Anlage

A	**Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“** - Übersichtspläne - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Planungsstand: Vorentwurf August 2016

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan III/3/43.00 - 2. Änderung
„Wohnen am Rabenhof“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Vorentwurf August 2016

LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 - 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“

I. Übersichtspläne

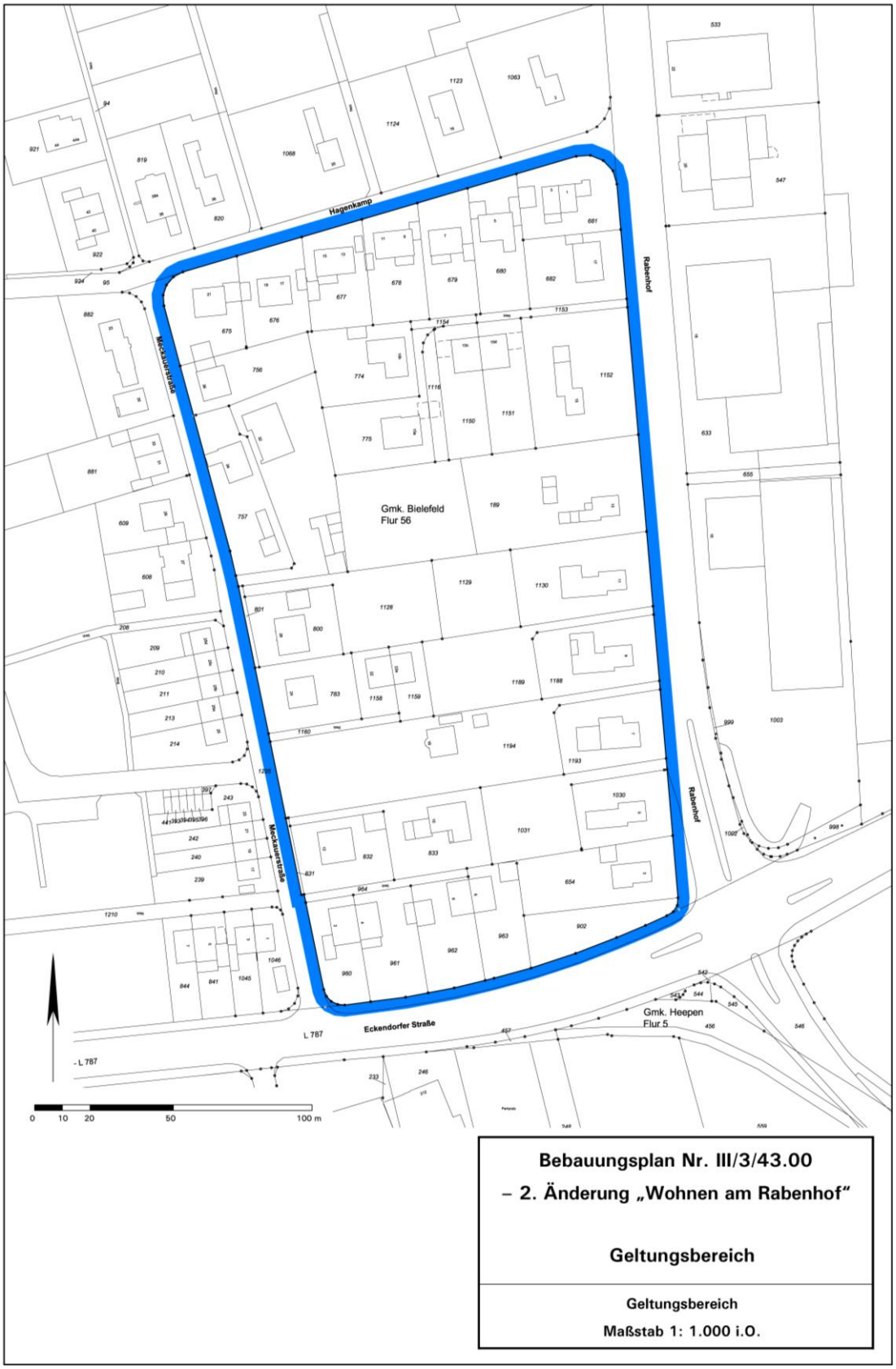
1. Abgrenzungsplan
2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“, Auszug
3. Luftbild und Geltungsbereich
4. Bestandsplan
5. Gestaltungsplan

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz

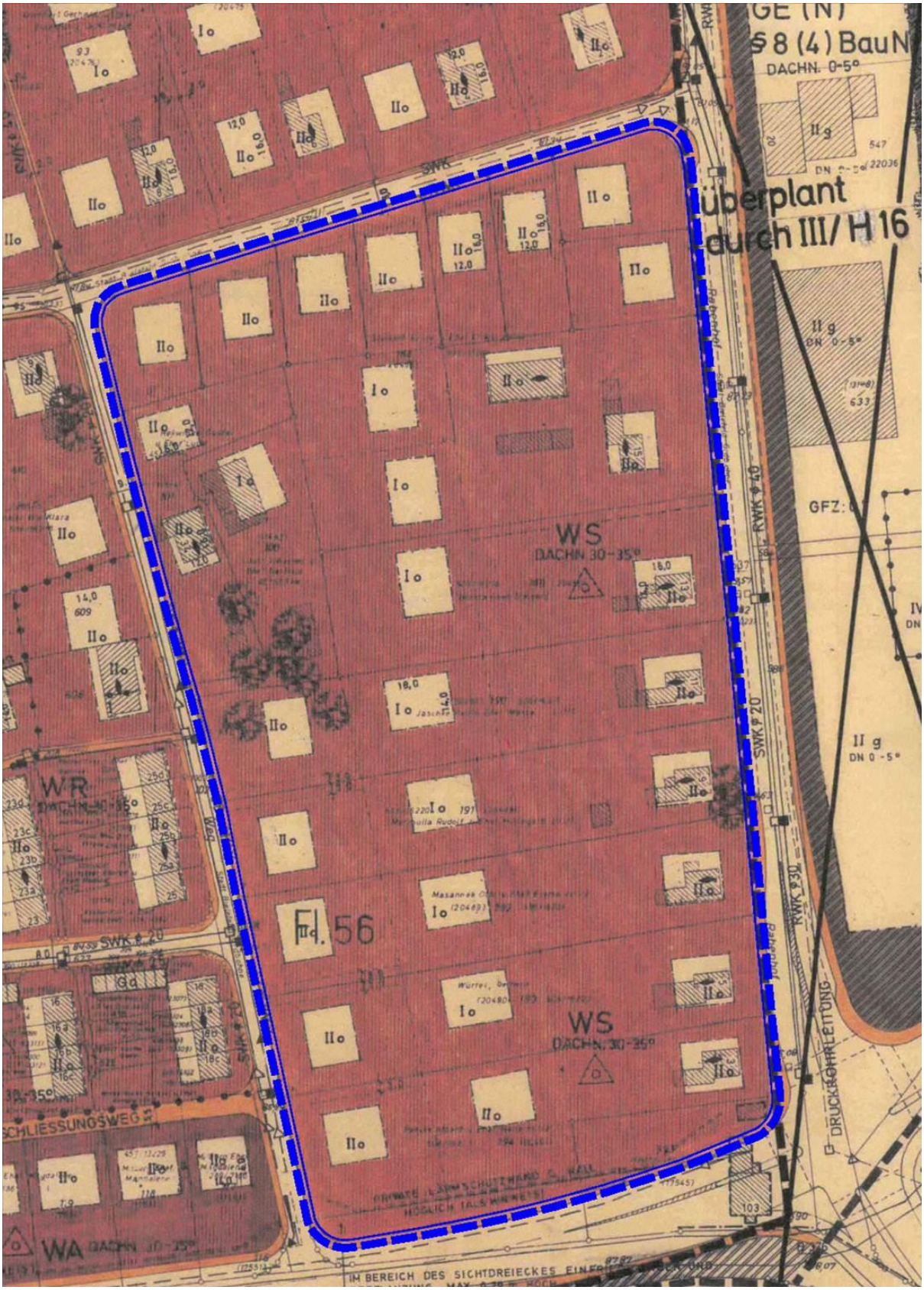
I. Übersichtspläne

1. Abgrenzungsplan



Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 - 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“, Auszug



