Anlage

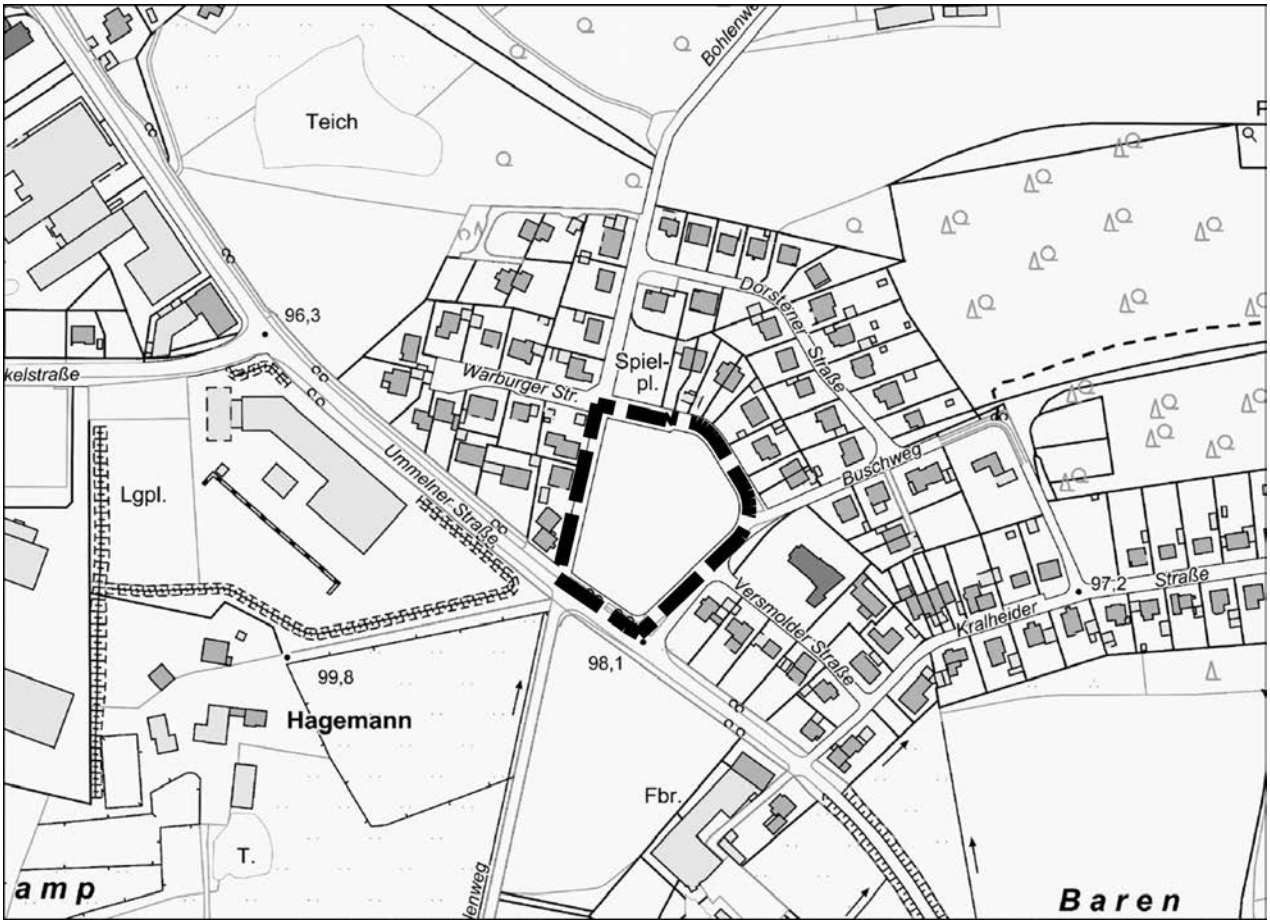
D	**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“** • Begründung **Entwurfsbeschluss**

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“

Stadtbezirk: Ummeln

Änderungs-bereich: Teilfläche nördlich der Ummelner Straße, zwischen dem Bohlenweg, der Warburger Straße und dem Buschweg



