

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. III/O 7 – 2. Änderung „Großes Feld“ - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (Begründung) Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2016
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/O 7 – 2. Änderung

„Großes Feld“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (Begründung)

Verfahrensstand: Vorentwurf Dezember 2016

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 7 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 Boden, Gewässer, 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 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.4.1 Belange der sozialen Infrastruktur
 - 5.4.2 Belange des Verkehrs
 - 5.4.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.4.4 Belange des Klimas
 - 5.4.5 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes und des Bodenschutzes
 - 5.4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.4.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.4.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.4.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 7 und Planverfahren

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Bielefelder Osten im Bezirk Heepen – Stadtteil Oldentrup – am nordöstlichen Rand der dortigen Wohnsiedlung zwischen Hillegosser Straße im Osten und Oldentruper Straße im Süden. Die Flächen sind bislang durch den Ursprungsplan Nr. III/O 7 „Großes Feld“ und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1976 überplant. Dieser weist die Flächen zwischen Stieghorster Bach im Westen und Hillegosser Straße im Osten als reines Wohngebiet aus. Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans sieht hier eine verdichtete Bebauung aus mehreren Mehrfamilienhäusern im zentralen Bereich sowie darum herum angeordneten Reihenhäusern und vereinzelt Doppelhäusern im Norden vor. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind darüber hinaus in dieser verdichteten Siedlung mehrere Flächen für Stellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragen im Ursprungsplan verteilt. Die Wohnsiedlung ist auf Grundlage der geltenden Festsetzungen seit langer Zeit umgesetzt.

Die zu überplanenden Flächen sind bislang im nördlichen Bereich als Fläche für Stellplätze sowie im Süden als Fläche für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Vor Ort umgesetzt sind hier nur im südlichen Bereich etwa 30 Garagen und eine Stellplatzfläche. Die angrenzende, fertig ausgebaute Lüneburger Straße, ist als öffentliche Straßen- und Wegefläche festgesetzt. Entlang der Hillegosser Straße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, eine direkte Anbindung für Kfz sowie auch Fußgänger und Radfahrer an diese übergeordnete Straße ist somit nicht vorgesehen. Die im Norden vorhandene Ein- und Ausfahrt ist im Bebauungsplan bisher nicht konkret vorgegeben.

Die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW) beabsichtigt auf den bisher nur teilweise für den ruhenden Verkehr genutzten Flächen im Norden der Lüneburger Straße zwei Wohngebäude zu errichten, wobei eines für Wohnen im Sinne des „Bielefelder Modells“ vorgesehen ist. Insgesamt sollen dort 42 barrierefreie Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen entstehen. Da diese Zielsetzung nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts umgesetzt werden kann, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. In dem Zuge ist auch auf der Ostseite der Lüneburger Straße im betroffenen Abschnitt die Anlage eines Fußwegs vorgesehen. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten und darüber hinaus um die vorhandene Ein- und Ausfahrt für Busse entsprechend nachzuvollziehen, werden die an das Projekt angrenzenden Straßenparzellen in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich bildet den nordöstlichen Abschluss des bestehenden, reinen Wohngebiets im Übergang zwischen Siedlungsraum und i.W. landwirtschaftlichen Flächen im Norden und östlich der Hillegosser Straße. Der Planbereich befindet sich in einer innerörtlich günstigen Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. Der Ortskern von Oldentrup mit Einzelhandelseinrichtungen liegt rund 1 km westlich und ist auch zu Fuß bzw. mit Rad oder Bus gut zu erreichen. Die geplante Weiterentwicklung stellt eine intensiviertere Nutzung im bestehenden Siedlungskörper dar und ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich als sinnvoll anzusehen. Die Planung trägt im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Nutzung einer Restfläche zur Innenentwicklung bei.

Ein Planungserfordernis ist hier gegeben, um im Rahmen der städtischen Planungsziele eine geordnete städtebauliche Fortentwicklung im Siedlungsbestand im Sinne einer „sonstigen

Maßnahme der Innenentwicklung“ vorzubereiten. Zur Mobilisierung der zum Teil baulich bereits genutzten Planfläche für eine Neubebauung anhand heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 7 notwendig. Mit Blick auf die Flächengröße, die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen und da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, ist dabei eine Aufstellung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB möglich.

Dem Ursprungsplan liegen die Vorschriften der BauNVO 1968 zugrunde. Mit der vorliegenden Änderung wird für das Plangebiet die BauNVO 1990 als Grundlage eingeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 7 überplant einen nordöstlichen 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/O 7 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet, im zum Stadtbezirk Heepen gehörenden Stadtteil Oldentrup. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,95 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen nördlich der Lüneburger Straße,
- im Westen durch Wohnbebauung westlich der Lüneburger Straße,
- im Osten durch einen begrünten Wall westlich der Hillegosser Straße und
- im Süden durch Wohnbebauung östlich der Lüneburger Straße.

