

Anlage

<b>B</b>	<p><b>Teil B</b></p> <p><b>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“</b></p> <p><b>(Stand Dezember 2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</li></ul>
----------	---

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

## Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ Teil B

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

(Stand Dezember 2016)



**Bauamt 600.42**

in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222  
E-Mail: [stadtplanung@enderweit.de](mailto:stadtplanung@enderweit.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung .....	4
2. Verfahren .....	4
3. Bestandssituation.....	5
4. Planungsrechtliche Situation.....	7
5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
6. Verkehr.....	11
7. Umweltbelange .....	12
7.1 Umweltprüfung.....	12
7.2 Artenschutz .....	13
7.3 Landschaftsplan.....	13
7.4 Bodenschutz – Altlasten .....	13
7.5 Immissionsschutz.....	14
7.5.1 Schallimmissionen .....	14
7.5.2 Geruchsmissionen / Nutztierhaltung.....	14
7.6 Energieeffizienz .....	14
7.7 Luftreinhaltung und Stadtklima .....	15
8. Grünflächen.....	15
9. Öffentliche Einrichtungen.....	15
10. Technische Ver- und Entsorgung .....	15
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	16
12. Flächenbilanzierung.....	16
13. Finanzielle Auswirkungen .....	17

# Allgemeine Ziele und Zwecke

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Auf Antrag eines Projektentwicklers ist es beabsichtigt, die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg, Ecke Malachitstraße“ einzuleiten. Anlass der beabsichtigten Erst- und Neuaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden, aufgelockerten Wohnbaustrukturen.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden.

Es ist geplant das Wohngebiet auf der Ostseite des Mondsteinweges zur freien Landschaft hin zu arrondieren, um eine eindeutige Grenze zwischen Wohngebiet und Agrarfläche / Außenbereich herzustellen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Auffüllung und Arrondierung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes grundsätzlich sinnvoll.

Zur Anpassung der geplanten Nutzung an die umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist die Ausweisung von überbaubaren Flächen für Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (ggf. als Dachvollgeschoss) bzw. auf Teilflächen auch zweigeschossiger Bauweise sowie die Regelung der Erschließung für den inneren Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend heutiger Zielvorstellungen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die gesamte Flächengröße des Aufstellungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,5 ha.

## 2. Verfahren

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Da das Umfeld zum größeren Teil baulich vorgeprägt ist und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Deshalb ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3

(1) Nr. 1 BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

### **3. Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt am Rand bzw. zwischen bestehenden Wohngebieten und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Östlich des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche mit anliegendem Hof. Es ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Süden und Westen im Wesentlichen durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser sowie Nordwestlich gelegen ein Reihenhaus mit vier Wohneinheiten. Die bestehenden Gebäude wurden „1 ½“ (ein Normalgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bis 2-geschossig errichtet. Als Dachform herrscht das Satteldach mit überwiegend dunklen Farbtönen vor.

Das Gelände ist relativ gleichmäßig, fällt jedoch ab der Mitte in Richtung Süden ab.

Teilflächen des Plangebietes sind im östlichen Bereich durch die Straße „Mondsteinweg“ und im nördlichen Bereich durch die „Malachitstraße“ erschlossen.

Abbildung 1: Bestandsplan



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)