Begründung

Verfahrensstand:
Entwurfsbeschluss

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
2	**Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung / Verfahren**	**3**
3	**Raumordnung und Landesplanung**	**3**
4	**Flächennutzungsplan**	**3**
5	**Situationsbeschreibung**	**4**
6	**Belange des Städtebaus**	**4**
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	6
6.4	Gestalterische Aussagen	6
6.5	Baumerhalt	6
6.6	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
6.7	Denkmalschutz	6
7	**Belange des Verkehrs**	**7**
8	**Belange der Ver- und Entsorgung**	**7**
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	7
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
8.4	Entsorgung	8
9	**Belange der Umwelt**	**8**
9.1	Umweltprüfung	8
9.2	Natur- und Landschaftsschutz	9
9.3	Artenschutz	9
9.4	Immissionsschutz	9
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	11
9.6	Klimaschutz / Energieeffizienz / Luftreinhaltung	12
10	**Belange der sozialen Infrastruktur**	**12**
10.1	Kindergarten	12
10.2	Grundschule	12
10.3	Spielfläche	13
11	**Kosten**	**13**

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ liegt innerhalb der Gemarkung Ummeln, Flur 34, und umfasst das Flurstück 1599.
Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von rd. 0,7 ha.

2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung / Verfahren

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ ist die Aufgabe der ehemals an dem Standort ansässigen Grundschule Mittelummeln aufgrund geänderter Schülerzahlen und eines fehlenden Bedarfs an einer planungsrechtlichen Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung (Schule). Der Abbruch der Schule wurde im Oktober 2011 im Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und der Bezirksvertretung Brackwede beschlossen und die Gebäude daraufhin abgerissen. Das innerstädtische Grundstück ist von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben. Geplant ist daher, die Fläche einer kleinteiligen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzuführen.
Städtebaulich ist die Aktivierung der innerstädtischen Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der innerörtlichen Lage und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten 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.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebiets (ca. 7.117 m²) liegt unter 20.000 m²; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt.
- 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 (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

3 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. Die Planung entspricht folglich den Anforderungen des Anpassungsgebots nach § 1 (4) BauGB.

4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle dargestellt. Die

Bebauungsplanänderung weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und steht formal dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entgegen.
Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel dieser Berichtigung ist die Darstellung von Wohnbaufläche. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist dadurch nicht beeinträchtigt.

5 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Ortsteils Ummeln und wird von der Warburger Straße in Norden, dem Buschweg im Osten, der Ummelner Straße (L 791) im Süden und dem Bohlenweg im Westen eingefasst.

Der ehemalige Grundschulstandort hat seit der Schließung im Jahr 2008 eine Mindernutzung erfahren. Das Änderungsgebiet war zu Zeiten der Schulnutzung von einem ca. 1,20 m hohen Metallzaun eingezäunt und wurde nur von dem Buschweg erschlossen. Ein asphaltierter Weg führte in den Änderungsbereich, südlich dieses Weges befanden sich drei Garagen und eine Stromversorgung (Trafo) in einem Garagenkomplex. Das Grundstück war ca. zur Hälfte versiegelt durch die Gebäude, den gepflasterten bzw. asphaltierten Schulhof und eine Tartanlaufbahn. Das Schulgebäude, die Turnhalle und die Garagen wurden zwischenzeitlich abgebrochen und das Gelände aufgefüllt. Lediglich das Trafohäuschen und die Bushaltestelle bestehen heute noch.

Die Fläche hat sich inzwischen zu einer Siedlungsbrache entwickelt. Auf der überwiegend gräserreichen Brache wachsen z.T. größere Bäume, überwiegend Laubgehölze wie Eiche, Birke und Buche. Entlang des Bohlenwegs bzw. in Weiterführung des Bohlenwegs nach Norden (entlang des Kinderspielplatzes) begleitet eine Baumreihe den Straßenraum. Diese Bäume stehen mit dem Stamm außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, ragen mit den Baumkronen jedoch in diesen hinein.

Das Umfeld ist überwiegend durch eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Östlich besteht ein eingeschossiges Kirchengebäude einer Neu-Apostolischen-Gemeinde.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ und in diesem als „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Schule) festgesetzt. Östlich des Buschweges schließen weitere „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) für den heutigen Standort der Kirche, mit einer maximalen Dreigeschossigkeit, an.
Die übrigen umliegenden Flächen sind als Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt (nördlich: reines Wohngebiet, südöstlich und westlich: allgemeines Wohngebiet), wobei in allen östlich des Bohlenweges gelegenen Wohngebieten das zweite Vollgeschoss jeweils im Dachraum anzuordnen ist.
Für den Änderungsbereich selbst sind in dem bestehenden Bebauungsplan drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° festgesetzt.