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 südlich und westlich angrenzenden Flächen im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt. Nördlich und östlich schließen *allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* an, die durch die *Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung* überlagert sind.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der Bereich insgesamt als *Wohnbaufläche* dargestellt. Der östlich angrenzende Wall ist als *Grünfläche* ausgewiesen. Im Südosten des Wohngebiets sind darüber hinaus zwei *Gemeinbedarfsflächen* mit den *Zweckbestimmungen Freizeiteinrichtung* und *Kindergarten* verzeichnet. Das Planvorhaben zur Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. III/O 7, 1. Änderung** hat im Jahr 1976 Rechtskraft erlangt. Dieser setzt großflächig ein reines Wohngebiet (WR) fest. Im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung (s. *auch Abb. S. A 5*) sind bislang im nördlichen Bereich Flächen für Stellplätze sowie im Süden Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die Lüneburger Straße im Westen ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen im Süden und Westen sind ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. III/O 7, 1. Änderung überplant. Auf dieser Grundlage ist der heutige Wohnsiedlungsbereich bereits vor Jahren entwickelt worden. Die bestehende Bebauung im Umfeld entspricht daher mit einzelnen, lediglich eher geringen Abweichungen, z.B. in Bezug auf überbaubare Flächen, den rechtskräftigen Festsetzungen.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**. **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete** und/oder **Schutzobjekte** bestehen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht. Gleiches gilt für **gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen** oder im **Biotopkataster NRW¹** geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Landschaftsplans „Bielefeld-Ost“ und dort mit dem Entwicklungsziel „Erhalt“ belegt. Konkrete Festsetzungen betreffen i.W. Maßnahmen entlang der Bachläufe im Umfeld. Darüber hinaus liegen die angrenzenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland (LSG-3917-0024). Des Weiteren sind mit dem Oldentruper Bach südlich Heepen (BK-3917-629) etwa 70 m östlich und der brachgefallenen Feuchtwiese am Stieghorster Bach (BK-3917-627) etwa 300 m nordwestlich zwei gesetzlich geschützte Biotope im näheren Umfeld vorhanden. Zum Oldentruper Bach bestehen durch den vorhandenen Wall und die daran angrenzende Hillegosser Straße keine räumlichen und funktionalen Bezüge. Die Feuchtwiese ist u.a. durch Wohnbebauungen und Erschließungsanlagen vom Plangebiet abgesetzt.

3.4 Boden, Gewässer, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Gemäß **Bodenkarte NRW²** liegen im Plangebiet tiefgründige schluffige Lehmböden als Parabraunerden, z.T. Psdeudogley-Braunerden und z.T. tiefgründig humos vor. Diese Böden sind durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe bis sehr hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit charakterisiert. Stellenweise kann eine schwache Staunässe im Oberboden auftreten.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³** treffen auf die vorliegenden Böden zu. Diese sind aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion sowie ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schützenswerte furchtbare Böden kartiert und mit der Schutzstufe 3 belegt. Angesichts der seit Jahrzehnten bestehenden baulichen Überprägung sowie der bereits gegebenen Lage innerhalb des Siedlungsbestands ist

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

davon auszugehen, dass die Böden stark anthropogen überprägt sind und dementsprechend ihre natürlich Funktion schon seit Langem nicht mehr einnehmen können.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Oldentruper Bach fließt östlich der Hillegosser Straße in etwa 70 m Entfernung. Etwa 270 m nordwestlich verläuft der Stieghorster Bach. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** noch **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**.

Im Plangebiet sind bisher keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1690 ist eine Altablagerung eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Bau- maßnahmen, 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 Kampfmittel-funde 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 bisher nicht bekannt. 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).

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet stellt sich in seiner derzeitigen Nutzung differenziert dar. Im südlichen Teil befinden sich Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen, die im Wesentlichen den benachbarten Mehrfamilienhäusern an der Lüneburger Straße 57-67 und Uelzener Straße 3-13 zugeordnet sind. Insgesamt sind dort knapp 80 Stellplätze untergebracht. Der Norden des Geltungsbereichs wird durch eine dichte Gehölzstruktur und eine innenliegende Grünfläche mit einem Fußballtor gebildet.

Die Erschließung der Planflächen erfolgt über die Lüneburger Straße. Von dieser führen insgesamt drei Zufahrten zu den Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen. Die Lüneburger Straße und die umliegenden Straßen werden überwiegend beidseitig von Fußwegen begleitet. Lediglich im Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs ist nur auf der Westseite der Lüneburger Straße bzw. lediglich auf der nordöstlichen Seite nördlich der Bushaltestelle ein Fußweg angelegt. Die Lüneburger Straße bindet im Südwesten an die Oldentruper Straße an und dient als Sammelstraße für das gesamte Wohngebiet. Über diese ist die Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Der Anschluss an die Hillegosser Straße im Nordosten ist nur für den ÖPNV vorgesehen (Ein- und Ausfahrt für Busse). Im Süden des Plangebiets verläuft außerdem ein Fuß- und Radweg, der der Erschließung der anliegenden Gebäude Lüneburger Straße 70-76 dient. Dieser führt darüber hinaus entlang

des begrünten Walls weiter nach Süden und verbindet sich mit dem weiteren inneren Erschließungsnetz des Teilquartiers aus Reihenhäusern im Südosten der Lüneburger Straße.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch die vorhandene Wohnsiedlung aus den 1970er bis 1980er Jahren im Süden und Westen. Das Quartier ist charakterisiert durch eine einheitliche Formensprache ausschließlich mit Flachdachbebauungen. I.W. befinden sich dort Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen. Untergeordnet sind auch Gebäudeabschnitte der zentralen Mehrfamilienhäuser mit teils vier bis fünf Vollgeschossen ausgebildet. Das Wohngebiet weist eine starke Durchgrünung insbesondere durch die Vor- und Hausgartennutzungen sowie den ausgeprägten Baumbestand vor allem im Bereich um die Mehrfamilienhäuser auf. Im Westen schließt es an einen Park um den Stieghorster Bach mit einer Teichanlage an. Größere zusammenhängende versiegelte Flächen stellen die Stellplatzanlagen und Gemeinschaftsgaragen dar, die im Quartier verteilt sind. Entlang der östlichen Grenze des Wohngebiets und auch des vorliegenden Plangebiets verläuft parallel zur Hillegosser Straße ein dicht bewachsener Lärmschutzwall. Dieser bildet eine klare Zäsur am Rande des Siedlungszusammenhangs.