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“
Rechtskraft 1978; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Geltungsbereich der 2. Änderung markiert

N

3. Luftbild und Geltungsbereich

ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)

N

4. Bestandsplan, Auszug

Stand August 2016, ohne Maßstab

N

Bestandsplan, Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

Nicht eingemessene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Dachlandschaft, Geschossigkeit

Satteldach (SD)

Krüppelwalmdach (KWD)

Flachdach (FD)

I+D — Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach

30° — 30° Dachneigung

Hauptnutzungen

Wohnen

Gewerbliche Nutzung
(s. Planeintrag)

Anlagen für kulturelle/soziale Zwecke

Verkehrsflächen, Infrastrukturen

öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit

Privater Erschließungsstich

Fußwege, Fuß- / Radwege

Bushaltestelle

Sonstiges

Nicht bebaute Grundstücksfläche, Gartenbereiche

Garagen, Nebengebäude

Grundstückzufahrten

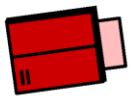
Gehölz- und Baumbestand
(Einmessung prägender Einzelbäume erfolgt im weiteren Planverfahren)

5. Gestaltungsplan

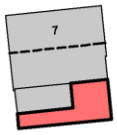
Planungsstand: August 2016
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

N

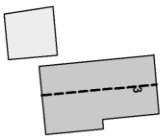
Gestaltungsplan, Zeichenerklärung



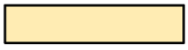
Baulücken, Möglichkeiten ergänzender Wohnbebauung (inkl. Anzahl der Vollgeschosse) mit Garage/Carport



Ausbau-/Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Wohnbebauung

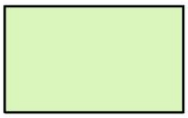


Bestehende Wohnbebauung mit Hauptfirstrichtung und Nebenanlagen



Bestehender privater Erschließungsstich

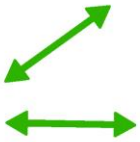
Geplanter privater Erschließungsstich



Private Gärten

Vorgeschlagene Eingrünung

prägende Bestandsbäume (Einmessung erfolgt im Laufe des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens)



Städtebaulich prägenden Grünpuffer zwischen ehem. Hofstelle und angrenzender Bebauung freihalten

"Störfallschutz" / Achtungsabstand R = 100 m
(keine ergänzende Wohnnutzung möglich)

Geplanter Geltungsbereich

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf August 2016

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung, Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Gliederung:

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 und Planverfahren

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
- 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
- 3.2 Bisheriges Planungsrecht
- 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
- 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
- 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
- 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 BauGB
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
- 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
  - 5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur
  - 5.5.2 Belange des Verkehrs
  - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
  - 5.5.4 Belange des Klimas
  - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
  - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
  - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
  - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
  - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
  - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

6. Bodenordnung

7. Finanzielle Auswirkungen

8. Flächenbilanz

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 und Planverfahren

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ umfasst ein weitgehend bebautes Gebiet im Bezirk Heepen - Stadtteil Baumheide - nördlich der Eckendorfer Straße, westlich der Straße Rabenhof. Mit dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1978 sollten zusätzliche Wohnbaugrundstücke in Anpassung an die Umstrukturierung von vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in Kleinsiedlungsgebieten ausgewiesen werden. Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans sah daher u. a. eine wenig verdichtete Bebauung auf teilweise sehr großen Grundstücken vor. Infolgedessen sind in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage Baulücken verblieben, die auf Grundlage der Regelungen des Altplans nicht genutzt werden können, potenziell aber einer Bebauung zugeführt werden könnten. Eigentümer aus dem Bereich Rabenhof/Hagenkamp sind aus diesem Grund an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, eine ergänzende Bebauung auf ihren rückwärtigen Grundstücken zu ermöglichen.

Der rund 40 Jahre alte Bebauungsplan entspricht hier mit seinem Bebauungskonzept nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt. So kann u. a. die mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vom Gesetzgeber seit Längerem geforderte und im Baugesetzbuch (BauGB) verankerte Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich nicht umgesetzt werden. Nutzungen im Sinne von Kleinsiedlungsgebieten (intensivere Gartenbaunutzung, landwirtschaftlicher Nebenerwerb) finden heute im Bereich Hagenkamp/Rabenhof nicht mehr statt. Verblieben sind größere Grundstücke mit eingeschränkter gärtnerische Nutzung in Hausgärten durch die Bewohner. Ehemalige Stallanbauten u. Ä. wurden schrittweise umgenutzt (i. W. Wohnraumerweiterungen), ebenso eine ehemalige Hofstätte an der Meckauerstraße. Daher sollen die planungsrechtlichen Regelungen des Ursprungsplans für den betroffenen Bereich nördlich der Eckendorfer Straße zwischen Meckauerstraße, Hagenkamp und Rabenhof insgesamt überprüft und an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden.

Der zu ändernde Teilbereich des Ursprungsplans im Bereich Hagenkamp/Rabenhof bildet den Übergang von gewerblich genutzten Siedlungsbereichen zu innerörtlichen Wohnquartieren mit z.T. auch höherem Anteil an Mehrfamilienhäusern. Er befindet sich in einer innerörtlich günstigen Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. Sowohl der Ortskern Heepen als auch das Versorgungszentrum Baumheide sind mit einer Entfernung von je rund 900 m auch zu Fuß bzw. mit Rad oder Bus gut zu erreichen. Die geplante Weiterentwicklung inmitten des bebauten Stadtgebiets ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich unterstützten **Innenentwicklung** im Siedlungsbestand können zusätzliche Baumöglichkeiten in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage geschaffen werden. Voraussetzung ist dabei eine weiterhin angemessene Einbindung in das Umfeld und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Mit dem vorliegenden 2. Änderungsverfahren sollen entsprechende **Nachverdichtungsmöglichkeiten** zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebiets in einem städtebaulich verträglichen Rahmen aufgezeigt werden. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der Wohngebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig soll den Anwohnern mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen ermöglicht werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Trotz einer Plangebietsgröße von insgesamt ca. 4,1 ha wird in diesem Fall mit nur vereinzelten Neubaumöglichkeiten die gemäß § 19 (2) BauNVO maßgebliche

