

Anlage

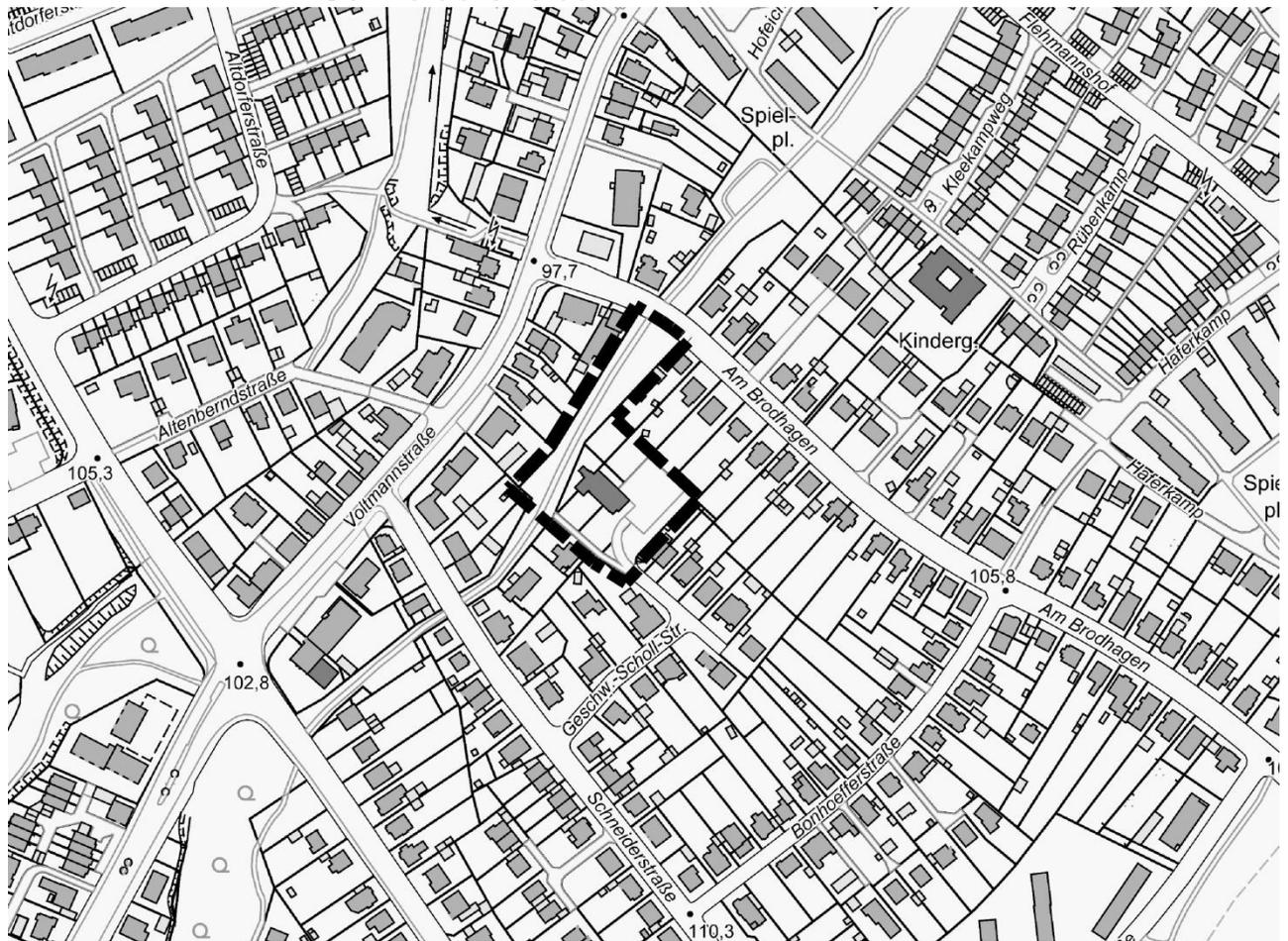
| | |
|----------|--|
| B | Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
|----------|--|