6 Belange des Städtebaus

Für den aufgegebenen Schulstandort ist in Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Der in den Randbereichen vorhandene und für das Ortsbild charakteristische Baumbestand wird bei

der Planung der überbaubaren Flächen so berücksichtigt, dass dieser Baumbestand erhalten werden kann.
Insgesamt ergeben sich bei der vorliegenden Konzeption etwa zehn Baugrundstücke, die aufgrund der Erfordernisse des Immissionsschutzes (Abstand der Gebäude zur Ummelner Straße) und des erhaltenswerten Baumbestandes relativ groß ausfallen. Die Ausrichtung der Gebäude soll durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung baulicher Anlagen solarenergetische Aspekte berücksichtigen (siehe 9.6 Klimaschutz / Energieeffizienz / Luftreinhaltung).
Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke soll über die umliegenden Straßen (Warburger Straße, Buschweg, Bohlenweg) erfolgen, eine Fahrerschließung von der Ummelner Straße ist hierbei auszuschließen. Zur Erschließung der innenliegenden Grundstücke ist eine vom Bohlenweg in das Plangebiet führende private Stichstraße geplant.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.
Danach sollen nach BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude sowie
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig sein,
während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden sollen.

Dieser Nutzungsausschluss soll vorgenommen werden, um eine Ansiedlung dieser kunden- und verkehrsintensiveren Nutzungen im Plangebiet zu vermeiden und den Ziel- und Quellverkehr dadurch zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung entsprechend zu begrenzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. In dem Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Es wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss muss folglich im Dachraum angeordnet werden. Angesichts dieser Festsetzungen werden sich die geplanten Wohngebäude städtebaulich in die Umgebung einfügen, da der rechtskräftige Bebauungsplan bislang für die östlich des Bohlenweges gelegenen Wohngebiete eine Zweigeschossigkeit mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachraum festsetzt. Mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen übernimmt die Bebauungsplanänderung diese Konzeption auch für eine künftige Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schulgelände.

6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

In dem Änderungsbereich wird insgesamt eine offene Bauweise und eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Geplant sind ost-west-ausgerichtete Baufenster mit einer Tiefe von jeweils 12 m. Die Stellung der Gebäude innerhalb dieser Baufenster wird durch die Vorgabe einer Ost-West-Ausrichtung der Hauptgebäude so gewählt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden.

6.4 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW beziehen sich auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung sowie auf Bestimmungen zum Fassadenmaterial.
Die Festsetzungen erlauben so eine gestalterische Integration der zusätzlichen Wohngebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung.

6.5 Baumerhalt

Das zuständige Fachamt hat eine Bewertung des vorhandenen Baumbestands vorgenommen. Die als erhaltenswert eingestuften Bäume werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB punktuell zum Erhalt festgesetzt.

Der westlich des Änderungsbereichs verlaufende Abschnitt des Bohlenwegs stellt entsprechend des am 30.08.2012 von der Bezirksvertretung Brackwede beschlossenen Konzepts „Grüne Wege Brackwede“ einen solchen Weg dar. Er erfährt eine besondere Qualität durch die ihn begleitende Reihe aus Linden. Diese Baumreihe soll daher nicht verändert werden. Vor diesem Hintergrund sollen die Kronentraufbereiche, die in den Geltungsbereich hineinreichen, gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Das gleiche gilt für die beiden Bäume im nordwestlichen Bereich der Warburger Straße. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigende Maßnahmen unzulässig sind.

6.6 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur verkehrlichen Erschließung der innenliegenden Grundstücke soll ein Straßenstich vom Bohlenweg aus in das Plangebiet führen. Dieser wird mit einer Breite von 3,5 m als private Verkehrsfläche festgesetzt und ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) zu belasten. Um die Ver- und Entsorgung dieser innenliegenden Bereiche zu gewährleisten, wird zudem festgesetzt, dass die private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie privater Dritter (Anlieger) und die Verlängerung dieser privaten Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

Am Nordrand des Plangebiets schneidet der in bzw. entlang der Warburger Straße verlaufende Mischwasserkanal das Plangebiet. Der betroffene Teilbereich soll mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden, um den Fortbestand und die Zugänglichkeit des Kanals zu gewährleisten.

6.7 Denkmalschutz

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

7 Belange des Verkehrs

Öffentliche Verkehrsflächen sind von der Planung nicht betroffen. Die Erschließung der Baugrundstücke soll direkt über die umliegenden Straßen erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass von der Ummelner Straße (Landesstraße) keine Erschließung erfolgen soll und entlang des Bohlenwegs (erhaltenswerter straßenbegleitender Baumbestand) eine private Verkehrsfläche als Zufahrt vorgesehen ist. Daher ist an der Südseite des Plangebiets die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes vorgesehen.