Grundfläche von 2 ha nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen behutsamen Nachverdichtung wird davon ausgegangen, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar ist. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 überplant einen südöstlichen Teilbereich des Originalplans vollständig. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich die vorliegende Änderungsplanung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet, im zum Stadtbezirk Heepen gehörenden Stadtteil Baumheide. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Hagenkamp
- im Osten durch die Straße Rabenhof
- im Süden durch die Eckendorfer Straße und
- im Westen durch die Meckauerstraße.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. Östlich der Straße Rabenhof liegt ein *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) mit einer Anlage zur Abwasserbehandlung und -beseitigung. Die südlich angrenzende Eckendorfer Straße ist für den überregionalen und regionalen Verkehr in den Regionalplan aufgenommen worden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der Bereich östlich der Straße Rabenhof/nördlich der Eckendorfer Straße insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Die beiden Straßen selbst sind als wichtige Verkehrs- und Sammelstraße bzw. als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Das Planvorhaben zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets gilt als aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. III/3/43.00** hat im Jahr 1978 Rechtskraft erlangt. Dieser setzt hier großflächig ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Über die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen sind hier nur Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe zugelassen. Weitere Nutzungen wurden ausgeschlossen.

Für die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung (*s. auch Abb. S. A 5*) sind Hauptgebäude durch eng gefasste Baugrenzen nur sehr begrenzt zulässig. Der vorhandene Altbestand wurde bei der Fassung der Baugrenzen nicht vollständig berücksichtigt. Die Gebäude sind entlang der angrenzenden Straßenzüge ausgerichtet, zulässig ist hier eine maximal zweigeschossige Bebauung. Darüber hinaus wird eine rückwärtige zweite Baureihe mit maximal eingeschossigen Gebäuden ermöglicht. Eine weitere Bebauung der sehr tiefen Grundstücke ist nicht vorgesehen. Für Baugrundstücke ist darüber hinaus eine Mindestgröße von 800 m² vorgegeben. Die Bauweise ist insgesamt auf Einzel- und Doppelhäuser mit Dachneigungen von 30-35° beschränkt. Zudem wird entlang der Straße Rabenhof überwiegend eine giebelständige Gebäudeausrichtung vorgegeben. Im Süden ist entlang der Eckendorfer Straße der Hinweis auf die Möglichkeit von privatem Lärmschutz (Wand/Wall) aufgenommen worden.

Für die **angrenzenden Bereiche** ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- Die nördlich und westlichen an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden ebenfalls vom **Bebauungsplan Nr. III/3/43.00** „Hagenkamp“ überplant. Dieser entwickelt hier neben Kleinsiedlungsgebieten auch reine und allgemeine Wohngebiete.
- Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. III/H 16 „Wernigshof“** überplant die Flächen östlich des Rabenhofs sowie südlich der Eckendorfer Straße. Innerhalb der dem Änderungsbereich am nächsten liegenden Teilflächen lässt der Bebauungsplan mit Rücksicht auf das benachbarte Wohngebiet nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu.

Für den Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ wird derzeit im Nordwesten des Wohngebiets Hagenkamp für eine ca. 0,44 ha große Teilfläche südlich des Wellbachs ebenfalls ein Änderungsverfahren zu Nachverdichtungszwecken durchgeführt (1. Änderung). Ein räumlicher oder sachlicher Zusammenhang zur vorliegenden 2. Änderung besteht aber nicht.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Im Bereich der ehemaligen Hofstätte sind fünf große Eichen verblieben, die zusammen mit fünf hier vorhandenen Findlingen (Umfänge ca. 1,80 m-2,50 m) als **Naturdenkmal** geschützt und im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landschaftsgesetz (LG NW) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope etc. Zum ca. 260 m südwestlich liegenden Wald-Grünland-Bereich Kammerratsheide, der im landesweiten Biotopkataster geführt wird, bestehen mit Blick auf die zwischenliegenden gewerblichen Nutzungen südlich der Eckendorfer Straße keine räumlichen und funktionalen Beziehungen.

3.4 Boden, Gewässer, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] haben sich im Plangebiet ursprünglich Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye auf Lehmböden entwickelt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[2] treffen auf den in der nördlichen Hälfte anstehenden Braunerde-Pseudogley zu. Diese Böden sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden. Angesichts der seit Jahrzehnten bestehenden baulichen Überprägung können die Böden ihre Schutzfunktion aber schon seit Langem nicht mehr wahrnehmen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Der Wellbach fließt nördlich in mindestens 135 m Entfernung zum Plangebiet im Bereich eines innerörtlichen Grünzugs und weist angesichts zwischenliegender bebauter Siedlungsbereiche keinen räumlichen Bezug zum Plangebiet auf. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** noch **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**.

Teile der zur Meckauerstraße gehörenden Grundstücke werden im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als **Altablagerung** Nr. AA437 geführt. Soweit bisher bekannt, handelt es sich hierbei um einen ehemaligen Standort zur Ablagerung von Klärschlamm. Teilweise hat in den mit Wohngebäuden bebauten Bereichen ggf. schon eine Sanierung durch Oberbodenaustausch stattgefunden. Im Zuge des Verfahrens erfolgen hier zunächst weitergehende Prüfungen zur Sachlage durch das Umweltamt, ggf. werden vor Realisierung von ergänzender Wohnbebauung Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind im Plangebiet bisher keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

---

[1] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Die vorherrschende **Nutzung** im Plangebiet ist das Wohnen. Lediglich im nordwestlichen Eckbereich hat eine kleine Glaserei ihren Standort. Leerstehende Bausubstanz ist nicht erkennbar. Auf den vorwiegend in den 1950er bis 1980er Jahren bebauten Flächen entlang der erschließenden Straßen Hagenkamp, Meckauerstraße und Rabenhof sowie tlw. rückwärtig befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bebauung ist hinsichtlich der realisierten Bauvolumina insgesamt heterogen, die Baukörper umfassen jedoch zumeist zwei Wohneinheiten. Zuzüglich zu den vorhandenen ein oder zwei Vollgeschossen werden z. T. auch die Dachgeschosse der Gebäude als ergänzender Wohnraum genutzt. Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung prägende **Dachform** ist das Satteldach mit Dachneigungen von i. W. 30-35°. Lediglich die historischen Gebäude des ehemaligen Hofs weisen mit 40-45° eine etwas steilere Dachneigung auf. Die Sonderform des Krüppelwalmdachs ist nur in einem rückwärtigen Gebäude umgesetzt worden. Die Dächer reichen von roten und braunen Dacheindeckungen bis zu schwarzen und anthrazitfarbenen Dächern, Dachaufbauten u. Ä. finden sich bislang kaum.

Die **inneren Flächen stellen** sich heute in großen Teilen als unbebaut und mindergenutzt dar. Nachträgliche Verdichtungen seit den 1990er Jahren sind auch mit Blick auf die restriktiven Regelungen des Ursprungsplans nur noch vereinzelt erfolgt. Die heute unbebauten Grundstücke befinden sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Grundstückszuschnitte sowie Eigentumsverhältnisse lassen eine rückwärtige Bebauung und Erschließung nur z. T. über eigene Grundstücke zu.