STADT BIELEFELD

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“

Stadtbezirk: Schildesche

Plangebiet: Teilbereich südwestlich der Straße Am Brodhagen /
südöstlich der Voltmannstraße / nordöstlich der
Schneiderstraße



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

**Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – 600.42**

**Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld**

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes | 3 |
| 2 | Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren | 3 |
| 3 | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 4 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 5 | Situationsbeschreibung | 4 |
| 6 | Belange des Städtebaus | 5 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 6.3 | Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen | 7 |
| 6.4 | Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden | 7 |
| 6.5 | Gestalterische Aussagen | 7 |
| 6.6 | Denkmalschutz | 7 |
| 7 | Belange des Verkehrs | 7 |
| 8 | Belange der Ver- und Entsorgung | 8 |
| 8.1 | Trinkwasser / Löschwasser | 8 |
| 8.2 | Schmutz- und Regenwasserentsorgung | 8 |
| 8.3 | Elektrizitäts- und Gasversorgung | 8 |
| 9 | Belange der Umwelt | 9 |
| 9.1 | Umweltprüfung | 9 |
| 9.2 | Artenschutz | 9 |
| 9.3 | Immissionsschutz | 9 |
| 9.4 | Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz | 9 |
| 10 | Belange der sozialen Infrastruktur | 10 |
| 10.1 | Grundschule / Kindertagesbetreuung | 10 |
| 10.2 | Spielfläche | 10 |
| 11 | Kosten | 10 |

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der rd. 0,61 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 38 und umfasst vollständig die Flurstücke 621, 625, 660, 817, 1154 sowie teilweise die Flurstücke 623, 626 und 865.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

2 Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

Anlass für die Planung ist die Aufgabe der bisherigen kirchlichen Nutzung im Plangebiet und das Interesse eines Projektentwicklers, auf den Flächen Wohnnutzungen zu entwickeln. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2015 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher oder anderer Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Nordwestlich des ehemaligen Kirchengeländes verläuft zwischen der Schneiderstraße und der Straße Am Brodhagen ein Grünzug, der neben einem öffentlichen Fuß- und Radweg Kanalanlagen beinhaltet, die zur Entwässerung des Kirchengrundstückes an die öffentlichen Kanäle in der Straße Am Brodhagen angeschlossen sind. Mit der vorliegenden Planung soll die entwässerungstechnische Erschließung im Grundsatz aufrecht erhalten und der Anschluss an die Straße Am Brodhagen weiterhin über die öffentliche Grünfläche sichergestellt werden.

Im Vorfeld zu der vorliegenden Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit der Bauverwaltung ein Gestaltungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes entwickelt. Demnach sollen im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus sowie fünf Einzelhäuser mit insgesamt rd. 21 Wohneinheiten entstehen. Dabei ist ein Angebot von unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Hauptsache als Mietwohnungsbau vorgesehen.

Gemäß § 13a BauGB besteht zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich die Möglichkeit, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- Die Planung dient der Innenentwicklung,
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,61 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgesehen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden (siehe Kapitel 7), womit die Planungen des Regionalplanes entspricht.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das ehemalige Kirchengelände entsprechend der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Da mit der Bebauungsplanung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, wird diese somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen und soll zukünftig entsprechend als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Der nordwestlich an das ehemalige Kirchengelände angrenzende Grünzug wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und soll mit der vorliegenden Planung in dieser Form beibehalten werden.

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Schildesche südwestlich der Straße Am Brodhagen, südöstlich der Voltmannstraße sowie nordöstlich der Schneiderstraße. Verkehrlich wird der Bereich des ehemaligen Kirchengeländes über die südöstlich gelegene Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Hiervon führt eine private Zuwegung auf eine versiegelte Fläche im Nordosten des Plangebietes, die bisher als Parkplatz funktionierte. Das noch bestehende Kirchengebäude ist giebelständig zum nordwestlich verlaufenden Fuß- und Radweg ausgerichtet, zu dessen Seite sich auch der Hauptzugang befindet. Das Gebäude weist heute im Bestand eine maximale Traufhöhe von rd. 7,50 m sowie eine Firsthöhe von rd. 10,50 m auf. Die kirchliche Nutzung ist mittlerweile aufgegeben worden, das Gebäude soll zukünftig abgebrochen werden.