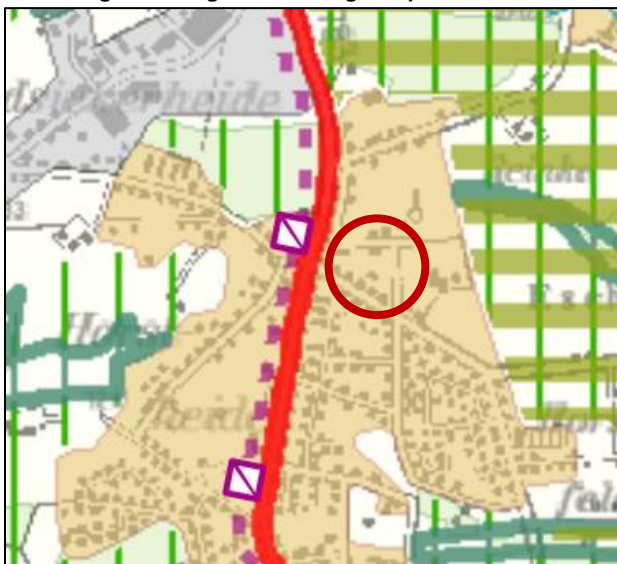


#### 4. Planungsrechtliche Situation

##### Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

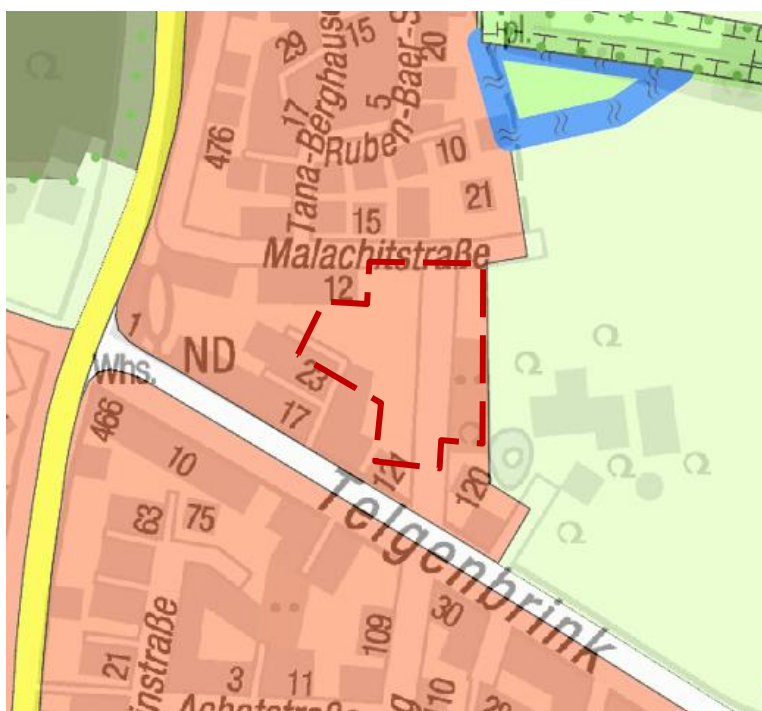
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan



##### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Planung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet überplant. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