Im Norden und Osten beginnt der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen sowie teilweise auch zusammenhängenden Gehölzbeständen entlang des Oldentruper Bachs und des Stieghorsterbachs. Weiter im Osten, etwa 240 – 290 m vom Plangebiet abgesetzt, befindet sich zudem das „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof“, welches sich derzeit in der Bauphase befindet. Dem Plangebiet nächstgelegenen ist im dort geltenden Bebauungsplan Nr. III/O 15 ein eingeschränktes Industriegebiet mit Gliederung nach IFSP festgesetzt.

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

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Wie in Kapitel 1 benannt dient die Planung der inneren Weiterentwicklung der Wohnsiedlung nördlich der Oldentruper Straße und westlich der Hillegosser Straße. Durch das konkrete Projekt der BGW, hier einen Wohnkomplex im Sinne der Wohnform „Bielefelder Modell“ zu errichten, wird eine sinnvolle Nutzung von bisher zum Teil ungenutzten Flächen vorbereitet. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld im Süden und Westen einfügen. Dementsprechend werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich überarbeitet und neu definiert. Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Beibehaltung des Quartierscharakters und Eröffnung einer gewissen Nutzungsmischung durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Überplanung der bislang festgesetzten Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen durch Ausweisung von überbaubaren Flächen zur Ermöglichung von zwei Mehrfamilienhäusern
- Verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld durch gegliederte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
- Soweit möglich planerische Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände
- Verbreiterung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche für die Weiterführung des Fußwegs auf der Ostseite der Lüneburger Straße

- Anpassung der verbleibenden bzw. neu zu ordnenden Flächen für Stellplatzanlagen, dabei keine Flächen für Gemeinschaftsgaragen mehr
- Regelungen zur Stellplatzbegrünung und Anpflanzungen von Einzelbäumen auch als Ersatz für den bisher vorhandenen, künftig entfallenden Gehölzbestand

Das städtebauliche Konzept sieht konkret zwei Gebäude vor, die sich insgesamt am baulichen Umfeld orientieren. Das südliche Wohnhaus ist als dreiteiliger Gebäudekörper in gespiegelter C-Form hofbildend zur Lüneburger Straße vorgesehen. Dabei sind die einzelnen Abschnitte durch unterschiedliche Geschossigkeiten und Höhen gegliedert. Der südliche Gebäudeteil in nördlicher Nachbarschaft der vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung im südöstlichen Teilquartier an der Lüneburger Straße ist in Ost-West-Ausrichtung ebenfalls mit zwei Vollgeschossen geplant. Der mittlere Gebäudeteil liegt im rückwärtigen Bereich parallel zur Lüneburger Straße und ist mit vier Vollgeschossen vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt ist ein dreigeschossiger Bau beabsichtigt. Der zweite Gebäudekörper im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll gegenüber der bestehenden, zweigeschossigen Wohnbebauung westlich der Lüneburger Straße auch mit zwei Vollgeschossen versehen werden. Die Planung sieht jeweils eine Flachdachbebauung vor, was den Gegebenheiten im gesamten städtebaulichen Umfeld entspricht.

Mit dieser baulichen Struktur wird insgesamt eine Ausrichtung der künftigen Wohnräume nach Süden bzw. Westen/teils Nordwesten erreicht. Neben den damit verbundenen Vorteilen für die Wohnqualität und die Nutzung der Sonnenenergie kann damit ein „schalltechnischer Rücken“ in Richtung Osten aufgebaut werden. Auf diese Weise wird auch auf die hier unterschiedlich nahe gelegenen, emittierenden Bereiche der Hillegosser Straße sowie der rd. 240 m bis 290 m entfernt gelegenen Flächen eines eingeschränkten Industriegebiets innerhalb des Gewerbegebiets Niedermeyers Hof (B-Plan Nr. III/O 15) eingegangen.

Die südlich gelegenen, bisherigen Stellplatzflächen sollen als solche erhalten und soweit erforderlich gestalterisch neu geordnet werden. Hier verbleiben etwa 22 der vorhandenen Stellplätze. Die durch die Planung wegfallenden Stellplätze und Garagen sollen in Teilen durch eine größere, neue Stellplatzfläche im Norden mit etwa 22 Stellplätzen sowie weitere 9 Stellplätze zentral entlang der Lüneburger Straße ausgeglichen werden. Planungsrechtlich ergeben sich hier i.W. keine räumlichen Ausweitungen vorhandener Stellplatzflächen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan. Hier war bisher eine deutlich größere Stellplatzfläche festgesetzt, die jedoch nicht umgesetzt worden ist.