Südlich schließt an das bestehende Kirchengebäude eine grasbewachsene Freifläche an sowie entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die Geschwister-Scholl-Straße mit dem Grünzug im Nordwesten verbindet. Entlang der öffentlichen Grünfläche befinden sich zum Teil höherstämmige Gehölzbestände, die den gesamten Grünzug säumen. Innerhalb der Grünfläche verlaufen zudem ein Regen- sowie ein Schmutzwasserkanal, die das ehemalige Kirchengebäude sowie die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 18 und 20 an die Kanäle der Straße Am Brodhagen anschließen.

Bis auf den öffentlichen Grünzug im Nordwesten grenzen an das ehemalige Kirchengrundstück überwiegend rückwärtige Grundstücksbereiche, die als Gartenflächen genutzt werden und entsprechend eingegrünt sind. Nördlich an das ehemalige Kirchengebäude angrenzend umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil private Gartenflächen, die im Rahmen der Pla-

nung durch den Projektentwickler erworben und zugunsten des städtebaulichen Gesamtbildes ebenfalls zu Wohnbauland entwickelt werden sollen.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und zum Teil gewerblichen Erdgeschossnutzungen geprägt. An der Geschwister-Scholl-Straße befinden sich sowohl Einfamilien- / Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser, entlang der Voltmannstraße und Schneiderstraße dagegen verstärkt Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung an der Straße Am Brodhagen ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Gebäude sind zum größten Teil mit zwei Vollgeschossen errichtet, lediglich die Bebauung an der Straße Am Brodhagen weist in Nähe zum Plangebiet überwiegend Häuser mit einem Vollgeschoss auf. Die Firsthöhen der Gebäude variieren an der Geschwister-Scholl-Straße zwischen rd. 9,00 m und 11,50 m. Die Bebauung an der Voltmannstraße und Schneiderstraße weist Firsthöhen von rd. 10,50 m bis rd. 13,50 m auf. Entlang der Straße Am Brodhagen besitzen die Gebäude Firsthöhen von rd. 11,00 m. Die Gebäude im Umfeld sind überwiegend mit Satteldächern errichtet, vereinzelt befinden sich an der Straße Am Brodhagen Gebäude mit Walmdächern.

Das Plangebiet weist ein von Süden / Südost nach Norden / Nordwest verlaufendes Höhengefälle auf. Insgesamt fällt das Gelände auf dem ehemaligen Kirchengrundstück von der Geschwister-Scholl-Straße bis zur nordwestlich angrenzenden Grünfläche um bis zu ca. 2,75 m ab. Bis zur Straße Brodhagen erfährt das Gelände innerhalb der Grünfläche ein weiteres Gefälle um rd. 2,25 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/17.00 aus den 1960er Jahren. Dieser trifft in seiner 7. Änderung aus dem Jahr 1974 für das ehemalige Kirchengrundstück Festsetzungen für die bestehende kirchliche Bebauung, die nicht mehr der heutigen Örtlichkeit sowie dem geplanten Vorhaben entsprechen. Zudem wird im rechtskräftigen Bebauungsplan die Erschließung des Grundstückes über die Straße Am Brodhagen entlang der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 in diesem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ zu überplanen und bei dessen Rechtskraft in dem Teilbereich zu ersetzen.

6 Belange des Städtebaus

Das Plangebiet soll wie bisher über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen und über eine nach Norden verschwenkende private Stichstraße zwei Baureihen ausgebildet werden. Im Grunde wird die bestehende Bebauung der nördlichen Geschwister-Scholl-Straße auf dem Plangebiet fortgeführt und im nördlichen Planbereich eine zweite Baureihe geschaffen. Im Bereich des heutigen Kirchengebäudes soll die bestehende Kubatur aufgegriffen werden und an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus entstehen. Angrenzend zur Bebauung an der Geschwister-Scholl-Straße soll ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen, die sich jedoch in ihrer Maßstäblichkeit an der Bestandsbebauung orientiert. Für die nördliche Bebauungsreihe ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Die südliche Gebäudereihe soll mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss und die hinterliegende Baureihe mit ausschließlich zwei Vollgeschossen errichtet werden. Als Dachformen sind ausschließlich Walm- oder Zeltdächer mit Dachneigungen von 25° vorgesehen. Somit ergeben sich für die südliche Baureihe maximale Gebäudehöhen von rd. 12,00 m (Firsthöhen) sowie für die nördliche Gebäudereihe Gebäudehöhen von maximal rd. 9,00 m.