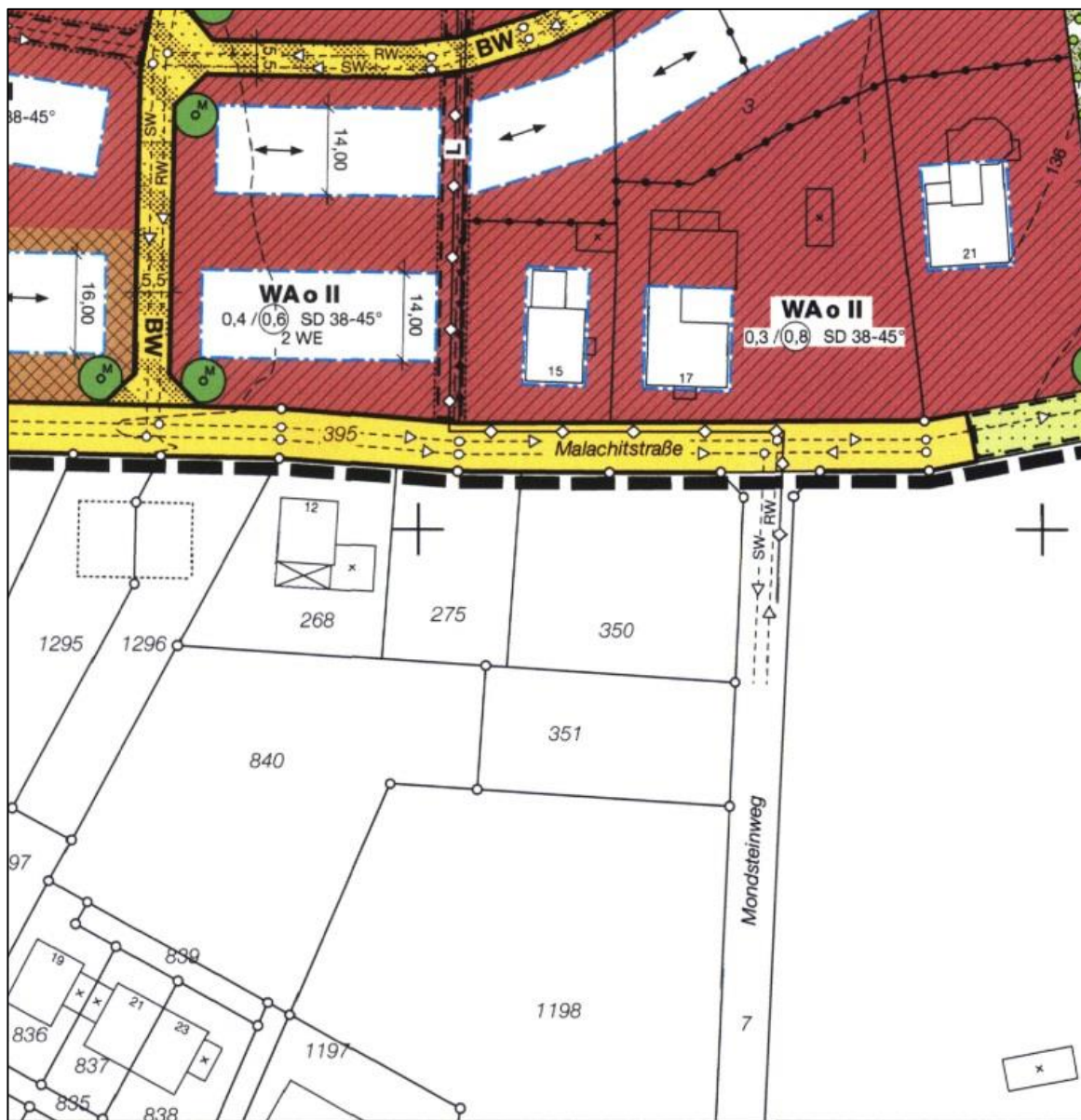


Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das nördlich angrenzende Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/J13 „Mühlenkamp“.

Am südlichen Rand des genannten Bebauungsplanes sind für die Bauflächen eine GRZ von maximal 0,4, eine GFZ von maximal 0,6 sowie 2 Vollgeschosse festgesetzt. Als Dachform ist ein Satteldach vorgeschrieben. In Bezug auf die Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. II/J13 alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

Abbildung 5: Übersicht Nördlich angrenzender, rechtskräftiger B-Plan Nr. II/ J 13 (Auszug)