Darüber hinaus hat die BGW im Vorfeld der Planaufstellung in den Straßenräumen der Soltauer Straße und der Uelzener Straße außerhalb des Plangebiets Flächen identifiziert, die für die Anlage weiterer Stellplätze in Frage kommen. Dabei wurde auf sinnvolle Zuordnungen zu bestehenden Garten- und Eingangsbereichen sowie eine möglichst weitgehende Schonung des vorhandenen Baumbestands geachtet. Die Überlegungen sind im Vorfeld politisch beraten und abgestimmt worden, im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden vertragliche Regelungen zur Umsetzung getroffen.



Gestaltungsplan auf Grundlage des Lageplans „Bielefelder Modell Lüneburger Straße“, BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Stand April 2016

Der verkehrliche Anschluss ist im bestehenden Wohnsiedlungsbereich durch die Lage des Plangebiets an der Lüneburger Straße gegeben. Die vorhandenen Bushaltestellen „Soltauer Straße“ im nordwestlichen Teil des Plangebiets bzw. im Südwesten direkt am Plangebiet bieten sowohl im Bestand, wie auch künftig eine gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 7 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die gegen- und untereinander die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Neuordnung im Siedlungsbestand getroffen werden.

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

a) Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll eine Erweiterung des Wohnangebots im bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht werden. Im konkret bekannten Projekt steht dabei senioren- und behindertengerechtes Wohnen im Vordergrund. Unter anderem liegt der Fokus auf möglichst selbstbestimmten Wohnen und der Unterbringung des „Bielefelder Modells“. Daher sind auch weitere Nutzungen rund um das Wohnen denkbar. Um eine gewissen Flexibilität und Nutzungsmischung im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen zu erlauben wird hier ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll gegenüber der Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO aus dem Ursprungsplan ausdrücklich angeboten werden. Insgesamt bleibt der Quartierscharakter dadurch weiterhin gewahrt.

Das Plangebiet soll somit weiterhin vorrangig dem Wohnen dienen und den Wohncharakter des gesamten Gebiets aufrechterhalten. Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets werden im Vergleich zum Ursprungsplan der auf Grundlage der damals gültigen BauNVO 68 ein reines Wohngebiet festsetzte weitere Nutzungsspielräume ermöglicht. Demnach sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese können sich sinnvoll in den Gebietscharakter einfügen und würden diesen nicht nachteilig beeinflussen. Zudem sind vor allem Anlagen für soziale Zwecke z.B. in Kombination mit dem alten- und behindertengerechten Wohnen denkbar und entsprechen insgesamt dem Wohncharakter des Quartiers.

Ausnahmsweise können zudem Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, die bspw. mit Senioren- und Behinderteneinrichtungen in Verbindungen stehen könnten und ebenfalls den Wohncharakter nicht nachteilig beeinflussen.

Die gemäß § 4(3) Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

b) Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Bebauung soll sich verträglich in den Siedlungsbestand einbinden. Daher orientieren sich die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung i.W. an den Vorgaben des Ursprungsplans sowie dem bestehenden baulichen Umfeld. Insgesamt wird eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung vorbereitet.

Der Ursprungsplan trifft überwiegend keine konkreten Festsetzungen zu Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ Die grundlegenden Maße für die Hauptnutzungen (= Wohngebäude) sind dort bisher i.W. über die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Kombination mit differenzierten Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Anhand heute üblicher Vorgehensweise und für eine möglichst gute Lesbarkeit und Nach-

vollziehbarkeit der Planung werden im Änderungsbereich nun auch konkrete Vorgaben zur GRZ und GFZ getroffen.