In der südwestlichen Plangebietsecke besteht ein Buswartehaus (Haltestelle Bohlenweg), das dort auch weiterhin bestehen und daher planungsrechtlich entsprechend berücksichtigt werden soll. Die entsprechende Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Buswartehaus) festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle Bohlenweg direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle wird von den Linien 28 (Ummeln - Brackwede - Jahnplatz), 95 (Gütersloh - Ummeln - Brackwede - Hauptbahnhof) und 128 im Abendverkehr (Brackwede - Ummeln - Brackwede) alle 30 bis 60 Minuten bedient.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Leitungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs. Das Leitungsnetz ist um die erforderlichen Hausanschlüsse zu erweitern.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m³/h bzw. bei 96 m³/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Obere Lutter“. Anfallendes Schmutzwasser kann über die im Bohlenweg und im Bereich der Warburger Straße befindlichen Mischwasserkanälen der Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet werden.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die in dem Änderungsbereich anstehenden Grundwasserverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz u. a. dahin gehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o.g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dieses ist hier nach Auskunft des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld (Geschäftsbereich Stadtentwässerung) gegeben. Das Niederschlagswasser ist daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Für die innere Erschließung des südlichen Plangebietes ist die Verlegung eines privaten Mischwasserkanals in der geplanten privaten Verkehrsfläche mit Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal im Bohlenweg erforderlich. Ein Anschluss einzelner Grundstücke an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Buschweg ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

Analog zu den im Rd. Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ getroffenen Festlegungen sind auch in den privaten Wohnwegen / Stichstraßen öffentliche Kanäle zu verlegen, da sie dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten. Bislang wird seitens der Stadtentwässerung akzeptiert, dass bei einem Zusammenschluss von vier Grundstücken die Kanäle in den privaten Wohnwegen / Stichstraßen noch als Privatkanäle zu errichten sind. Bei den Wohnwegen wird eine private Erschließung für noch akzeptabel gehalten. Die Anschlussstation ist im südlichen Plangebiet daher so zu gestalten, dass nur maximal vier Grundstücke an den privaten Mischwasserkanal im Privatweg angeschlossen werden. Grundstücke mit einem direkten Zugang zum Bohlenweg sind an den dort vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

Überflutungssicherung
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Änderungsgebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Hierzu wird folgende Empfehlung gegeben:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. 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. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung
Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem bei Einzelhäusern geringeren Wärmebedarf ungünstige Voraussetzungen vor. In diesem planerischen Einzelfall besteht daher diesbezüglich kein Handlungsspielraum.

Im Geltungsbereich besteht ein Trafohäuschen, das aufgrund der planerischen Konzeption versetzt werden muss. Die Verlegung erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers und wurde mit den Stadtwerken abgestimmt. Der neue Standort des Trafohäuschens befindet sich am Buschweg und ist im Nutzungsplan entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) festgesetzt.

8.4 Entsorgung
Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung
Der Änderungsbereich erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kap. 2).
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 er-

mittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

9.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits als vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplans 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.

9.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juli 2015), dessen Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4016 „Gütersloh“, Quadrant 2, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 39 Arten als planungsrelevant (11 Säugetierarten, 27 Vogelarten, 1 Amphibienart). Die Landschaftsinformationssammlung LINFOS weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von Arten aus.

Im Zeitraum vom 19.03. bis zum 18.06.2015 erfolgte eine Brutvogelkartierung mit insgesamt neun Begehungen. Im Rahmen dieser Brutvogelkartierung wurden lediglich Reviere häufiger und verbreiteter Vogelarten festgestellt. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vögel konnte nicht belegt werden. Des Weiteren wurden alle Bäume im Plangebiet auf das Vorhandensein von Strukturen für gehölzbewohnende Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten untersucht. Von den insgesamt zwölf Höhlenbäumen bleiben acht von der Planung unberührt / erhalten. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Aus dem Vorhaben resultiert unter Anwendung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen kein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG. Die Vermeidungsmaßnahmen beschränken den Zeitraum, in dem eine Fällung des Gehölzbestands und der Höhlenbäume ohne eine vorherige Kontrolle erfolgen darf und geben die Errichtung von zwei Fledermauskästen vor. Siehe hierzu die Tabelle in Pkt. 7 der textlichen Festsetzungen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

9.4 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebiets allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Änderungsgebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.