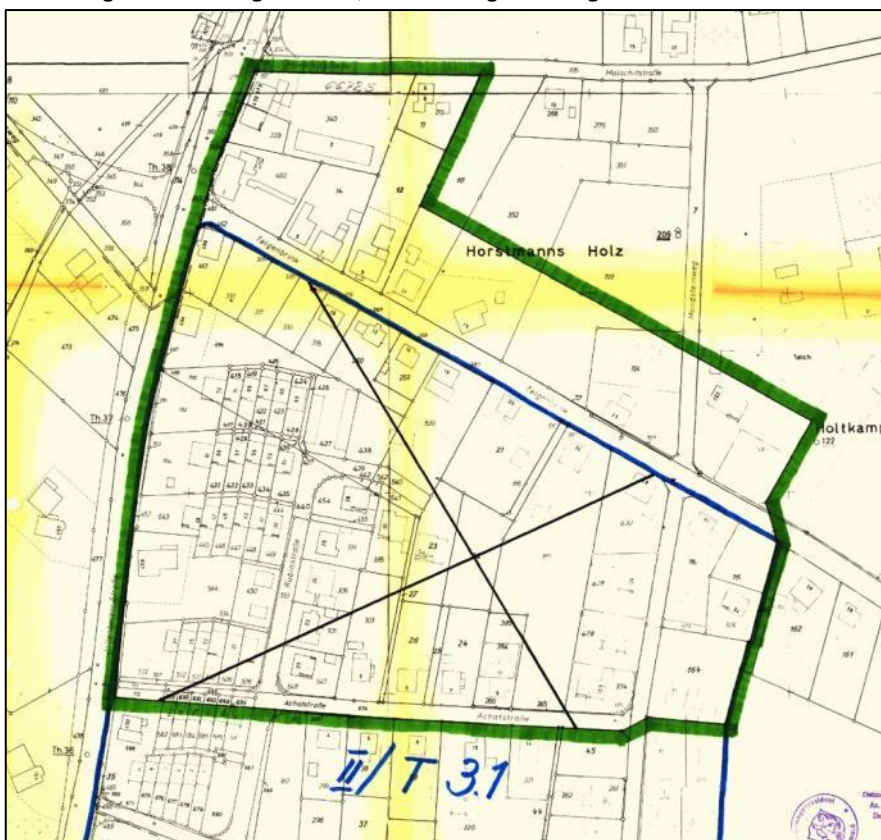




Rechtskräftige Satzung Nr. 12 „Telgenbrink“

Nördlich der Straße Telgenbrink ist die Satzung Nr. 12 „Telgenbrink“ seit 1979 rechtskräftig. Sie regelt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Geltungsbereich und lässt in Anlehnung an den Siedlungsbestand eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern zu. Unter Beachtung des Bestandes und der übertiefen Grundstücke ist nördlich der Straße Telgenbrink eine zweite Baureihe vorgesehen, die sich hier in die Siedlungsstruktur einfügt.

Abbildung 6: südlich angrenzende, rechtskräftige Satzung



## 5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

### Städtebauliches Plankonzept

Das städtebauliche Plankonzept sieht eine Bebauung mit ca. 20 Einfamilien- und drei Doppelhäusern vor. Alternativ zu den Doppelhäusern könnten im Süden des Planungsgebietes auch ein bis zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Es ist vorgesehen die rückwärtigen Flächen westlich des Mondsteinweges über eine öffentliche Stichstraße mit einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Mondsteinweg im Osten zu erschließen. Die im Norden des Plangebietes befindlichen Häuser werden über die Malachitstraße erschlossen.

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 20-25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht, bei einer Bebauung mit einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus oder Doppelhäusern rund 5-6 Wohneinheiten mehr.

### Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 (S. 10) bis 2019 kaum entspannen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat dazu am 17.11.2016 Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

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

Im hier zu beratenden Bebauungsplan besteht aufgrund der im WA 3-Gebiet getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Diese Möglichkeit wird beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen hat das Gebiet eine Kapazität von rund 23 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 5-6 Wohneinheiten als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, wäre die beschlossene Quote abgedeckt.

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen zu fassen. Planungsziel ist es, im gesamten Plangebiet eine Entwicklung der bislang als Acker genutzten Flächen zu Wohnbauland und damit eine Nachverdichtung und Ergänzung des Siedlungsraumes zu ermöglichen.

Im Plangebiet ist Bebauung beabsichtigt, die sich am vorhandenen Wohnumfeld orientiert. Im allgemeinen Wohngebiet wird neben dem im Vordergrund stehenden Wohnen ein erweitertes Nutzungsspektrum zulässig sein, so dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein werden.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommen nicht entsprechen, nicht ermöglicht.

### Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen an denen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. II/J13.