Die **Erschließung** der Grundstücke erfolgt über die angrenzenden Straßen Meckauerstraße, Hagenkamp und Rabenhof. Die Anbindung rückwärtiger Grundstücke ist über private Erschließungsstiche ausgehend von der Meckauerstraße und vom Rabenhof vorgegeben. Meckauerstraße und Hagenkamp sind als Wohngebietsstraßen mit je rund 8 m Breite angelegt. Separate Fußwege sind nur im südlichen Abschnitt der Meckauerstraße einseitig ausgebaut. Entlang des Rabenhofs werden durchgängig straßenbegleitende Fußwege geführt, die auch für Radfahrer freigeben sind. Die Fußwege werden durch seitlich angeordnete öffentliche Stellplätze mit gliedernden straßenbegleitenden Grünstreifen mit Laubbäumen als Überhälter vom Straßenraum getrennt. Über den Rabenhof und die Eckendorfer Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die städtebaulichen und architektonische Grundformensprache entlang der erschließenden Straßenzüge stellt sich darüber hinaus wie folgt dar:

- Im **Bereich der Meckauerstraße** befindet sich ein ehemaliger, in seiner Bausubstanz noch in Teilen erhaltener landwirtschaftlicher Hof. Die Gebäude wurden um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet und kennzeichnen die Besiedlungsanfänge im Änderungsbereich. Darüber hinaus datiert der Gebäudebestand entlang der Meckauerstraße sowie in der hierüber erschlossenen zweiten Baureihe i. W. aus den 1970er/1980er Jahren. Gebäude jüngeren Datums finden sich nur vereinzelt im rückwärtigen Bereich. Die als Einzel- und Doppelhäuser errichteten Gebäude sind zwar hinsichtlich Dachform und Stellung der baulichen Anlagen zur Straße als traufständige Satteldachgebäude einheitlich, weisen aber in ihrer Kubatur, Höhenentwicklung und Materialität keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale auf, so dass der Straßenzug in sich als heterogen einzustufen ist, gleiches gilt für die Ausprägung der Einfriedungen zum Straßenraum. Neben niedrigen und hohen Hecken, sind Drahtgeflechte und niedrige Holzzäune mit rückwärtiger Bepflanzung sowie hohe, blickdichte Holzverkleidungen im Eckbereich zur Eckendorfer Straße umgesetzt.
- Die **Gebäude entlang des Hagenkamps** sind in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre als voll zweigeschossige Bebauung realisiert worden. Die durchgängig traufständig zum

Hagenkamp ausgerichteten Gebäude sind in Kubatur, Gebäudehöhe sowie Dachform und -neigung überwiegend einheitlich ausgeprägt. Hinsichtlich der Fassadengestaltung zeigt sich ein breiteres Spektrum in Materialität und Farbgestaltung. Die Wohngebäude sind gestaffelt zur Straße angeordnet. Die Vorgärten sind als halböffentlicher Raum durchgängig offen gestaltet. Die wenigen als Hecken angelegte Einfriedungen sind meist flach ausgeprägt. Die rückwärtigen Gärten weisen in Teilen Tiefen von ca. 20 m² auf.

- Die **Bebauung entlang des Rabenhofs** zeugt teilweise noch von der Historie des Plangebiets als Kleinsiedlungsgebiet. Die Gebäude der 1950er bis 1960er Jahre mit den damals als Wohnhaus mit Stallanbau errichteten Bauten und großen Gartenbereichen bilden die ersten geplanten Siedlungsansätze in diesem Bereich. Die meist giebelständig zur Straße ausgerichteten Gebäude verfügen in Teilen noch über die typische Struktur mit voll zweigeschossigem Haupthaus und eingeschossigem rückwärtigen Anbau. Einige Gebäude sind in den vergangenen Jahren umgebaut bzw. erweitert worden, um den Wohnraum zu vergrößern, diese baulichen Maßnahmen sind i. W. aber nicht straßenraumwirksam. Die Gebäude weisen daher insgesamt in Kubatur, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung eine überwiegend einheitliche Ausprägung auf. Die Wohngebäude liegen hier i. W. gleichmäßig 8 - 9 m von der Straße entfernt, straßenraumwirksame Einfriedungen werden weitgehend einheitlich durch bis zu 80 cm hohe Hecken gebildet. Im nördlichen Bereich des Rabenhofs sind Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre rückwärtig bereits Nachverdichtungen mit 1½-geschossigen Wohnhäusern erfolgt. Die Gebäude wirken selbst, anders als die einfriedenden blickdichten und höheren Anpflanzungen nicht in den Straßenraum.

Das Plangebiet weist insgesamt einen **durchgrünten Charakter** auf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden i. W. als Gärten genutzt und stellen sich als Rasen- und Beetflächen dar, zwischenliegend stocken ältere Obstbäume. Markanter und aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erhaltenswerter **Gehölzbestand** ist aber nur auf den privaten Grundstücken im Bereich der früheren Hofstelle (als Naturdenkmal geschützte alte Eichen) sowie mit einzelnen großkronigen Bäumen auf den über den Hagenkamp erschlossenen Grundstücken vorhanden. Diese älteren Bäume weisen einen größeren Stamm- und Kronendurchmesser auf und wirken städtebaulich bis in den öffentlichen Raum hinein. Entlang der Eckendorfer Straße haben die Anwohner eine Sichtschutzpflanzung aus dicht wachsenden Sträuchern und Bäumen angelegt, so dass das die Gebäude von dieser Straße aus nicht wahrnehmbar sind.

Die **städtebauliche Situation im Umfeld** des Plangebiets ist teilweise durch eine ähnliche bauliche Situation geprägt. Nördlich des Hagenkamps sowie westlich der Meckauerstraße schließen sich weitere ältere Siedlungsgebiete mit ähnlichen baulichen Strukturen an das Plangebiet an. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld auch verschiedene gewerbliche Nutzungen südlich und östlich des Änderungsbereichs. Hier haben sich i. W. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und Logistiker angesiedelt. Die Grundstücke weisen weitgehend kompakte Hallenbauten mit Flachdach und überwiegend versiegelte Betriebsflächen auf. Darüber hinaus ist zwischen den Betrieben an der Eckendorfer Straße ein Gastronomiebetrieb in historischer Bausubstanz verblieben.

Ergänzend verwiesen wird hierzu auch auf die beigefügte Bestandskarte (s. *Abb. S. A 7/8)*.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

