

Anlage

**B**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planstand: April 2016

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Jöllenbeck

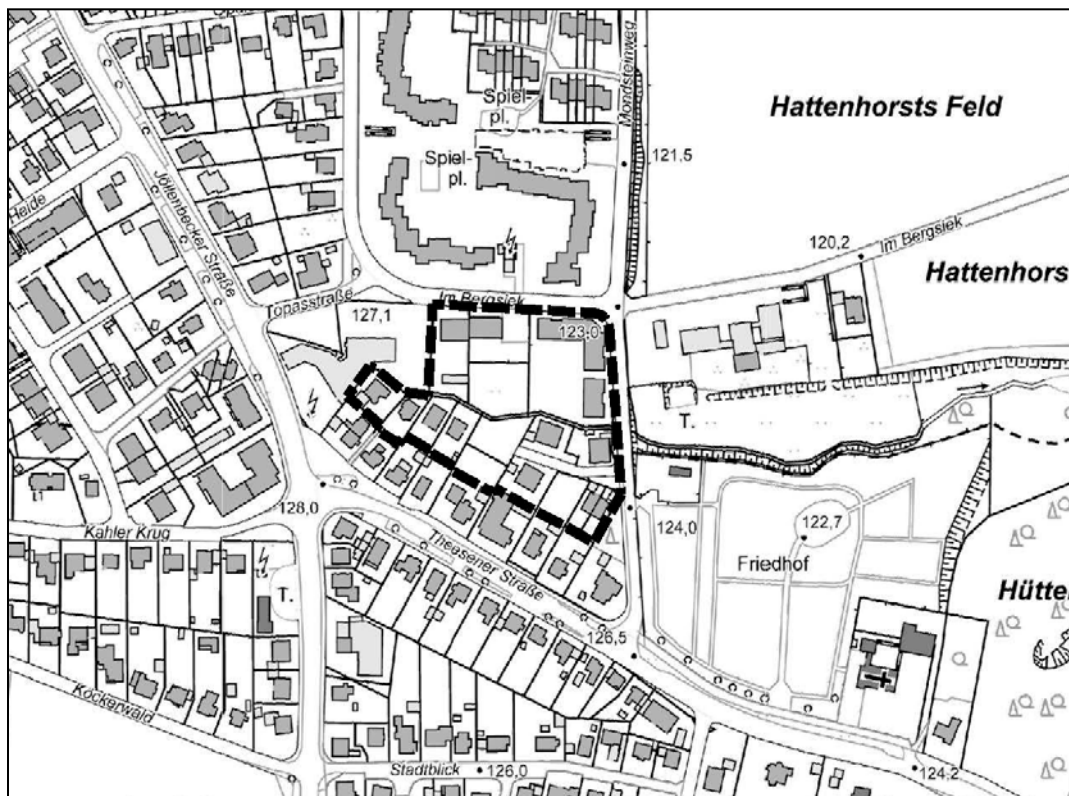
### Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/T 9

#### „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“

##### Allgemeine Ziele und Zwecke

##### - Vorentwurf - (Stand April 2016)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Aufstellungsbeschluss, April 2016

**Inhaltsübersicht**

1.....Allgemeines.....	3
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes .....	3
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung .....	5
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.1 Belange des Wohnens.....	7
4.2 Belange des Verkehrs.....	7
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	8
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	8
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	8
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	9
4.7 Belange des Umweltschutzes .....	9
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaß- nahmen.....	10
5.....Bodenordnung .....	10
6.....Flächenbilanz .....	10
7.....Kostenschätzung .....	10
8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan .....	10

## Allgemeine Ziele und Zwecke

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ für das Gebiet nördlich der Theesener Straße, östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Straße „Im Bergsiek“ und westlich des Mondsteinweges.

### - Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

## 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) soll der Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ für das Gebiet nördlich der Theesener Straße, östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Straße „Im Bergsiek“ und westlich des Mondsteinweges aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu schaffen. Andererseits sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden. So wurden Baugenehmigungen auf, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten, Grünflächen im Rahmen des Wohnbaurleichterungsgesetzes erteilt. Ebenfalls wurden im nordöstlichen, östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes Genehmigungen abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen erteilt. Um die derzeitigen Nutzungen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern, sollen sich daher die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ liegt im Stadtteil Theesen im Bezirk Jöllenbeck. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Im Bergsiek“ und im Osten durch den Mondsteinweg begrenzt. Südlich und westlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der

Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 113 (tlw.), 252, 538, 753, 796, 1222, 1251, 1258, 1273, 1274, 1412, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579 (tlw.), 1615, 1662 sowie 1663, Flur 2 der Gemarkung Theesen. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhausbebauung geprägt.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine unbebaute private Fläche, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ zwecks einer Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus (mit voraussichtlich 8 Wohneinheiten) bebaut werden soll. Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage nicht umgesetzt wurde und diese Umsetzung auch zukünftig nicht vorgesehen ist, sollen auf dieser Fläche ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine perspektivische Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einem verrohrten Gewässer durchquert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Im Bergsiek“ im Norden sowie dem Mondsteinweg im Osten und der Theesener Straße im Süden. Zur inneren Erschließung dient die Stichstraße des Mondsteinweges. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Bestandsbebauung im westlichen Teilbereich erfolgt über die Vorderliegergrundstücke zur Theesener Straße

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine drei- bis fünfgeschossige, in Teilen siebengeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Landwirtschaftsbetrieb sowie ein Friedhof. Die Flächen südlich des Plangebietes weisen überwiegend eine aufgelockerte Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen auf. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden größtenteils gewerblich genutzt und werden durch eine Bebauung mit überwiegend einem, teilweise 2 Vollgeschossen geprägt. Hier finden sich gemischte Dienstleistungsnutzungen sowie ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.

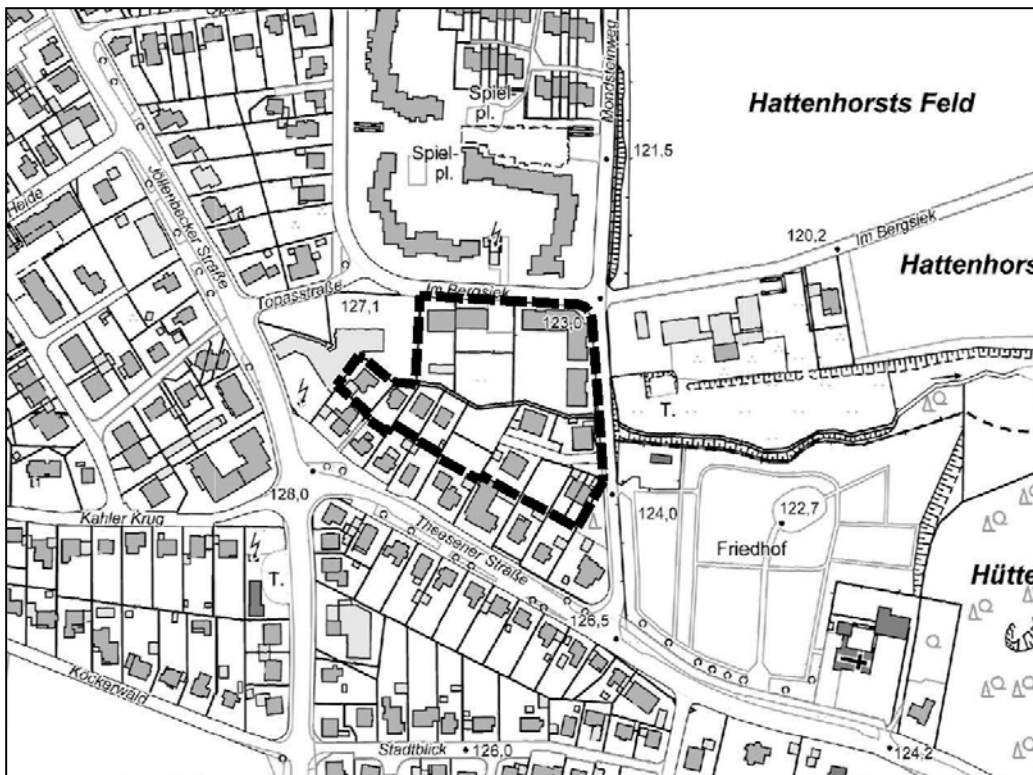


Abb. 1: Übersichtsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/T 9 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