Insgesamt können mit der Planung somit rd. 21 Wohneinheiten entwickelt werden.

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen in den Gebäudezwischenräumen oder auf Stellplätzen jeweils vor den Gebäuden untergebracht werden. Im Süden des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Das

bestehende Fußwegesystem soll aufrecht erhalten bleiben und im Norden durch eine zusätzliche Wegeverbindung in die öffentliche Grünfläche ergänzt werden.

Nach letztem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 bzw. 25.06.2016 ist bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Mit der vorliegenden Planung wird im Südosten des Plangebietes angrenzend zur Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten berücksichtigt, welches den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen und somit zur Erfüllung der benannten Quote dienen kann.

Aufgrund der Durchführung einer Angebotsplanung kann jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine abschließende Einschätzung erfolgen, ob bzw. in welchem konkreten Umfang es tatsächlich zur Errichtung der Mehrfamilienhausbebauung kommen wird. Um dennoch die gemäß Ratsbeschluss bestehende Vorgabe zur Herstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau in einer Quote von mindestens 25 % bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sollen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Bielefeld vereinbart werden.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO erfolgen und entspricht somit der bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungsart.

Es sollen allgemein zulässig sein:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sollen sein:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der o.g. Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den durch das Plangebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Allerdings ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für das Plangebiet mit einer maximal zulässigen

zweigeschossigen Bebauung auf 0,8 festgesetzt und somit auf das notwendige Maß begrenzt. Staffelgeschosse sind als „Nicht-Vollgeschosse“ nicht auf die GRZ anzurechnen, wodurch mit den getroffenen Festsetzungen das Plankonzept entsprechend umgesetzt werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Diese sehen eine relativ flexible Ausnutzung der Grundstücke vor, wobei die jeweiligen südlichen Grundstücksbereiche von einer Bebauung frei gehalten werden sollen. Für die geplante südliche Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden können. Um den aufgelockerten Bebauungscharakter in der nördlichen Baureihe zu sichern, soll in diesem Bereich eine Einzelhausbebauung festgesetzt werden.

6.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Das Plankonzept sieht vor, die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und im Süden mit zusätzlichem Staffelgeschoss zu errichten. Dementsprechend wird im Nutzungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass in der dritten Geschossebene lediglich Staffelgeschosse als „Nicht-Vollgeschosse“ errichtet werden können.

Zudem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um somit das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu gewährleisten. In Abhängigkeit zu den festgesetzten Maximalgeschosshöhen und den geplanten Staffelgeschossen wird für die Baureihe im Süden eine Traufhöhe von maximal 9,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Für die nördliche Baureihe ist dagegen eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m vorgesehen.

Als untere Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes für die einzelnen Baufenster NHN-Höhen festgesetzt.

6.4 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Mit der Limitierung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude soll entsprechend dem Gestaltungskonzept eine dem Wohngebietscharakter angemessene Verdichtung gewährleistet werden. Für die hinterliegende nördliche Baureihe werden jeweils zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt. Für das geplante Mehrfamilienhaus wird die Zahl der Wohneinheiten auf acht sowie für das südwestliche Einzelgebäude auf fünf begrenzt.

6.5 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung beschränkt werden. Die zulässige Dachform wird auf Walm- und Zeltdächer beschränkt sowie eine Dachneigung von maximal 25° festgesetzt.