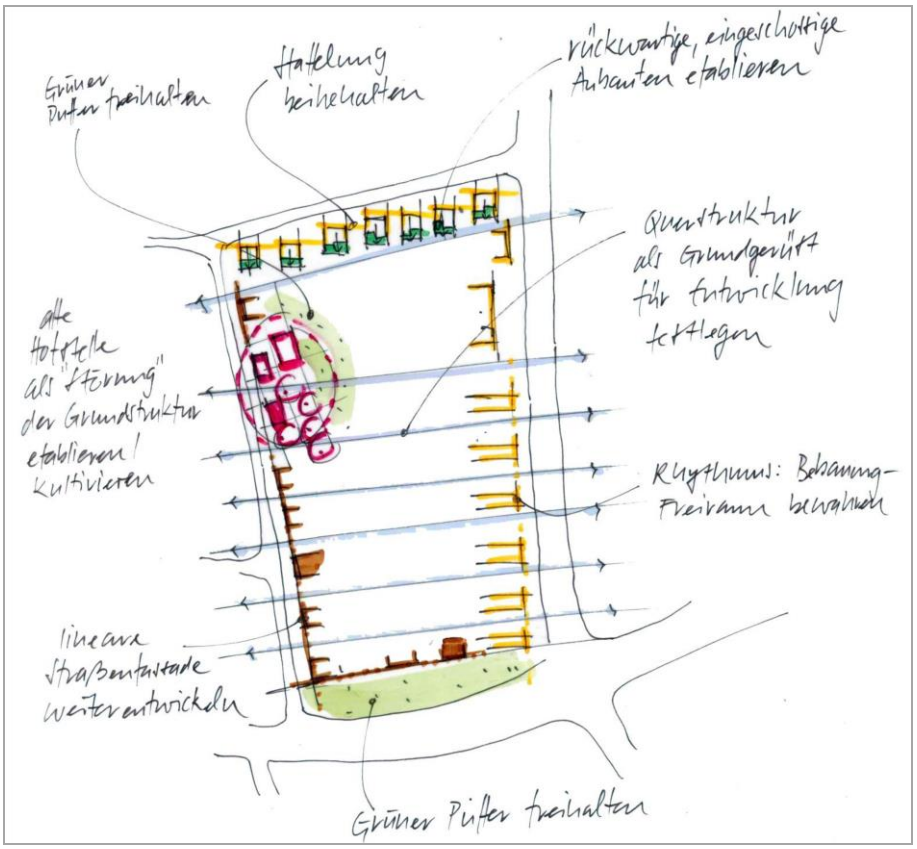
5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Gemäß Kapitel 1 dient die Änderung des Bebauungsplans der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines bereits bebauten Wohngebiets im Innenbereich. Die städtebauliche Ordnung soll verträglich für die Nachbarschaft abgesichert werden. Für den Erhalt und die Weiterentwicklung als Wohngebiet werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 Hagenkamp für den Änderungsbereich gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. **Planungsziele** für die Änderungsplanung sind nach bisherigem Stand unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- städtebaulich sinnvolle Überarbeitung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Anpassung an heutige Rahmenbedingungen und somit Überplanung des bisherigen Kleinsiedlungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet
- Überprüfung der im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Festlegung von neuen Baufenstern oder -feldern
- Aufzeigen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Sicherung des Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten
- Aufnahme von heute üblichen städtebaulichen und gestalterischen Regelungen zur (Weiter-)Entwicklung bzw. zum Erhalt einheitlicher Straßenzüge und baulicher Ensembles sowie
- planerische Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen einerseits auf den z. T. tiefen und großen Grundstücken in rückwärtiger Lage eingeräumt werden. In Teilbereichen, in denen die aktuelle Grundstückssituation keine solchen Nachverdichtungsmöglichkeiten zulässt, können umfeldverträglich Erweiterungen am Gebäudebestand durch rückwärtige Anbauten oder ggf. auch das Aufstocken von bislang eingeschossigen Gebäudeteilen vorgenommen werden. Alternativ ist auch der Ersatz älterer Bausubstanz denkbar. Die vorhandene lineare Erschließung rückwärtiger Bereiche über private Stiche soll in diesem Rahmen fortgesetzt werden. Die bereits heute als sog. „Pfeifenkopfgrundstücke“ ausparzellierten rückwärtigen Grundstücke lassen eine derartige Erschließungssituation grundsätzlich zu.

Im nordwestlichen Teilbereich wird eine ehemalige Hofstätte überplant. Die heute noch vorhandenen Gebäude sind um die Jahrhundertwende 19./20. Jahrhundert errichtet worden. Teile der alten Bausubstanz sind hier noch vorhanden. In Verbindung mit der verbliebenen Baumkulisse und verbliebenden einem „Garten- bzw. Grünpuffer“ zur benachbarten Bebauung ist eine gewisse städtebauliche Prägung verblieben, die es zu berücksichtigen gilt.



Städtebauliche Entwicklungsprinzipien

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 BauGB

Eine Fortführung der im Ursprungsplan ausgewiesenen **Nutzungsart** als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO soll mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt werden. Die geplante Neubebauung und Nachverdichtung zwischen den Straßen Rabenhof, Hagenkamp, Meckauerstraße und Eckendorfer Straße soll künftig im Rahmen eines **Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** erfolgen. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt, berücksichtigt die bereits im Plangebiet ansässigen wohnverträglichen Nutzungen (kleine Glaserei, Dentallabor) und soll somit ausdrücklich angeboten werden. Darüber hinaus wird das Erfordernis der Feinsteuerung der grundsätzlich in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5, 6) BauNVO im weiteren Planverfahren geprüft. Voraussichtlich erfolgt ein Ausschluss der gemäß § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

Geprüft wird weiterhin das Erfordernis von Regelungen zur **höchstzulässigen Zahl von Wohnungen** in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB zum Schutz des angestrebten Gebietscharakters, um einer zu intensiven Nutzung mit Auswirkungen auf Versiegelung, Stellplatzbedarf, Straßensystem etc. vorzubeugen. Zudem wird mit Blick auf den Störfall-

schutz voraussichtlich die Festschreibung der Bestandssituation auf i. W. zwei Wohneinheiten im südlichen Teilbereich erforderlich (*s. Kapitel 5.5.3*).

Die Festsetzungen zu **Nutzungsmaßen** gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB sind im weiteren Planverfahren zu entwickeln. Hierbei werden die Regelungen des Ursprungsplans insgesamt überprüft und sofern erforderlich an die Zielvorstellungen der Stadt angepasst. Der vorhandene bauliche Bestand im Änderungsgebiet selbst und im nahen Umfeld findet hierbei Berücksichtigung. Wesentliche Bedeutung haben v. a. die Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl sowie zu Gebäudehöhen und Vollgeschossen.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, werden die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen zu den überbaubaren Grundstückflächen insgesamt überprüft und neu gefasst. Die offene **Bauweise** wird beibehalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan beinhaltet einige Regelungen zu Dachgestaltung, Sockelhöhe und Einfriedung der Grundstücke. In der vorliegenden Änderungsplanung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW des Ursprungsplans überprüft, sinnvoll aktualisiert und auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen, der Quartierscharakter soll erhalten werden.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung geklärt. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits geregelt. Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen hinzukommenden Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücken grundsätzlich an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze angeschlossen werden können. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung werden hier bislang keine zusätzlichen Probleme erwartet.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden und neu geplanten Straßen/ Wege zu sichern. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW-Arbeitsblatts W 405, ist auch für die hinzukommende Bebauung eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und bebauten Gebiets sind bislang nicht bekannt.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplans schafft über das bisherige Baurecht hinaus rechnerisch nur wenige zusätzlich Wohneinheiten. Auswirkungen auf die Kapazitäten der umliegenden **Schulen** und **Einrichtungen zur Kinderbetreuung** werden insofern nicht erwartet.

Öffentliche Spielflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Bereits der Ursprungsplan sieht nördlich und westlich in je 130 m Entfernung zum Plangebiet öffentliche Spielflächen vor, die in der Örtlichkeit auch so vorhanden sind. Der grundsätzliche örtliche Spielflächenbedarf wird durch die vorhandenen und fußläufig gut erreichbaren Flächen gedeckt.