Die festgesetzten Einzelhäuser (E) im WA 1-Gebiet sowie die im WA 2-Gebiet zulässigen Einzel – und Doppelhäuser sollen optisch „1½“- geschossig (ein Normalgeschoss und ein Dachgeschoss) errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum ermöglicht wird. Durch diese Festsetzungen für die Einzel- und Doppelhäuser sollen sich das Erscheinungsbild sowie die Höhenentwicklung in die nördlich und westlich angrenzende Umgebung einfügen. Zur Sicherstellung, dass das zweite Geschoss als Dachgeschoss umgesetzt wird, erfolgen ergänzende Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH max. 4,80 m und FH max. 11,00 m).

In dem Baustreifen östlich des Mondsteinweges, der den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft bildet, sollen wegen der optisch weniger starken Verdichtung nur Einzelhäuser zulässig sein. In diesem Baufeld sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer größeren Tiefe (16,00 m) festgesetzt, um eine flexiblere Anordnung der Baukörper zu ermöglichen sowie eine Option auf größere Westgärten zu schaffen.

Im WA 3-Gebiet sollen zwei echte Vollgeschosse zulässig sein. Deshalb wurden hier größere Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (TH max. 6,80 m und FH max. 12,00 m). Durch das großzügiger festgelegte Baufeld ist hier sowohl eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in der Form von Einfamilienhäusern, als auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einer 2½-geschossigen Bauweise möglich. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachneigung würden hier auch den Bau zweigeschossiger Häuser mit Zeltdach ermöglichen.

Als oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut maßgeblich. Für den oberen Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der oberste Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt). Als unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn/Mitte Fußweg) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend. Hierdurch wird eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung erreicht werden.

Für ein einheitliches städtebauliches Bild und zur Begrenzung der Gebäudebreite wird die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers planungsrechtlich geregelt. Diese darf in den WA Gebieten maximal 12,00 m für Einzel- und Doppelhäuser und 14,00 m für Mehrfamilienhäuser betragen.

Die Baugrenzen wurden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen um 5,00 m zurückgesetzt, um einen durch Vorgärten optisch erweiterten Straßenraum zu erzielen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und die ergänzenden örtlichen Bauvorschriften (Wände, Dachform, Farbe, Außenanlagen und Vorgärten) sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

## 6. Verkehr

### Kfz-Verkehr

Das Plangebiet der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ wird über den Mondsteinweg und die Malachitstraße angebunden, die aktuell endgültig hergestellt wurden. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Jöllenbecker Straße und die Straße Telgenbrink.

Die Anbindung der rückwärtigen Teilflächen erfolgt über einen 6,0 m breiten öffentlichen Erschließungsstich, der im Osten an die Straße „Mondsteinweg“ anbindet. Am Ende dieser Stichstraße, im westlichen Teil des Plangebietes, soll eine Wendeanlage, die für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist, festgesetzt werden.

Die nördlichen Baugrundstücke werden von der „Malachitstraße“ aus erschlossen, die östliche Baureihe am Mondsteinweg unmittelbar von dieser Straße aus.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Fläche kann als zusätzlicher, offener Stellplatz genutzt werden. Eine Ausnahme hiervon soll im WA-3-Gebiet möglich sein, wenn dort Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Für diesen Fall dürfen max. 2/3 der Vorgartenflächen für Stellplätze genutzt werden, um im direkten Umfeld des Wohngebäudes attraktive Wohnaußenbereiche zu ermöglichen.

#### Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrer sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Bushaltestellen sind die Haltestellen „Wörheider Weg“ und „Horstheide“, die ca. 400 m entfernt vom Plangebiet liegen. Das Plangebiet ist demnach über die hier verkehrenden Buslinien (54, 55, 56, 154) in Richtung Stadtmitte / Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 und Jöllnbeck an den ÖPNV angeschlossen.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Umweltprüfung**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die relevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich werden diese im weiteren Verfahren näher untersucht.

#### Eingriffsregelung

Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

## 7.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich umfasst eine Wiese und einen Straßenrandstreifen mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen.