Die zentralen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Hauptnutzungen (= Wohngebäude) schöpfen diese GRZ im Änderungsbereich jeweils nicht aus. Jedoch ist zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs, für Zugänge und Zuwegungen sowie für die allgemeine Freiraumgestaltung mit einem nennenswerten Versiegelungsbedarf zu rechnen. Da nach § 19(4) der BauNVO 68 Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, war bislang über die festgesetzte GRZ hinaus eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen etc. möglich. Durch die nun der Planung zu Grunde zu legende BauNVO 90, nach deren § 19(4) die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen etc. nur um maximal 50% überschritten werden darf, wird daher mit der festgesetzten GRZ von 0,4 ein Gesamtversiegelungsgrad einschließlich Nebenanlagen etc. von höchstens 60 % ermöglicht. Dies wird vor dem Hintergrund des Planungsziels zur intensivierten, möglichst effektiven Ausnutzung des vorhandenen Siedlungsbereichs als sinnvoll und vertretbar angesehen.
- Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse nehmen differenziert Bezug auf die vorhandenen Geschossigkeiten im Umfeld. Der nördlich ermöglichte Baukörper soll gegenüber der zweigeschossigen Reihen- und Doppelhausbebauung im Nordwesten der Lüneburger Straße (Hausnummern 71 bis 89) daher ebenfalls maximal mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Gleiches gilt für den südlichen Schenkel des C-förmigen neuen Baufelds im Süden des Änderungsgebiets gegenüber der Reihenhausbebauung Lüneburger Straße 70 bis 76. Die weiteren Abschnitte des C-förmigen Baufelds im Süden werden mit einer abgestuften Geschossigkeit von bis zu drei Vollgeschossen im Norden und bis zu vier Vollgeschossen im zentralen Bereich in das Umfeld eingefügt.
- Entsprechend der abgestuften Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse wird auch die Geschossflächenzahl GFZ differenziert für den Nord- und Südteil mit einer Abstufung auf 0,7 im Norden und 1,1 im Süden definiert. Die geplante gegliederte Bebauung wie auch das entsprechende konkret bekannte Projekt können in dem Rahmen sinnvoll umgesetzt werden.
- Diese Festsetzungen unterstützen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die Einbindung in das Umfeld und somit ein harmonisches Siedlungsbild.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird jeweils als maximale Gesamthöhe (GHmax) ebenfalls differenziert festgesetzt, um in Kombination mit den Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl eine Anlehnung an die baulichen Höhen im Umfeld zu sichern. Die maximale Gesamthöhe wird dabei im Norden und Süden, jeweils in direkter Nachbarschaft der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung, auf 7,5 m begrenzt. Der nördliche Teil des südlichen Baufelds kann zur Ausbildung von drei Vollgeschossen eine maximale Höhe von 10,5 m erreichen. Der mittlere Teil darf zur Ermöglichung einer viergeschossigen Bebauung bis zu einer Gesamthöhe von 13,5 m errichtet werden. Diese Höhenausprägung wird im zentralen und rückwärtigen Bereich als vertretbar angesehen. Sie wird auch im Gesamtquartier als sinnvoll erachtet, da bereits die Ursprungsplanung auf der Westseite der Lüneburger Straße eine überwiegend drei- bis fünfgeschossige, teils bis zu sechsgeschossige Bebauung zugelassen hat. Die vor Ort umgesetzten Gebäude weisen hier überwiegend drei und rückwärtig entlang der Uelzener Straße vier Vollgeschosse auf. Untergeordnet wurden bis zu fünf Geschosse umgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gesamthöhen ermöglichen bei sinnvollen Geschosshöhen sowie unter Berücksichtigung eines Sockels und einer Attikaausbildung die Ausschöpfung der jeweils geplanten Geschossigkeiten mit einem angemessenen Spielraum.

- Unterer Bezugspunkt für die baulichen Anlagen ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Straße, hier Lüneburger Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Da die Lüneburger Straße bereits endausgebaut ist, wird diese Bestimmung des Bezugspunkts als ausreichend definiert angesehen. Die geplante Ergänzung der Lüneburger Straße um einen 2 m breiten Gehweg auch auf der Ostseite wird die örtliche Höhensituation dabei in gewissem Umfang beeinflussen. Da aber auch hier bereits durchgängig Bordanlagen entlang der Fahrbahn existieren, wird nur mit geringen Auswirkungen bis zur künftigen Grenze der Baugrundstücke gerechnet. Die unteren und oberen Bezugspunkte werden hier somit trotzdem für jedes Baugrundstück als ausreichend verlässlich ableitbar angesehen.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und weitere planungsrechtliche Vorgaben

- Durch die künftigen Festsetzungen der Baugrenzen werden auf Grundlage des Plankonzepts ein spiegelbildlich C-förmiger Gebäudekörper im Süden sowie ein länglicher Gebäudekörper im Norden vorbereitet. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen sichert die geplante städtebauliche Konzeption und unterstützt die verträgliche Einbindung in die baulichen Strukturen im Umfeld. Zudem werden leichte Spielräume bei der Ausgestaltung der Baukörper gewährt.
- Entsprechend der baulichen Verhältnisse im bestehenden Gesamtquartier wird abschnittsweise sowie entlang der Straßen eine Bebauung mit Grenzabständen vorgesehen. Das südliche Baufeld ist dabei in der Nordsüdausdehnung länger als 50 m. Hier erfolgt daher eine entsprechende Festsetzung als abweichende Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise, jedoch mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m. Somit wird ausreichender Spielraum für die Umsetzung eines Wohngebäudes sichergestellt, das sich als C-förmiger Baukörper aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen darstellt. Für das nördliche Baufeld wird unmittelbar die offene Bauweise vorgegeben. Bauordnungsrechtliche Anforderungen sind im Übrigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.
- Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine eindeutige Regelung der Anordnung der Stellplatzflächen i.W. im Norden und Süden des Geltungsbereichs sowie untergeordnet entlang der Lüneburger Straße zu treffen. Falls sich bspw. während der Umsetzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen ergeben sollte ist die Unterbringung weiterer Stellplätze bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Plangebiet vorstellbar. In diesem Fall müsste eine Genehmigung im Zuge einer Befreiung erteilt werden.
- Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen werden im Vorgartenbereich nicht zugelassen. Ausgenommen bleiben bedarfsgerecht lediglich Abfallbehälterplätze. Mit den Regelungen wird gewährleistet, dass in Richtung des öffentlichen Raums großzügig wirkende Freiflächen vor und zwischen den Gebäudekörpern verbleiben und somit die Wohnumfeldqualität gestärkt wird.

d) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen wesentliche örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die Quartiersgestaltung und die Nachbarschaft werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds getroffen. Es soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und ein ablesbarer Quartiercharakter erreicht werden. Die Festsetzungen zur Bauge-

staltung sollen die architektonische Grundformensprache für die weitere Ausnutzung des vorhandenen Wohngebiets regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume des Bauherrn zu sehr einzuschränken. Bis zum Entwurf soll zwischen Stadt und dem Projektträger ein Farbkonzept für die Fassadengestaltung abgestimmt werden. Die Ergebnisse der Abstimmung werden dann als gestalterische Regelungen zum Entwurf in der Planung ergänzt.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu.