6.6 Denkmalschutz

Das ehemalige Kirchengebäude stellt nach heutigem Kenntnisstand kein Baudenkmal oder denkmalwertes Objekt dar. Auch Bodendenkmale sind nach derzeitigem Stand im Plangebiet nicht bekannt. Daher sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

7 Belange des Verkehrs

Die Fahrerschließung soll ausschließlich durch eine Anbindung über einen privaten Anliegerweg (private Verkehrsfläche) an die Geschwister-Scholl-Straße erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wendebereich vorgesehen, der ausreichend für das Befahren mit einem Müllfahrzeug dimensioniert ist.

Mit der vorgesehenen verkehrlichen Erschließungsplanung kann die bestehende Zufahrt des Gebäudes Geschwister-Scholl-Straße 20 nur über die festzusetzende private Verkehrsfläche angefahren werden. Um die Zugänglichkeit des Grundstückes außerhalb des Plangebietes weiterhin sicherzustellen, wird dem Anlieger ein entsprechendes Fahrrecht eingerichtet.

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen / Carports in den Gebäudezwischenräumen oder auf offenen Stellplätzen vor den Gebäuden untergebracht werden. Die öffentliche Fuß- und Rad-Wegeverbindung zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der öffentlichen Grünfläche bleibt in ihrer Lage und Funktion erhalten und wird zudem durch eine zusätzliche Wegeverbindung im Norden ergänzt. Hierfür ist auf der gesamten privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes. Um die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser zu gewährleisten ist innerhalb der festzusetzenden privaten Verkehrsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger vorgesehen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Innerhalb der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche verlaufen ein Regen- sowie ein Schmutzwasserkanal, die das ehemalige Kirchengebäude sowie die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 18 und 20 bisher an die Kanäle der Straße Am Brodhagen anschließen. Um die Entwässerung für das geplante Vorhaben mit nun zusätzlichen rd. 21 Wohneinheiten zu gewährleisten, sind die bisher in der Grünfläche vorhandenen privaten Kanäle zu ersetzen. Die Kanäle, die im Zuge des Neubaus des Kirchengebäudes in der öffentlichen Grünfläche errichtet wurden, sind durch den Projektentwickler zu entfernen und sollen zukünftig als öffentliche Entwässerungsanlagen neu verlegt werden.

Zudem ist der jeweilige Anschluss der Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 18 und 20 zu beachten, die ebenfalls an die bestehenden Kanäle angeschlossen sind. Um die Entwässerung der Bestandsgebäude weiterhin sicherzustellen, ist im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz. Es besteht hier jedoch keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann nach heutigem Kenntnisstand mit Elektrizität und Gas versorgt werden. Die entsprechenden Trassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts innerhalb der festzusetzenden privaten Verkehrsfläche ist die Erschließung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas gewährleistet.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Dennoch sind im weiteren Verfahren die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne der sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Mit der vorliegenden Planung werden nördlich an das Kirchengrundstück angrenzende Gartenbereiche überplant und einer Bebauung zugeführt. Der Erwerb dieser Flächen durch den Projektentwickler wird derzeit parallel zu dieser Planung vorbereitet. Die Bereiche sind zum Teil mit dichtem Grünbewuchs bestanden, der im Zuge der Bebauung zu roden ist.

Der nordwestlich gelegene Grünzug wird mit den enthaltenen Gehölzstrukturen durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan gesichert.

9.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Im weiteren Verfahren wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

9.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule / Kindertagesbetreuung

Die Auswirkungen der Planung auf die Grundschulversorgung sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

21 Wohneinheiten x 3 Bewohner = 63 Einwohner,

63 Einwohner x rd. 20% = rd. 13 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = rd. 7 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Da der Zeitpunkt des Baus und des Bezuges der Wohneinheiten noch unklar ist, muss der Bedarf an Betreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

10.2 Spielfläche

Die geplante Wohnbebauung löst einen zusätzlichen Spielflächenbedarf aus. Der genaue Spielflächenbedarf ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zu ermitteln.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Derzeit wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vorbereitet, über den die Kostenübernahme geregelt wird.

Für die Stadt Bielefeld entstehen zukünftig Kosten für die Unterhaltung der neu zu verlegenden Kanalanlagen.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Bielefeld, im Dezember 2016