<u>Gewerbelärm</u>

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor. Südwestlich befindet sich eine gewerbliche Lagerfläche, Immissionen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch nicht zu erwarten.

Straßen- / Schienenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms ist die Ummelner Straße (L 791) (südlich des Änderungsgebiets) zu berücksichtigen. Entlang der Ummelner Straße ist mit einem Lärmpegel zu rechnen, der über den von einem Allgemeinen Wohngebiet liegt. Für eine genauere Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, September 2013, erstellt. Untersucht wurden dabei die zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des Verkehrs auf öffentlichen Straßen sowie infolge der Schienenwege. Die Schienenstrecken 1700 und 2990 verlaufen in mehr als 500 m südlich des Änderungsbereichs.

Lt. vorgenannter schalltechnischer Untersuchung erreichen die Immissionspegel (Analyse 2013) im Bereich der ersten geplanten Baureihe entlang der Ummelner Straße > 61 bis ≤ 64 dB(A) tags und > 55 bis ≤ 60 dB(A) nachts. Rückwärtig ab der zweiten geplanten Baureihe erreichen die Immissionspegel > 55 bis ≤ 60 dB(A) tags und nachts. Die Orientierungswerte 55 / 45 dB(A) tags / nachts für WA gemäß DIN 18005 werden in der ersten und zweiten Baureihe deutlich überschritten. Die Lärmbelastung ist in der ersten Baureihe tags mehr als mischgebietstypisch und ab der zweiten Baureihe überwiegend mehr als wohngebietstypisch und nachts im Gesamtgebiet gesundheitsrelevant.

Insgesamt ist aus Lärmschutzsicht nach Abstimmung mit dem städtischen Fachamt die Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Innerhalb des Geltungsbereichs könnten die Lärmimmissionswerte theoretisch deutlich reduziert werden, in dem eine aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand oder -wall) an der Ummelner Straße umgesetzt wird. In diesem Fall könnte die geplante Bebauung näher an die Ummelner Straße heranrücken. Die Errichtung einer Schallschutzwand oder -wall wäre in direkter Nähe zum Emissionsort jedoch nur denkbar, wenn mehrere der als erhaltenswert und stadtbildprägend eingestuften Bäume im Süden des Änderungsbereichs gefällt werden. Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestands kommt diese Variante nicht in Frage.

Passiver Lärmschutz

Zum Schutz der Innenwohnbereiche wird für die Neubauten im südlichen und im mittleren Baufenster eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung festgesetzt. Das bedeutet, dass die Wohnungsgrundrisse im mittleren und südlichen Baufenster so auszurichten sind, dass schutzwürdige Schlafräume vorrangig zur lärmabgewandten Seite nach Norden angeordnet werden.
Darüber hinaus müssen die Gebäude im gesamten Plangebiet (Neubauten und Umbauten) durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster sowie Schalldämmlüfter) derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Aktiver Lärmschutz

Für das südliche Baufenster wird festgesetzt, dass die Lücken zwischen den einzelnen Gebäuden mit 2,50 m hohen Lärmschutzelementen (z.B. Mauer, Holzwand) zu schließen sind.
Darüber hinaus ist an der südöstlichen Gebäudeecke des östlichen Gebäudes im südlichen Baufenster ein Lärmschutzelement anzubringen, das in Verlängerung der südlichen Gebäudefassade nach Osten führt und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um 6,00 m nach Osten überschreitet. Von dort ist das Lärmschutzelement 3,00 m nach Südosten zu führen, sodass es rechtwinklig auf den Buschweg zuläuft. Am westlichen Gebäude im südlichen Baufenster ist an der südwestlichen Gebäudeecke ein Lärmschutzelement anzubringen, das in Verlängerung der südlichen Gebäudefassade nach Westen führt und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um 3,00 m überschreitet.
Die Lärmschutzelemente dürfen hierbei von Außenwänden von Garagen oder Carports ersetzt werden, wenn diese die in den textlichen Festsetzungen genannten Flächengewichte und Schalldämmmaße erfüllen.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht diese Festsetzungen am Beispiel einer möglichen Gebäudestellung.

Erforderliche Lärmschutzelemente am Beispiel einer möglichen Gebäudestellung (ohne Maßstab)

Mit den getroffenen Festsetzungen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden.