Daher wird im weiteren Verfahren untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutz-rechtlich relevanten Arten eintreten kann und ein entsprechendes Artenschutzgutachten angefertigt werden muss.

## 7.3 Landschaftsplan

Angrenzend an den Mondsteinweg gilt der Landschaftsplan Bielefeld-West, der hier „Erhaltung“ festsetzt. Die Grenze des Landschaftsplanes soll hier im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Grenze des Bebauungsplanes zurückgenommen werden.

## 7.4 Bodenschutz – Altlasten

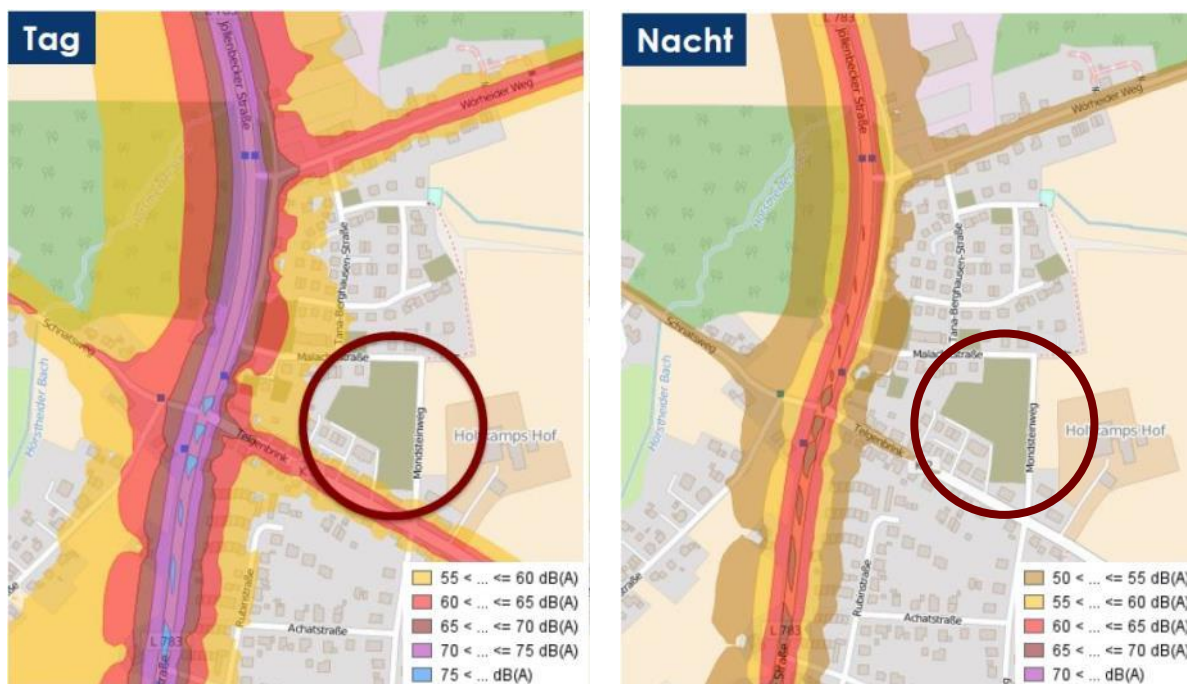
Aufgrund der langjährigen Vornutzung des Geländes als Acker und Grünland, sind bislang keine Hinweise auf Altlastenverdacht auf der Fläche sowie im unmittelbaren Umfeld bekannt geworden. Ob im Plangebiet Altlasten vorhanden sind, muss abschließend im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt werden.