- Das Plangebiet liegt in einem Wohnquartier mit ausschließlich Flachdachbauten unterschiedlichen Volumens aus den 1970er/1980er Jahren. Dementsprechend wird auch für die Planflächen ausschließlich das Flachdach als Dachform vorgegeben.
- Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sowie Dachbegrünungen auf den Dächern sind aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung grundsätzlich zulässig und wünschenswert. Um eine klare optische Wirkung der Dachabschlüsse in das Straßenbild zu sichern, dürfen Solaranlagen dabei eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen um 2 m von der Dachkante zurückspringen. Damit wird eine nachteilige Wirkung in den öffentlichen Raum vermieden.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind die Einfriedungen bspw. unmaßstäblich hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Daher wird die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf max. 0,80 m begrenzt.

e) Grünordnung

Das Plangebiet weist im nördlichen Bereich bisher üppige Grünstrukturen mit Laubgehölzen und einer inneren, größeren Rasenfläche auf. Im Bereich der auf Grundlage der Ursprungsplanung tatsächlich umgesetzten, i.W. versiegelten Garagen- und Stellplatzanlagen, stocken einzelne weitere Laubbäume und Heckenstrukturen hauptsächlich in den Randbereichen entlang der Lüneburger Straße und als nördliche und südliche Abgrenzung. Durch die Planung wird eine voraussichtlich vollständige Beseitigung der bisherigen Grünstrukturen vorbereitet. Im Zuge der Bauarbeiten soll geprüft werden, ob ggf. einzelne Gehölze erhalten bleiben können.

Die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse entsprechen hier nicht dem geltenden Bebauungsplan. Dieser ließe im gesamten Änderungsbereich, auch im nördlichen Teil, eine weitaus höhere Versiegelung bzw. auf Grundlage der BauNVO 68 letztlich sogar eine Vollversiegelung zu. Grünordnerische oder landschaftspflegerische Festsetzungen sind darin für die Flächen des Wohngebiets selbst nicht enthalten. Lediglich die randlichen Bereiche entlang von Oldentruper und Hillegosser Straße sind dort als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang des Änderungsbereichs sind hier dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Wallanlagen vorhanden.

Für eine auch künftige Durchgrünung des Plangebiets und zur optischen Gliederung der versiegelten Stellplatzflächen werden Bepflanzungsvorschriften als Teil der örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese zielen darüber hinaus auf eine Wahrung der Wohnumfeldqualität ab. So soll je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs können abweichend auch z.B. begrünte Pergolen oder Carports mit Dachbegrünung zugelassen werden, wenn der Raum für die Einfügung von Bäumen nicht ausreicht. Auch solche Maßnahmen können wirksam zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Wohnumfelds beitragen. Dies kann voraussichtlich insbesondere im Süden zum Tragen kommen, wo vorhandene Stellplatzanlagen in das neue Konzept eingebunden und

nur soweit erforderlich neu geordnet werden. Des Weiteren sind Standplätze für Abfallbehälter, die bspw. im Vorgartenbereich errichtet werden dürfen, mit standortgerechten Laubgehölzen oder einer Kombination mit Holz- und sonstigen Rankgerüsten einzugrünen, was ebenfalls zur Durchgrünung beiträgt. Zur weiteren Eingrünung des Plangebiets in Richtung des freien Landschaftsraums ist im Norden im Bereich der Verkehrsfläche eine Baumreihe vorgesehen. In diesem Bereich sind mindestens fünf Laubbäume anzupflanzen.

5.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die geplante Bebauung des Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Rahmenbedingungen und Anschlussmöglichkeiten sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen.

b) Sonstige Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität, Strom, Telekommunikation etc. ist davon auszugehen, dass eine Einbindung der Neubebauung in die bestehenden Netze im Umfeld möglich ist. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen.

c) Brandschutz

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.

5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.4.1 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Planung der BGW sieht in den zwei Gebäudekörpern insgesamt 42 barrierefreie Wohnungen vor, wovon 30 für das Konzept des „Bielefelder Modells“ dienen sollen. Da die Wohnungen vorrangig für ältere Menschen bestimmt sind, werden keine Auswirkungen auf die Kapazitäten der umliegenden Schulen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung erwartet.

Öffentliche Spielflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die bestehende Rasenfläche im Norden des Plangebiets, auf der ein Tor aufgestellt ist, wird voraussichtlich zum Spielen genutzt. Im nahen Umfeld im Westen sind um den Teich weitere Spiel- und Sportanlagen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden. Das Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen

zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird aufgrund der Planung bisher nicht gesehen.

5.4.2 Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung vorbereitet und ist insgesamt umgesetzt. Sie erfolgt auch für den Änderungsbereich wie bisher über die westlich des Plangebiets verlaufende Lüneburger Straße. Eine direkte Anbindung der Lüneburger Straße an die Hillegosser Straße im Nordosten ist weiterhin nur für den ÖPNV vorgesehen. Daher wird die bestehende Ein- und Ausfahrt für Busse als entsprechende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen wird angesichts der zu erwartenden Anzahl der neuen Wohneinheiten sowie deren Nutzung durch vorrangig ältere Menschen nicht erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass der hinzukommende Verkehr von den vorhandenen Straßen gut aufgenommen werden kann.