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sowie keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler bekannt bzw. vorhanden. Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein nicht gegeben.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung / Nachnutzung eines ehemaligen Schulgeländes mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt. Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Bielefeld Ummeln für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Ummeln“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH in der Schutzzone III A ca. 1000 m in Grundwasserfließrichtung oberhalb der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Dieses Wasserschutzgebiet ist mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976 S.242 ff) festgesetzt worden.

9.6 Klimaschutz / Energieeffizienz / Luftreinhaltung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann erreicht werden mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das bereits vorhandene Gasleitungsnetz ist möglich. Dabei können auch regenerative Energien zum Einsatz kommen. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z.B. durch Festsetzung von Versorgungsflächen) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem bei Einzel- und Doppelhäusern geringeren Wärmebedarfs ungünstige Voraussetzungen vor. In diesem planerischen Einzelfall besteht in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt kein Handlungsspielraum.

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

- in offener Bauweise,
- mit einer Firsthöhe von maximal 10,50 m,
- mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung.

vorgesehen werden. Die vom Vorentwurf zum Entwurf hinsichtlich der Gebäudestellung angepasste Planung führt dazu, dass eine ungünstige Besonnung von Gebäuden lediglich an dem südwestlichsten Gebäude zu erwarten ist. Für alle weiteren Gebäude sind die Anforderungen an die Mindestbesonnung von Wohnräumen (DIN-5034-1) erfüllt. In der Gesamtbetrachtung sind die noch verbleibenden Verschattungen insgesamt hinnehmbar.

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit des Plangebiets, der Lage außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete, der günstigen Belüftungssituation, der geplanten offenen Bauweise, dem begrenzten Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von max. 0,4 sowie der Erhaltung eines Großteils der vorhandenen Bäume bestehen aus stadtklimatischer Sicht insgesamt keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

Unter Berücksichtigung der Stadtrandlage des Geltungsbereichs sowie der günstigen Luftaustauschbedingungen ist eine grenzwertüberschreitende Schadstoffbelastung auszuschließen. Von einer planbedingten Verschlechterung der Luftschadstoffsituation ist aufgrund der weiterhin bestehenden Belüftung ebenfalls nicht auszugehen.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Kindergarten

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung kann der Bedarf der Kinderbetreuung in dem heutigen Bestand der Einrichtungen gedeckt werden.

10.2 Grundschule

Die ehemals innerhalb des Geltungsbereichs ansässige Grundschule wurde bereits 2008 geschlossen.

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Ummeln. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2013/2014 202 Schüler in acht Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude neun Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich in der Schulentwicklungsplanung keine nachteilige Veränderung gegenüber dem aktuellen Stand. Aufgrund der heutigen Kinderzahl in den Geburtenjahrgängen 2007/2008 bis 2012/2013 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein geringfügiger Rückgang auf rd. 190 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2018/2019 prognostiziert. Diese Kinder verteilen sich nach heutiger Prognose auf acht Klassen, die in den vorhandenen Räumlichkeiten problemlos untergebracht werden können.

10.3 Spielfläche

Durch die zu erwartenden 20 neuen Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 180 m². Dieser ist durch eine Aufwertung des unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Spielplatzes zu kompensieren. Siehe hierzu Kapitel 11 Kosten.

11 Kosten

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer städtischen Gemeinbedarfsfläche (Grundschule). Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Alle weiterführenden Schulen liegen mehr als 3,5 km von dem Bebauungsplangebiet entfernt, sodass die dort wohnenden Kinder einen Anspruch auf Übernahme der Schülerbeförderungskosten, die mit rd. 500,00 € pro Kind und Jahr zu veranschlagen sind, besitzen.

Durch die zu erwartenden 20 neuen Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 180 m². Dieser ist durch eine Aufwertung des unmittelbar nordwestlich des Plangebietes gelegenen Spielplatzes in Höhe von ca. 15.300 € zu kompensieren. Dadurch erhöhen sich die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes um ca. 1.100 € pro Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den Immobilienservicebetrieb um ca. 190 € pro Jahr.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt privat. Es fallen daher keine öffentlichen Kosten bzw. Folgekosten für die zur inneren Erschließung des Baugebiets erforderlichen Entwässerungseinrichtungen an. Bei einem straßenbautechnischen Ausbau des Bohlenwegs ist die Erneuerung des vorhandenen Mischwasserkanals vorgesehen. Im Abwasserbeseitigungskonzept werden Finanzmittel eingestellt.