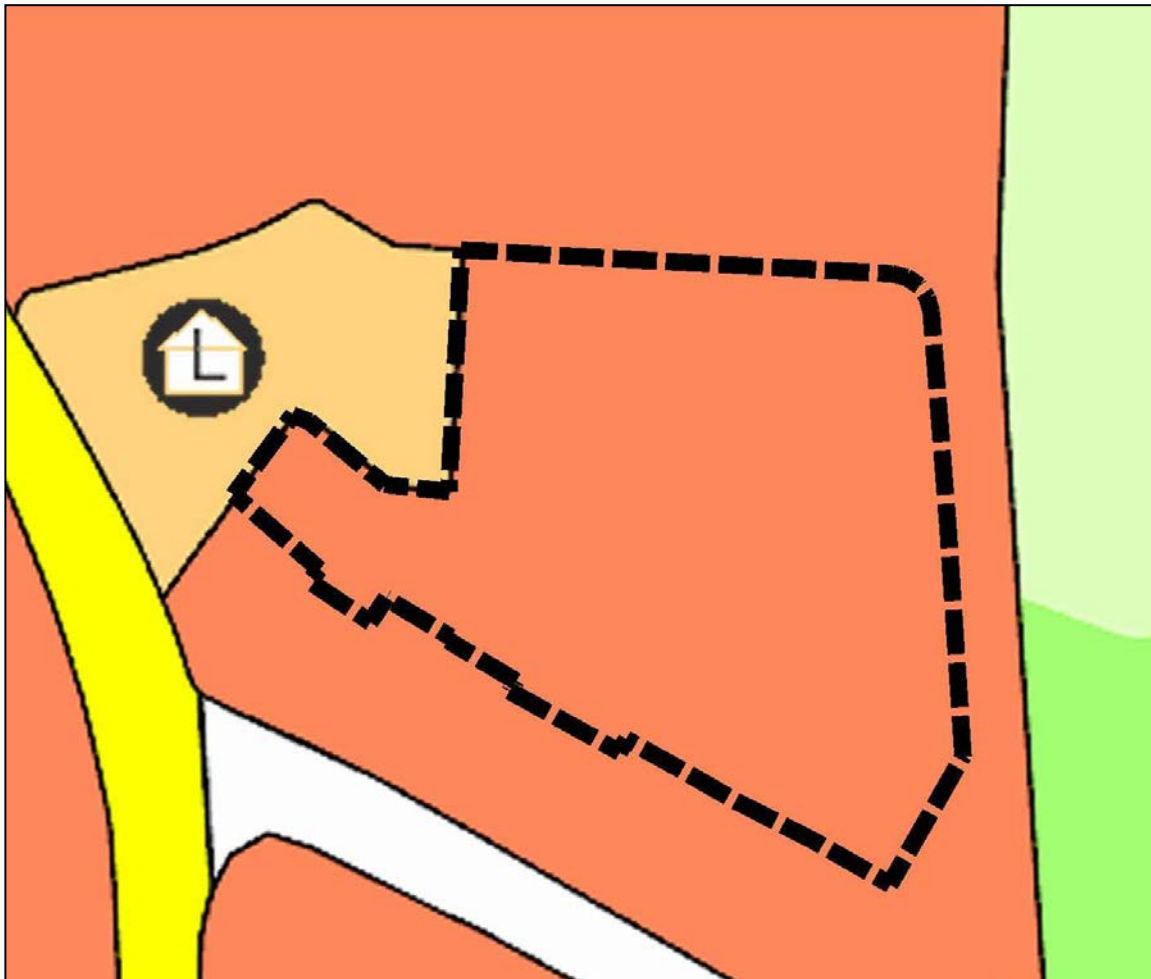


Abb.2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

## Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“, der seit 1972 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für den betreffenden Planbereich folgende Nutzungen fest:

Der Großteil der Flächen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 3 der BauNVO von 1968 als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im nördlichen Bereich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwei- bzw. dreigeschossige bauliche Anlagen mit Flachdach in einer geschlossenen Bauweise zulässig. Ebenfalls sind Flächen für Sammelgaragen sowie Stellplätze im östlichen/nordöstlichen Bereich festgesetzt. Südlich an die Fläche für Sammelgaragen anschließend sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche sowie ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Im südlichen Bereich sind zweigeschossige bauliche Anlagen mit Satteldach (Dachneigung 30°, traufständig zur Stichstraße des Mondsteinweges) in einer offenen Bauweise zulässig. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht begrenzt.

Zur inneren Erschließung dieses Teilbereiches des Plangebietes wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt. Bis auf die Wendeanlage wurde diese Stichstraße des Mondsteinweges im Zuge der nachfolgenden Baumaßnahmen umgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen.

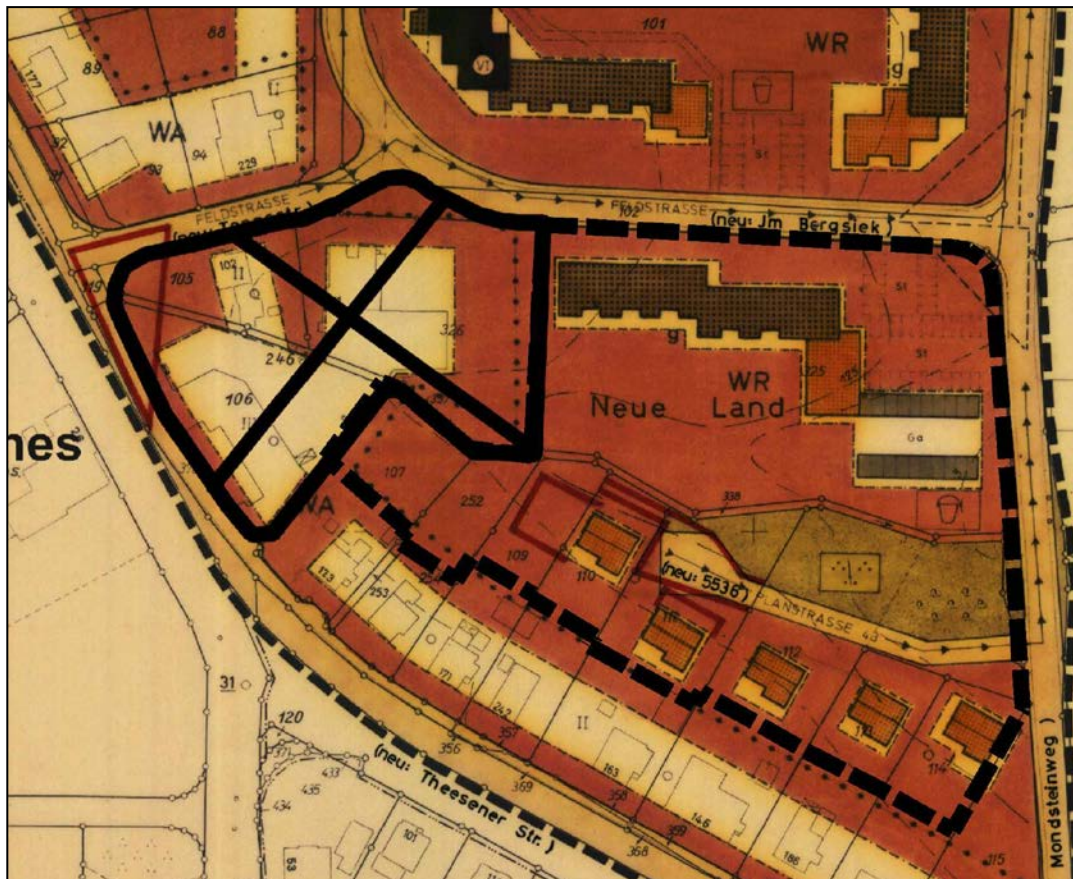


Abb. 3: Rechtsverbindlicher B-Plan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

## Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

## 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 4.1 Belange des Wohnens

Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung sollen sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung orientieren. Ebenso soll für die übrigen Flächen im Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen sowie überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.