## 7.5 Immissionsschutz

### 7.5.1 Schallimmissionen

Aus der Lärmkarte der Stadt Bielefeld „Bielefeld wird leiser“ geht hervor, dass das Plangebiet kaum von Schallimmissionen von mehr als 55 dB(A) betroffen ist, die von der „Jöllenbecker Straße“ oder der Straße „Telgenbrink“ einwirken. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

Abbildung 7: Auszug aus der Lärmkarte Bielefeld



Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

### 7.5.2 Geruchsmissionen / Nutztierhaltung

Auf die Fläche im östlichen Teil des Plangebietes, welche an den südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb angrenzt, können aufgrund der Haltung von Nutztvieh zu Tages- und Nachtzeiten bei entsprechender Windrichtung Emissionen einwirken. Derzeit werden keine Nutztiere gehalten. Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung ist in diesem Fall die dauerhafte Aufgabe der Nutztierhaltung.

Hierzu sind im weiteren Verfahren vertragliche Regelungen mit dem betroffenen Landwirt zu treffen.

## 7.6 Energieeffizienz

Die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial wurden vorab geprüft. Es sind hierzu aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Dabei ist die gesamte städtebauliche Situation zu betrachten.

Es ist auch zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die

Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass möglichst viele Süd-Südwest Gärten und eine optimale Besonnung erreicht werden kann.

Für den größten Teil der 25 Wohnhäuser liegt eine optimale Besonnung vor. Durch den Versatz der Gebäude untereinander ergeben sich aber auch nur Verschattungseffekte für Teilflächen.

## 7.7 Luftreinhaltung und Stadtklima

Durch die Mehrverkehre, die aufgrund der neu vorbereiteten Wohnbebauung entstehen, wird keine entscheidende Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten sein.

Die vorgesehene Bauweise hat keinerlei Auswirkungen auf das mäßig empfindliche Stadtklima.

## 8. Grünflächen

### Spielflächen

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist bis zum Satzungsbeschluss von den zuständigen Fachämtern zu ermitteln und kann gegebenenfalls durch die Aufwertung einer nördlich des Plangebiets liegenden Spielfläche abgedeckt werden. Die entsprechenden Regelungen werden im bis zum Satzungsbeschluss zu schließenden Erschließungsvertrag getroffen.

## 9. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind teils in Theesen, aber insbesondere im Ortszentrum Jöllenbeck vorhanden.

Ob durch die relativ geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten rechnerisch Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung entsteht und ob zusätzlichen Kapazitäten bezogen auf Kindertagesstätten oder Schulen errichtet werden müssen, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

## 10. Technische Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze in der Malachitstraße angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation.

### Schmutzwasser

Für das Schmutzwasser sind entsprechende öffentliche Leitungen und Kanäle im Plangebiet zu verlegen.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert gemäß § 51a den bundesrechtlichen Grundsatz.

Soweit Schmutz- oder Regenwasserleitungen im Bebauungsplan darzustellen bzw. Leitungsrechte oder sonstige Flächenansprüche hierfür zu sichern sind, werden diese auf Grundlage der Stellungnahme der Stadtentwässerung im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Sollten aufgrund der Topographie sowie der Grundwassersituation besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz getroffen werden müssen, ist dies vom zuständigen Fachamt zu überprüfen.

#### Telekommunikation

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie und durch wen die Telekommunikationsanschlüsse gewährleistet werden sollen. Im Rahmen der Verlegung der Leitungen wird es u.U. notwendig sein, einzelne Grundstücke mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belegen.

#### Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben, soweit dies an diesem Standort möglich ist.

## 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Boden- oder Bau-Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

#### Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knoche, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 12. Flächenbilanzierung

#### Verkehrsflächen:

Öffentliche Verkehrsfläche (geplant):	525 m <sup>2</sup>
Mondsteinweg	1.232 m <sup>2</sup>

#### Wohnen:

Grundstücksfläche (geplant):	13.497 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche:	15.254 m <sup>2</sup>



### **13. Finanzielle Auswirkungen**

Die vorliegende Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Jöllenbeck innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanaufstellung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Da der Bedarf an Spielfläche durch einen Neubau oder eine Aufwertung eines vorhandenen Spielplatzes gedeckt werden soll, sind die Kosten vom Investor zu tragen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Bielefeld, im Dezember 2016