Durch die Planung werden die vorhandenen Sammelgaragen und der Stellplatz im Süden überplant. Dadurch entfallen 30 Garagen sowie 27 Stellplätze, 22 Stellplätze bleiben bestehen. Der Wegfall soll anteilig durch 22 neue Stellplätze im Norden sowie 9 weitere Stellplätze im südlichen Bereich entlang der Lüneburger Straße ersetzt werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze in den umliegenden Straßen auf Grundstücken der BGW vorgesehen. Ein Teil dieser Stellplätze soll bereits mit der Umsetzung der Vorhabenplanung umgesetzt werden. Die übrigen möglichen Stellplätze sollen in Abhängigkeit vom tatsächlich nach der Umsetzung des Projekts vorhandenen Stellplatzbedarf errichtet werden. Hierzu werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und der BGW getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist im Süden eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorhanden, es handelt sich einerseits um die Erschließung des Reihenhauses Lüneburger Straße 70 bis 76, andererseits erfolgt in Richtung Süden ergänzend eine innere Verbindung mit den Erschließungswegen des zweigeschossigen Teilquartiers im Südosten der Lüneburger Straße insgesamt. Auf der Ostseite der Lüneburger Straße ist im Bereich des Plangebiets bisher kein ausreichend breiter, durchgängiger Gehweg vorhanden. Dieser endet bislang südlich des Plangebiets, darauf folgt nach Norden nur teilweise ein schmaler, gepflasterter Bereich im direkten Anschluss an die Bordanlage der Fahrbahn (etwa 1,0 m, weiter nördlich nur etwa 0,5 m Breite). Im Zusammenhang mit der ergänzend ermöglichten Wohnbebauung soll auch eine Ergänzung des Gehwegs auf der Ostseite der Lüneburger Straße mit einer Breite von 2,0 m erfolgen, um den Fußgängerverkehr analog zu den Gegebenheiten im sonstigen Gesamtquartier sinnvoll entlang der Straße zu führen. Damit soll auch die fußläufige Erreichbarkeit des Bushaltepunkts im Nordosten der Lüneburger Straße entsprechend verbessert werden. Dort kann darüber hinaus an die bereits bestehende Fußwegeverbindung in Richtung Hillegosser Straße sinnvoll angeknüpft werden. Der erforderliche Flächenbedarf wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung anhand einer Vorplanung gesichert.

Das bestehende Wohngebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Im Nordosten befindet sich die Bushaltestelle „Soltauer Straße“. Hier verkehren die Linienbusse Nr. 33 und 133 und gewährleisten im Halbstunden-Takt den direkten Anschluss an die Ortskerne von Oldentrup und Stieghorst sowie den Bahnhof Oldentrup als auch an die Stadtbahnhaltstellen Stieghorst-Zentrum und Sieker. Über diese besteht eine Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof.

5.4.3 Belange des Immissionsschutzes

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

a) Straßenverkehr

Durch den Straßenverkehr aus der Lüneburger Straße als Wohnsammelstraße und der Hillegossener Straße als wichtiger Straße im städtischen Erschließungsnetz wirken randlich Immissionen auf das Plangebiet ein. Die Orientierungswerte von 50/40 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden laut Umgebungslärmkartierung geringfügig überschritten. Die vorhandene Belastung ist jedoch noch als wohngebietstypisch zu bewerten.

Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die hier insbesondere relevante Hillegossener Straße heran, als vorhandene Wohngrundstücke im Bestand. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen begünstigt eine Umsetzung, die Wohn- und Schlafräume etc. vor allem nach Süden und Westen/teils Nordwesten orientiert. Dies ist auch in der konkret bekannten Projektplanung so eingeflossen. Daher sowie mit Blick auf den bestehenden Wall wird mit der vorliegenden Planung kein zusätzlicher Konflikt vorbereitet. Auch aufgrund der heutigen Bautechnik ist von wohnverträglichen Verhältnissen in Bezug auf den Verkehrslärmschutz auszugehen.

b) Gewerbliche Nutzungen

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine relevanten gewerblichen Nutzungen bekannt. Etwa 240 m bis 290 m östlich beginnt das „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof“ (B-Plan Nr. III/O 15), welches seit 2013 entwickelt wird. Die dem vorliegenden Plangebiet nächstgelegenen Flächen sind dort als eingeschränktes Industriegebiet mit Gliederung nach immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) festgesetzt. Demnach gelten im Norden IFSP von 70/50 db(A) tags/nachts und im Süden IFSP von 69/50 db(A) tags/nachts. Bei der Erarbeitung der schalltechnischen Gliederung des Bebauungsplans Nr. III/O 15 sind Immissionsorte im Bereich der vorhandenen Wohngrundstück im Gesamtquartier um die Lüneburger Straße betrachtet worden. Aufgrund der Nähe des Plangebiets und Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt wird eine schalltechnische Betrachtung erstellt. Die Ergebnisse daraus werden zum Entwurf in die Planunterlagen eingefügt.

c) Landwirtschaft

Die nördlich und nordöstlich benachbarten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerflächen, genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Relevante Konflikte dieser Nutzungen mit der bestehenden Wohnbebauung im Westen sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit bisher nicht anzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich möglicher Geruchsimmisionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Siedlungsbestand belastet wird. Weiterer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen.

d) Sonstige Immissionen

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungs-

Stellplatzflächen aus beispielweise Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen empfohlen. Dies mindert den Versiegelungsgrad und ermöglicht ebenfalls eine teilweise Versickerung der Niederschläge.