5.5.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung vorbereitet und erfolgt wie bisher über die den Änderungsbereich umgrenzenden Straßen Meckauerstraße, Hagenkamp und Rabenhof. Ein Anschluss an die südliche Eckendorfer Straße ist weiterhin nicht vorgesehen, insofern wird die Aufnahme eines entsprechenden Zu-/Abfahrtsverbots in den Bebauungsplan für diesen Bereich geprüft.

Für den Anschluss von ergänzender Wohnbebauung im Inneren des Plangebiets an Meckauerstraße bzw. Rabenhof werden analog der in Teilen bereits erfolgten rückwärtigen Erschließung im Plangebiet ergänzende **private Erschließungsstiche** erforderlich. Ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen wird angesichts der behutsamen Nachverdichtung nicht erwartet. Die hinzukommenden Verkehre können von den vorhandenen Straßen gut aufgenommen werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs selbst sind Wegeverbindungen für **Fußgänger und Radfahrer** weder im Ursprungsplan noch künftig vorgesehen. Die entlang von Rabenhof und Eckendorfer Straße geführten Fuß-/Radwege werden durch die Änderungsplanung ebenso wie die vom Hagenkamp und von der Meckauerstraße aus in den nördlichen Grünzug und in das benachbarte Wohnquartier abgehenden Fußwege nicht berührt.

Der Standort ist in dieser innerstädtischen Lage sehr gut an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Direkt an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich in Höhe der Häuser Rabenhof 13/15 die Bushaltestelle „Hagenkamp“. Hier verkehren die Linienbusse Nr. 25 und 30 und gewährleisten im regelmäßigen Takt mehrfach pro Stunde den direkten Anschluss an den Ortskern Heepen, die Innenstadt und das Versorgungszentrum Baumheide. Weitere Bushaltestellen sind im näheren Umfeld vorhanden. Zudem liegt nördlich in ca. 900 m Entfernung die Stadtbahn-Haltestelle Baumheide. Hier verkehrt die Stadtbahnlinie 2 tagsüber im 10-Minuten-Takt. Die Haltestelle mit Anschlussmöglichkeit an Hauptbahnhof und Innenstadt liegt damit noch in fußläufiger Erreichbarkeit, kann aber auch über die genannten Buslinien in wenigen Minuten gut erreicht werden.

5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über relevante Emissionsquellen zu treffen:

Straßenverkehr:

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Straßen Rabenhof und Eckendorfer Straße (L 787), insofern ist für die vorliegende Änderungsplanung der auf das Plangebiet einwir-

kende **Verkehrslärm** von Bedeutung. Auf Grundlage des städtischen Schallimmissionsplans (Datenbezugsjahr 2008) wurde frühzeitig im Verfahren darauf hingewiesen, dass im Einwirkbereich der beiden Straßen die Lärmbelastung konfliktreich, gesundheitsrelevant und im Straßennahbereich zur stark frequentierten Eckendorfer Straße für Wohnen nicht zumutbar sei.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend im Rahmen der Abwägung auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zurückgegriffen[3]. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung ein Abwägungsspielraum für die Kommune. Vom Erreichen der gesundheitsgefährdenden Schwelle wird regelmäßig bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts ausgegangen.

Festzuhalten ist zunächst, dass die vorliegende Planung den bestehenden Lärmkonflikt nicht auslöst oder verstärkt. Angesichts der Bestandsüberplanung und dem Ziel, ergänzende Neubauten zu ermöglichen, sind jedoch grundsätzlich Schallschutzmaßnahmen geboten. Aus diesem Grund ist eine schalltechnische Untersuchung[4] eingeholt worden. Der Gutachter hat seiner Prüfung im Sinne einer Maximalabschätzung die Verkehrsmengen des städtischen Verkehrsmodells den ungünstigeren Prognosefall 2025 zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. belegen die teilweise erheblichen Belastungen des Änderungsbereichs durch den Straßenverkehrslärm:

- Im Bereich der Straßenrandbebauung entlang des Rabenhofs werden Beurteilungspegel von ≤ 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht. In der von der Eckendorfer Straße aus gesehen ersten Bauzeile wird mit Pegeln bis zu 76/66 dB(A) tags/nachts die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschritten.
- Mit zunehmender Entfernung von den beiden Straßenzügen nehmen die Beurteilungspegel ab, so dass im rückwärtigen Bereich die Wohn- und Mischgebietswerte der 16. BImSchV überwiegend eingehalten werden.
- Die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für WA-Gebiete werden nur punktuell im nordwestlichen Bereich sicher eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass an der vorhandenen Straßenrandbebauung die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreicht bzw. überschritten wird. Somit besteht bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung) ggf. ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem jeweiligen Straßenbaulastträger.

Der Bebauungsplan erfasst ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, das derzeit auf Grundlage des 1978 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 entwickelt worden ist. Auf Grundlage der damaligen Fassung des BauGB war die Möglichkeit der Regelung von Schutzflächen und Vorkehrungen vor schädlichen Immissionen nicht gegeben, im südlichen

---

[3] Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI/MD 60/50 dB(A);
Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

[4] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld, 26.04.2016

Randbereich zur Eckendorfer Straße enthält der Nutzungsplan den Hinweis auf die Möglichkeit der Errichtung einer privaten Lärmschutzwand oder eines Walls. In der Örtlichkeit ist eine dichtere Sichtschutzpflanzung aus verschiedenartigen Gehölzen vorhanden.

Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten sollen nach heutigem Stand die von der Eckendorfer Straße aus gesehenen ersten zwei Bauzeilen im Sinne des vorbeugenden Störfallschutzes eng am Bestand orientiert überplant werden (*s. u.*). Nachverdichtungsmöglichkeiten, ein näheres Heranrücken an die Lärmquelle und zusätzliche Wohnnutzungen wären in diesem Fall dann nicht zulässig, so dass auch dem Schutz vor Verkehrslärm Rechnung getragen würde. Darüber hinaus sollen auch für die überplanten Bestandsgebäude erstmals Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB geregelt werden.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands, der bestehenden Erschließungssituation und der Vielzahl der betroffenen Eigentümer sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle in dieser gewachsenen Siedlung realistisch nicht umzusetzen. Auch die Vorgabe einer geschlossenen Bebauung ist mit Blick auf die gewachsene kleinteilige Bebauungsstruktur aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation insbesondere **Vorkehrungen an den Gebäuden selbst** zu treffen.

