinheit als Servicestützpunkt sowie ein auch für Dritte offenes Café.

Die Anzahl der Wohngebäude im Bestand beläuft sich für die EFH auf ca. 16 und für die MFH auf ca. 12. Zusätzlich sollen auf den direkt angrenzenden östlichen Grundstückflächen drei Einfamilienhäuser geplant werden.

9. Kostenschätzung

Die entstehenden Planungskosten werden anteilig von der BGW und der Stadt Bielefeld getragen. Der Kostenanteil der Stadt Bielefeld beläuft sich auf voraussichtlich 5.527,72 €, die vollständig vom Bauamt getragen werden. Eine entsprechende Erklärung liegt dem Bauamt der Stadt Bielefeld vor.

10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“ sollen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung 005 „Milser Feld“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im November 2015