5.4.5 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. Mit dem Bebauungsplan wird durch Fortentwicklung einer z.T. minder genutzten Restfläche im Siedlungsbestand eine sinnvolle innere Ergänzung des Siedlungszusammenhangs vorbereitet. Angesichts der innerörtlichen Lage ermöglicht die Planung zudem die ergänzende Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen, auch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit entsprechenden Neuversiegelungen kann gemindert werden. Somit trägt die Stadt mit der vorliegenden Planung dem Ziel der Innenentwicklung und dem Gebot zum sparsamen Flächenverbrauch gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung somit auch unter Berücksichtigung der kartierten Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 7 als angemessen und verträglich bewertet.

5.4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 7

Das Plangebiet selbst ist im südlichen Bereich durch Garagen und Stellplatzanlagen versiegelt und im Westen und Süden von Bebauung umgeben. Üppige Grünstrukturen und Freiflächen sind im Norden der Planflächen vorzufinden. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der Grünstrukturen ist nicht zu erkennen. Konkrete Regelungen zum Erhalt oder zur Entwicklung der vorhandenen Strukturen sind bislang nicht vorgesehen. Die Neuplanung führt zu einer Bebauung der Flächen und einem insgesamt deutlich erhöhtem Versiegelungsgrad, als der Bestand. Der Ursprungsplan mit Stand seiner 1. Änderung hat auf Grundlage der bisher geltenden BauNVO 68 jedoch bereits letztlich eine Vollversiegelung zugelassen. Daher ist hier nicht davon auszugehen, dass der planungsrechtlich vorbereitete Versiegelungsgrad erhöht wird.

b) Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben⁴.

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Nach dieser Liste sind für den Quadrant 4 im Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 4 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 21 Vogelarten (9 davon streng geschützt) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Durch die Planung wird eine tatsächliche Bebauung und Versiegelung der Flächen angestoßen. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die vorhandenen baulichen Anlagen der Garagen und die versiegelten Freiflächen im Süden nach derzeitiger Kenntnis keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Die Grünstrukturen im Norden und im Bereich des östlich benachbarten begrünten Walls können jedoch einen Lebensraum ggf. auch für planungsrelevante Arten darstellen. Bislang liegen Erkenntnisse über das Vorkommen von Saatkrähen als besonders geschützte Art im Südwesten des Walls vor.

Daneben wurde im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets „Niedermeyers Hof“ im Frühjahr 2013 eine Artenschutzuntersuchung⁵ durchgeführt. In dieser wurde festgestellt, dass zu diesem Zeitpunkt östlich der Hillegosser Straße, außerhalb des vorliegenden Plangebiets ein Brutrevier des Gartenbaumläufers bestand. Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dem Umfeld sind bisher nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Straßen sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Auf den überplanten Flächen sind insbesondere die in Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Um auszuschließen, dass Höhlenbäume vorliegen, die z.B. von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten, sollen im Zuge des Aufstellungsverfahrens entsprechende Untersuchungen durch einen Biologen vorgenommen werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

⁵ NZO-GmbH (2013): B-Plan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ – Artenschutzfachbeitrag, Bielefeld.

c) Eingriffsregelung

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.

5.4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

5.4.8 Belange von Freizeit und Erholung

Eine intensive Nutzung zu Freizeitzwecken ist bislang nicht bekannt. Die Flächen im Plangebiet haben im Bestand aufgrund der vorhandenen privaten Grünfläche mit Fußballtor in untergeordnetem Rahmen eine Bedeutung für die Freizeitgestaltung. Aufgrund der öffentlich zugänglichen Spiel- und Sportflächen im Umfeld des Teichs und des Stieghorster Bachs sind genügend Ausweichflächen in fußläufiger Entfernung vorhanden. Für die Naherholung der Bevölkerung haben die Flächen bislang keine nennenswerte Bedeutung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden i.W. nicht berührt.

5.4.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung dient der inneren Fortentwicklung eines bestehenden Wohngebiets. Bei der schalltechnischen Untersuchung zur Planung des etwa 240 m – 290 m entfernt beginnenden „Gewerbegebiets Niedermeyers Hof“ (B-Plan Nr. III/O 15 (2013)) ist das vorhandene Wohngebiet mit den bestehenden Wohngrundstücken betrachtet worden.

Die Neubaumaßnahmen können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

5.4.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Fortentwicklung eines bereits bebauten innerörtlichen Wohngebiets. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang, der vorhandenen baulichen Vorprägung und der künftig gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbaren Fläche von unter 2 ha 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.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Die Planaufstellung wird durch private Dritte angestrebt, diese werden die Planungskosten übernehmen. Ein sogenannter Dreiecksvertrag zur Kostenübernahme wird abgeschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld für die Planaufstellung sowie Folgekosten für die Infrastruktur sind bisher nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,59
Straßenverkehrsfläche:	0,31
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ein- und Ausfahrt für Busse	0,04
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,94 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Bielefeld, im Dezember 2016

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