Zur planerischen Konfliktbewältigung werden auf Grundlage der o. g. schalltechnischen Untersuchung und gutachterlichen Empfehlungen **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan vorgeschlagen. Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel hat der Gutachter geschossbezogene Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung auf Basis der Verlärmung in der sensibleren Nachtzeit ermittelt (*s. nachfolgende Abbildung*). Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet soll der geplanten Regelung die Ausdehnung der Lärmpegelbereiche für das am stärksten belastete 2. Obergeschoss im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde gelegt werden. Die bereits überwiegend bebauten Flächen liegen demnach insgesamt in den Lärmpegelbereichen III bis VI, in denen bei Neubauten oder wesentlichen An-/Umbauten die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Tab. 8) zu erfüllen wären. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

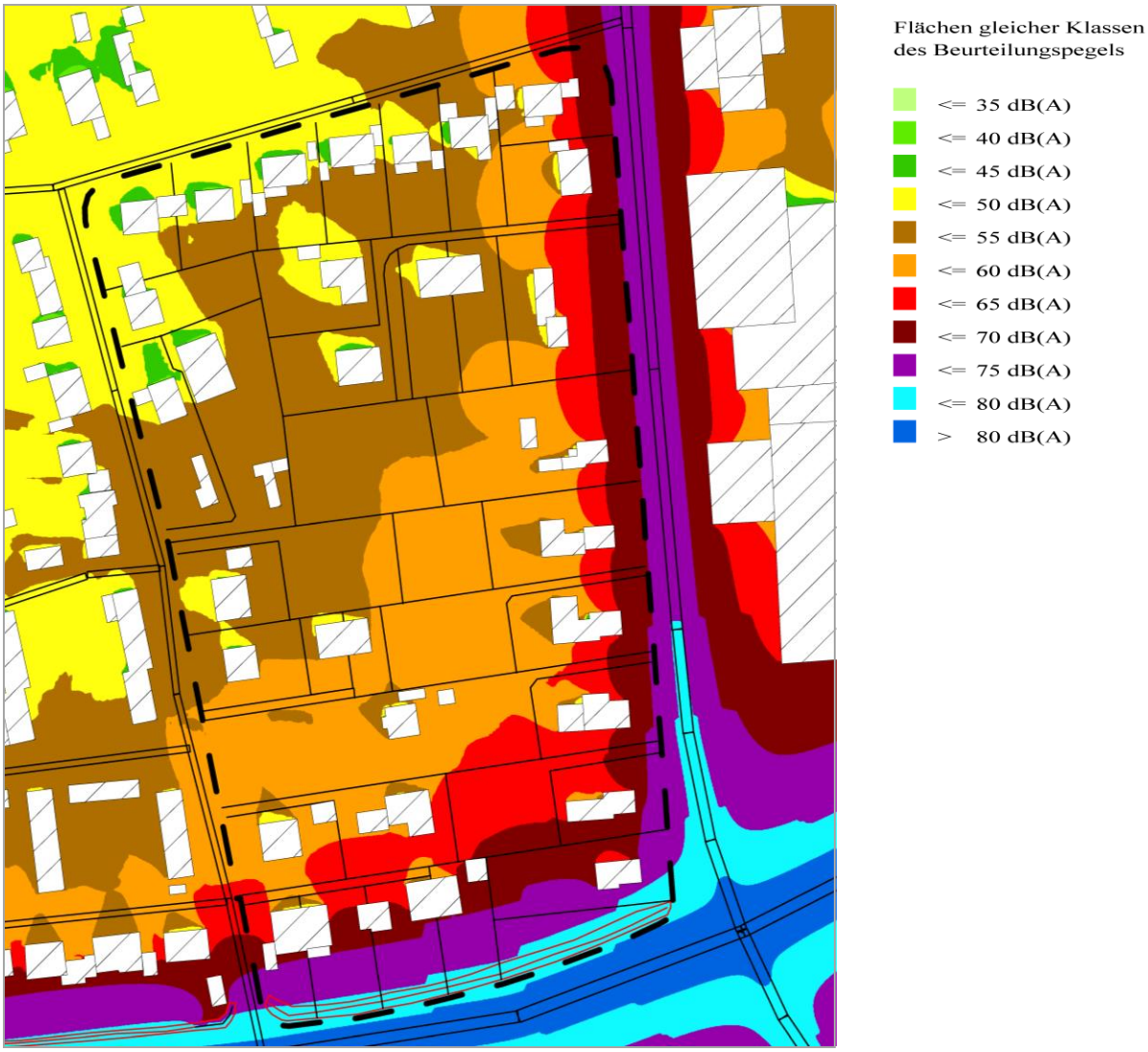
Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 ‚Hagenkamp'
Lageplan - Lärmpegelbereiche 2. Obergeschoss
Akus GmbH Bielefeld, 26.04.2016, hier: Anlage 4 / Blatt 3, unmaßstäblicher Auszug

Empfohlen wird im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe", bei Neu-/Umbauten besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Aufgrund der in den Teilbereichen z. T. von mehreren Seiten einwirkenden Verkehrsgeräusche ist eine entsprechende zwingende Vorgabe im Bebauungsplan nicht abschließend eindeutig definierbar. Dagegen können **schallgedämmte Lüftungseinrichtungen** für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer in den stark vorbelasteten Bereichen zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen und sollen daher im Bebauungsplan textlich ergänzend vorgegeben werden. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind Schlaf-/Kinderzimmer innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III-VI grundsätzlich mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung ist aber auch der zusätzliche Schutz der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung geboten. Durch eine Ausnahmeregelung wird in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren in der Umsetzung gewährleistet, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Anforderungen ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus[5]. Für

[5] BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

das Plangebiet ist festzuhalten, dass entsprechend der Ausrichtung der Gebäude entlang der jeweiligen Straße die Baukörper selbst (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche führen (*s. nachfolgende Abbildung*). Damit sind mit Ausnahme des Eckgrundstücks im Kreuzungsbereich zumindest in den schallabgeschirmten Teilen der ersten Baureihe Bereiche mit Außenpegeln von ≤ 60 dB(A) vorhanden. In den sonstigen Bereichen werden auf den bebauten und unbebauten Grundstücken mindestens Werte ≤ 60 dB(A), mit abnehmender Entfernung zu den Straßen auch Werte zwischen ≤ 55 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) sicher eingehalten.



Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 ‚Hagenkamp'
Geräusch-Immissionen / KFZ-Verkehr / Tag / EG
Akus GmbH Bielefeld, 26.04.2016, hier: Anlage 3 / Blatt 1, unmaßstäblicher Auszug

Zusammenfassend sollen mit der vorliegenden Planung Baurechte nur in den inneren, vergleichsweise weniger belasteten Bereichen bzw. auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten ermöglicht werden, Neubauten rücken so nicht näher an die Lärmquellen heran. Zum Entwurf können hier weitere Einzelheiten wie Gebäudestellung, Fassung der Baugrenzen mit Spielraum für schallabgeschirmte Wintergärten, Terrassen etc. abgestimmt werden, um das Eindringen von Schall im Bereich bestehender Baulücken zu mindern. Auf dieser Grundlage

sind nach weiterer Abstimmung mit den fachlich Beteiligten die entsprechenden Festsetzungen vorzulegen.