Für das Plangebiet sollen Reine Wohngebiete (WR 1, WR 2 und WR 3) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen, über Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie über die Dachform analog zur angrenzenden Bebauung innerhalb der Reinen Wohngebiete getroffen.

So orientieren sich die Festsetzungen im nördlichen Plangebietsteil (WR 1) an dem umgebenden Geschosswohnungsbau mit Flachdach. Im WR 2 und WR 3 werden die Festsetzungen analog zu der angrenzenden Wohnbebauung mit Sattel- bzw. Walmdach getroffen.

Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bestandsbebauung an.

Für das WR 1 und WR 2 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2, für das WR 3 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Damit sich die mögliche Neubebauung im WR 2 und WR 3 in die Bestandsbebauung integriert, darf die Tiefe der Hauptbaukörper maximal 14,00 m –rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung betragen. Aufgrund der westlich und südlich angrenzenden, kleinteiligen Bauungsstruktur sind darüber hinaus im WR 3 maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 14-16 Wohneinheiten geschaffen.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, werden Festsetzungen zu Einfriedungen sowie zur Fassadengestaltung und Dacheindeckungen getroffen.

### 4.2 Belange des Verkehrs

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Im Bergsiek, Mondsteinweg, Theesener Straße).



Die innere Erschließung der neuen Wohnbebauung auf dem Flurstück 1491, Flur 2 der Gemarkung Theesen im WR 1 erfolgt über eine private Grundstückszufahrt, die durch ein Gehfahr- und Leitungsrecht gesichert ist.

Die Erschließung der perspektivischen Nachverdichtung im südlichen Plangebiet soll über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße des Mondsteinweges erfolgen. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Bestandsbebauung im westlichen Teilbereich erfolgt über die Theesener Straße

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Fußgänger und Radfahrer

Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Im Bergsiek“ und „Mondsteinweg“ vorhanden. Ansonsten sind keine weiteren Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Private Wege dienen der inneren Erschließung.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Jöllenbecker Straße (Haltestelle „Kahler Krug“) in fußläufiger Entfernung. Von dort bestehen Anschlussmöglichkeiten in Richtung Enger, Spenge sowie zu den Stadtbahn-Haltestellen in Babenhausen Süd und Schildesche.

### **4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sportplätze entlang der Theesener Straße. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport.

### **4.4 Belange des Gemeinbedarfes**

Hinsichtlich des Angebots an Schul- und Kindergartenplätzen wird durch die geplante Nachverdichtung des Wohnquartiers wahrscheinlich kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen hervorgerufen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich 14-16 Wohneinheiten geschaffen. Der durch die Planung entstehende zusätzliche Betreuungsbedarf kann in den angrenzenden bestehenden Einrichtungen gedeckt werden.

### **4.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

### Entwässerungssystem

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die städtischen Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

## **4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

## **4.7 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

### Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

### Bodenbelastungen / Altlasten

Gemäß dem Plan der Stadt Bielefeld über Altablagerungen befindet sich im Plangebiet die Altablagerung mit der Kennung AA418. Im weiteren Verfahren ist die Nutzungsverträglichkeit nachzuweisen.

### Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Klimaschutzkarte der Stadt Bielefeld sind die Flächen des Plangebietes mäßig klimaempfindlich.

Da innerhalb des Geltungsbereiches nur eine geringe und niedrige Bebauung stattfinden soll, sind Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft nicht zu erwarten.

### Gewässerschutz

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einem verrohrten Gewässer durchquert. Zum Schutz des verrohrten Gewässers sind diese Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

#### 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

#### 6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 15.969 m <sup>2</sup>
<i>Reines Wohngebiet</i>	ca. 15.543 m <sup>2</sup>
<i>Verkehrsfläche –öffentlich-</i>	ca. 426 m <sup>2</sup>

#### 7. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

#### 8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im April 2016

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH  
 Am Stadtholz 24-26  
 33609 Bielefeld  
 Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50  
 Mail: info@hempel-tacke.de