Gewerbliche Nutzungen:

Im Umfeld des Plangebiets haben sich östlich des Rabenhofs sowie südlich der Eckendorfer Straße gemäß geltendem Planungsrecht (*s. Kapitel 3.2*) verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Auf den Flächen, die dem Änderungsgebiet am nächsten liegen, sind mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Beeinträchtigungen des Wohnquartiers durch Gewerbelärm sind insofern grundsätzlich nicht zu erwarten. Zur sicheren Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde ergänzend eine gutachterliche Stellungnahme[6] eingeholt. Der Gutachter führt aus, dass diese Betriebe die Lärmschutzrechte der in erheblichem Umfang vorhandenen Wohnbebauung bereits heute beachten müssen. Infolge der geplanten Nachverdichtung wird das Wohnen hier nicht näher an die ansässigen Betriebe heranrücken. Weiterhin werden sich die Lärmschutzrechte der vorhandenen Wohnnutzungen infolge der Planung nicht verändern, da die bisherige Nutzung im Rahmen eines Kleinsiedlungsgebiets und die geplante Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets identische Immissionsschutzwerte gemäß TA Lärm aufweisen. Im Ergebnis kann die geplante Nachverdichtung im Bestand nach bisheriger Kenntnis verträglich umgesetzt werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Störfallschutz:

Im südlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich an der Wernigshofstraße ein Betrieb, der in seinen Verarbeitungsprozessen u. a. giftige, leicht entzündliche sowie umweltgefährdende Stoffe einsetzt und somit als Betriebsbereich im Sinne von § 3 (5a) BImSchG einzustufen ist.

Die Stadt Bielefeld hat in einem gesamtstädtischen Gutachten alle sog. Störfallbetriebe nach § 3 (5a) BImSchG im Stadtgebiet untersuchen lassen, um tatsächliche Betroffenheiten und erforderliche Achtungsabstände zu schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG konkretisieren zu können. Im Ergebnis ist für den hier betroffenen Produktionsstandort ein Achtungsabstand von ca. 100 m ausgehend von den Betriebsgrenzen ermittelt worden.

Die Entfernung des Betriebsgeländes zum Änderungsbereich beträgt nur rund 40 m. Das überplante Quartier mit vorwiegend Wohnnutzungen ist als schutzwürdiges Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG zu bewerten. Eine Betroffenheit der Nutzungen im Änderungsbereich ist somit für die ersten beiden Bauzeilen nördlich der Eckendorfer Straße gegeben. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich die Wohnnutzungen im Plangebiet und der betroffene Gewerbebetrieb seit vielen Jahrzehnten in Nachbarschaft zueinander entwickelt haben. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann hier aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Um den bestehenden Nutzungskonflikt nicht weiter zu verschärfen, sollen die bereits bestehenden Nutzungen eng am genehmigten Bestand orientiert überplant werden, so dass zusätzliche Wohneinheiten innerhalb der betroffenen beiden Bauzeilen nicht zulässig sind. Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung sowie Modernisierung der vorhandenen Gebäude bleiben hiervon unbenommen. Die gemäß Ursprungsplan ermöglichten bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist im betroffenen Bereich bereits vollständig ausgeschöpft,

---

[6] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld, hier Gewerbelärmeinwirkungen; AKUS GmbH, Bielefeld, 23.05.2016

insofern wird eine unverhältnismäßige Einschränkung der betroffenen Eigentümer durch die bestandsorientierte Überplanung nicht gesehen.

5.5.4 Belange des Klimas

Das Plangebiet weist eine mäßige Klimaempfindlichkeit auf. Es liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen und innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete. Eine bedeutende ortsklimatische Funktion dieser Flächen ist nicht erkennbar. Mit der geplanten behutsamen Nachverdichtung und bestandsorientierten Überplanung eines bereits seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereichs werden die bestehenden durchgrünten wohngebietstypischen Strukturen insgesamt aufrechterhalten. Die Änderungsplanung löst somit stadtklimatisch keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Situation aus. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden nach bisheriger Kenntnis nicht durchgreifend berührt.

5.5.5 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes und des Bodenschutzes

Die Belange des **Gewässer- und Hochwasserschutzes** werden nach bisheriger Kenntnis nicht berührt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt eine städtebaulich angemessene **Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen** im Bestand. Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut. Das Ziel der behutsamen Nachverdichtung lässt darüber hinaus nur geringfügig weiteren Verlust an offenem Boden und zusätzliche Versiegelungen zu. Nachverdichtungspotenziale bestehen grundsätzlich in den rückwärtigen Bereichen des gesamten Plangebiets, aus Gründen des Erhalts der vorhandenen Wohngebietsstrukturen (Ein-/Zweifamilienhäuser mit Hausgärten) und des prägenden Baumbestands sowie aus Gründen des Immissionsschutzes soll demgegenüber von einer noch stärkeren Nachverdichtung abgesehen werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Boden durch die vorliegende Planung daher gering und werden für vertretbar angesehen.

Angesichts der innerörtlichen Lage ermöglicht die Planung zudem die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen, auch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit entsprechenden Neuversiegelungen kann gemindert werden. Somit trägt die Stadt dem **Ziel der Nachverdichtung und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB** im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung somit für angemessen und verträglich bewertet.

5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

Das weitgehend bebaute Plangebiet wird heute fast überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Baumöglichkeiten im Rahmen des bisherigen Planungsrechts sind weitgehend ausgeschöpft. Alte Gehölzstrukturen prägen einzelne private Grundstücke, darüber hinaus finden sich in den z. T. intensiv gestalteten Gärten auch umfassend standortfremde Gehölze. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle befinden sich alte Hofeichen sowie Findlinge, die als **Naturdenkmal** unter Schutz gestellt wurden und im späteren Nutzungsplan nachrichtlich darzustellen sind. Neben diesen geschützten Eichen sind im Plangebiet weitere erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um zwei Eichen an der Ecke Rabenhof/Hagenkamp, zwei Hainbuchen und ein Walnussbaum auf Grundstücken am Hagenkamp sowie eine Hainbuche im Eckbereich Hagenkamp/Meckauerstraße. Diese im Rahmen einer

Ortsbegehung insgesamt als erhaltenswert bewerteten prägenden Einzelbäume sollen im Zuge des Verfahrens eingemessen und zuzüglich eines 1,50 m Schutzstreifens zum **Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB** festgesetzt werden.

Im Planverfahren sind weiterhin die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Im Zuge des Verfahrens wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Nach Rücksprache mit dem Umweltamt sind eine überschlägige Erfassung des planungsrelevanten Vogelbestands sowie die Erfassung artenschutzrelevanter Strukturen erforderlich. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der **Eingriffsregelung** grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht gesehen.

5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld bislang nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben im Bestand keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden nicht berührt.

5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Wohngebiets. Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch neu heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Die kleinteiligen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen sowie einzelne Neubauvorhaben können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung eines bereits bebauten innerörtlichen Wohngebiets. Über die bestehenden Bebauung sowie das bisher geltende Planungsrecht hinaus werden nur geringfügig neue Baurechte geschaffen. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Es wird aber ausdrücklich festgestellt, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist. Im Ergebnis einer ersten Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange im Sinne des sog. Scopings haben sich keine Anhaltspunkte gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Der Anschluss rückwärtiger Bebauung ist ggf. über privatrechtliche Regelungen zwischen den hiervon betroffenen Eigentümern zu sichern.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Initiatoren bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Die Planveranlasser übernehmen auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (u. a. Schallgutachten, Artenschutz).

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	**Flächengröße***
Allgemeines Wohngebiet, davon: - überplanter Bestand einschl. Ergänzungsmöglichkeiten - Neubaugrundstücke	 3,30 ha 0,67 ha
Private Erschließung, davon: - Bestand - Planung	 0,07 ha 0,05 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**4,09 ha**

* Ermittelt auf Basis des Gestaltungsplans 1:1.000, die Werte sind gerundet!

Bielefeld, im August 2016

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück