

B	Teil B 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III / Br 1 "Am Wefelshof" (Stand Juli 2017) - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III / Br 1 "Am Wefelshof"

Teil B

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
-Vorentwurf-

(Stand Juli 2017)



Bauamt 600.51

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
2. Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete und fachliche planungsrechtliche Situation	5
4.1 Regionalplan.....	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
4.3. Bisheriges Planungsrecht.....	6
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation	7
6. Planungsgrundsätze	9
6.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.2 Belange des Wohnens	9
6.3 Belange der Wirtschaft	10
6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung	10
6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
6.6 Planungsrechtliche Festsetzungen – Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen	12
6.7 Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften	12
7. Verkehr	12
7.1 Kfz-Verkehr.....	12
7.2 Fußgänger und Radfahrer	12
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	12
8. Umweltbelange	13
8.1 Umweltprüfung	13
8.2 Eingriffs und Ausgleichsregelung	13
8.3 Belange des Artenschutzes.....	13
8.4 Belange des Bodenschutzes – Altlasten	13
8.5 Belange des Immissionsschutzes	13
8.6 Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung.....	14
8.7 Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas.....	15
9. Grünflächen	15
10. Öffentliche Einrichtungen	16
11. Ver- und Entsorgung.....	16
11.1 Schmutzwasser	16
11.2 Niederschlagswasser	16
11.3 Hochwasserschutz	16
11.4 Telekommunikation	16
12. Bodenordnung.....	16
13. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	16
14. Flächenbilanzierung.....	17
15. Finanzielle Auswirkungen	17

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf einer verbliebenen Restfläche im gut erschlossenen Ortskern Brake eine ergänzende Wohnbebauung aus vier Einfamilienhäusern umzusetzen. Diese Teilfläche liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/Br 1. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang noch unbebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches kann zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand beitragen, indem vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet sowie zusätzlicher Wohnraum im Ortskern geschaffen wird. Die mögliche bauliche Ergänzung soll sich dabei an den gewachsenen kleinteiligen Strukturen der nördlichen Umgebung orientieren.

In der Ursprungsplanung werden für den überplanten Bereich zum Maß der baulichen Nutzung keine Vorgaben getroffen, die aus heutiger Sicht geeignet sind, hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen.

Gleichzeitig wird die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, um den baulichen Bestand zwischen der Braker Straße im Süden, der Straße Wefelshof im Westen und der Straße Ziemannsweg im Osten entsprechend heutiger Zielvorstellungen zu überplanen und planungsrechtlich abzusichern. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der (Wohn-)Gebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändern. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße sollen angepasst, die überbaubaren Flächen insgesamt neu geordnet und insgesamt zweckmäßige Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ geändert werden.

Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns Brake und gehört zum Stadtbezirk Heepen. Das Gebiet liegt nördlich der „Braker Straße“, südöstlich der Straße „Wefelshof“ sowie westlich einschließlich der Straße „Ziemannsweg“ und hat eine Größe von etwa 1,34 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung entnommen werden.

3. Verfahren

Im Jahr 2014 haben die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss gefasst, das Gebiet im Rahmen eines geordneten Bebauungsplanverfahrens (3. Änderung) weiterzuentwickeln.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.11.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 01.10.2015, ergänzend zum Aufstellungsbeschluss einen Grundsatzbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br1 "Am Wefelshof" gefasst. Im Rahmen dieses Grundsatzbeschlusses wurden drei Bebauungsvarianten beraten. Im Ergebnis soll eine Variante mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen weiter verfolgt werden. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ wird deshalb auf Grundlage der Bebauungsvariante zwei, die die Errichtung

von vier zusätzlichen Einfamilienhäusern vorsieht, weitergeführt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben. Die gemäß § 19(2) BauNVO zulässige versiegelbare Fläche beträgt weniger als 20.000 m², es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete).

4. Übergeordnete und fachliche planungsrechtliche Situation

4.1 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. Das Vorhaben entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

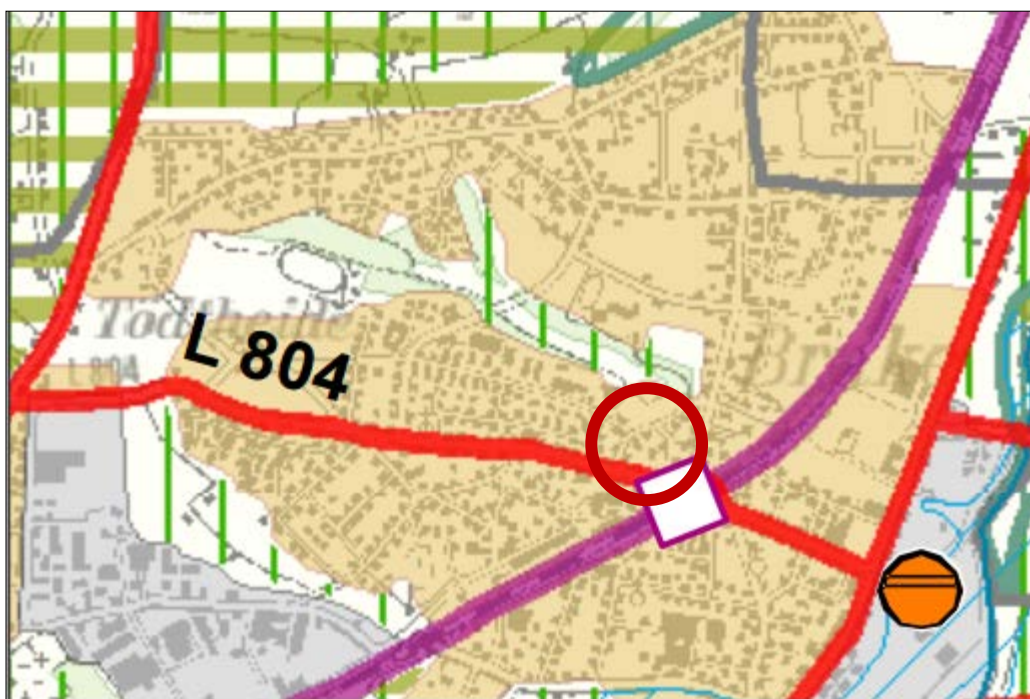


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung soll im zentralen und nördlichen Teilbereich allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teilbereich entlang der Braker Straße ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Im Süden weicht der Bebauungsplan somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde.

Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des südlichen Teilbereichs als „Gemischte Baufläche“.

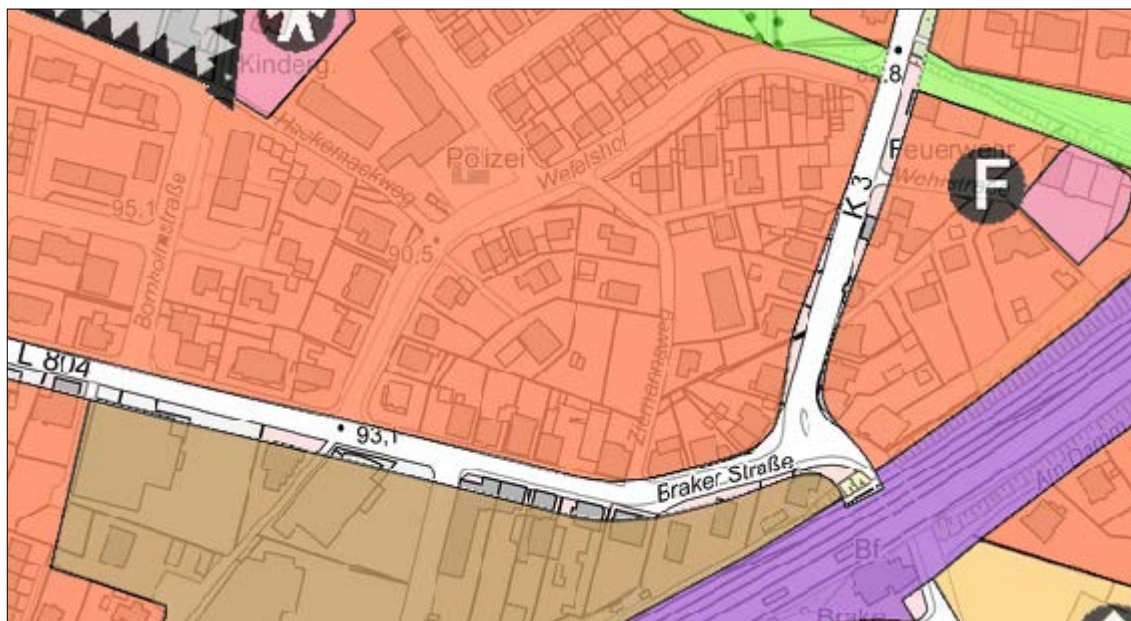


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit dem 08.07.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“. Dieser wurde ursprünglich als Durchführungsplan aufgestellt und in einen Bebauungsplan übergeleitet. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Entwicklung des überplanten Bereichs als Wohngebiet angestrebt. Entlang der Umfassungsstraßen wurden Straßenfluchtlinien mit einem Vorgartenbereich und einer Baulinie vorgegeben. Entlang der Braker Straße wurde auf einen Vorgartenbereich verzichtet. Nach diesen Festsetzungen wäre die innerhalb der Baugrenzen liegende große Fläche grundsätzlich nach den geltenden Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß BauNVO 1977 überbaubar, eine kleinteilige Definition der überbaubaren Flächen findet nicht statt. Da das Gebiet im Südosten des Geltungsbereichs während der Aufstellung des Bebauungsplans bereits weitgehend bebaut war, wurden zum Maß der baulichen Nutzung wie zur Geschossigkeit, hier keine weiteren Regelungen getroffen. Es wurden lediglich die Geschossigkeit der Bestandsgebäude in den Bebauungsplan aufgenommen und jeweils handschriftlich in die Plankarte eingetragen. Der Ziemannsweg wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese weitet sich im Südosten des Plangebietes in eine Wendemöglichkeit auf und sieht südlich in Richtung der Braker Straße lediglich eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer vor.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurde 1985 geändert (1. Änderung). Ziel dieser Änderung war es, großflächige Einzelhandelsbetriebe durch die Umstellung auf die BauNVO 1977 im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen. Im Jahr 2010 wurde der

Beschluss für die Aufstellung der 2. Änderung mit dem Ziel gefasst, Einzelhandel im Gewerbegebiet nördlich der Bornholmstraße auszuschließen. Die 2. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren.

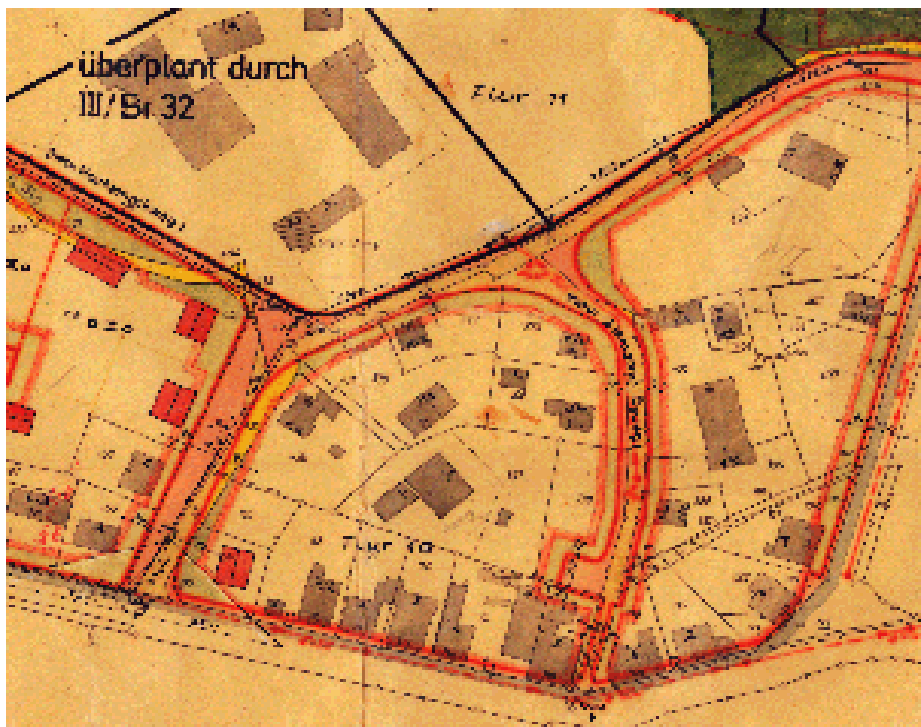


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/ 3 / 43.00

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im Stadtbezirk Heepen.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern Brake. Entlang der Braker Straße bestehen gemischte Nutzungen aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen. Hier ist der Ortscharakter durch verdichtete Bebauungsstrukturen geprägt. Weiter Richtung Norden überwiegt die Wohnfunktion, hier bestehen eher aufgelockerte Wohnbaustrukturen aus Ein- und Zweifamilien- sowie kleineren Mehrfamilienhäusern mit weitgehend durchgrüntem Außenwohnbereich. Das Plangebiet ist mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Ein einzelnes Gebäude wurde an der Braker Straße mit drei Geschossen errichtet.

Die Freifläche östlich des Ziemannswegs stellt sich als private Rasenfläche mit vereinzelt Sträuchern und Hecken dar. Ein größerer Baum stockt zentral im Plangebiet.

Die Flurstücke werden über die angrenzende Braker Straße sowie über die Straßen Wefelshof und Ziemannsweg erschlossen. Der in der Ursprungsplanung festgesetzte Wendehammer entlang der Straße Ziemannsweg ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Die Straße ist mit einem Querschnitt zwischen 4,00 m und 5,00 m recht schmal. Im nördlichen Teilbereich gilt eine Einbahnstraßenregelung.

Das Plangebiet weist einen Höhenversprung von mehreren Metern auf. Der tiefste Punkt befindet sich hierbei an der Straße Wefelshof (86.37 m üNN) und steigt bis auf 93.03 m üNN an der Einmündung Wefelshof / Braker Straße. Die Höhenlage der erstmals zu bebauenden Flächen differiert um rund einen Meter.

Weitere Einzelheiten sind den Luftaufnahmen und dem Bestandsplan zu entnehmen

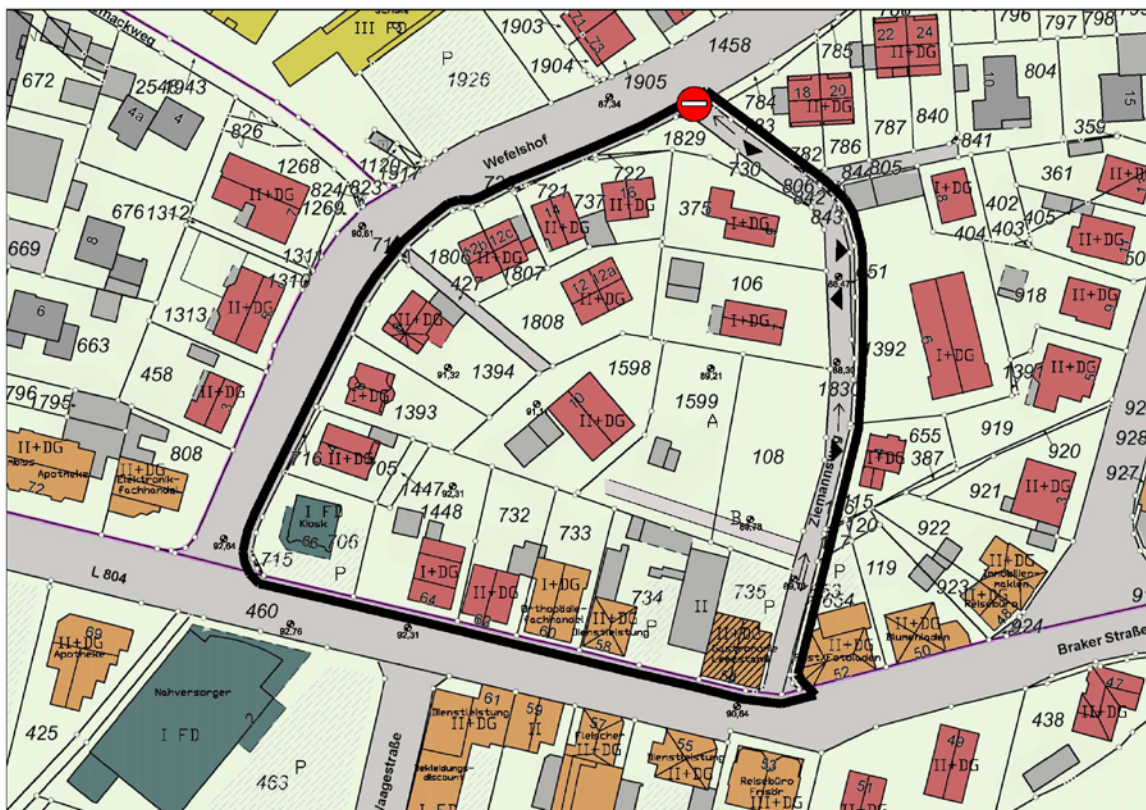


Abbildung 4: Bestandsplan

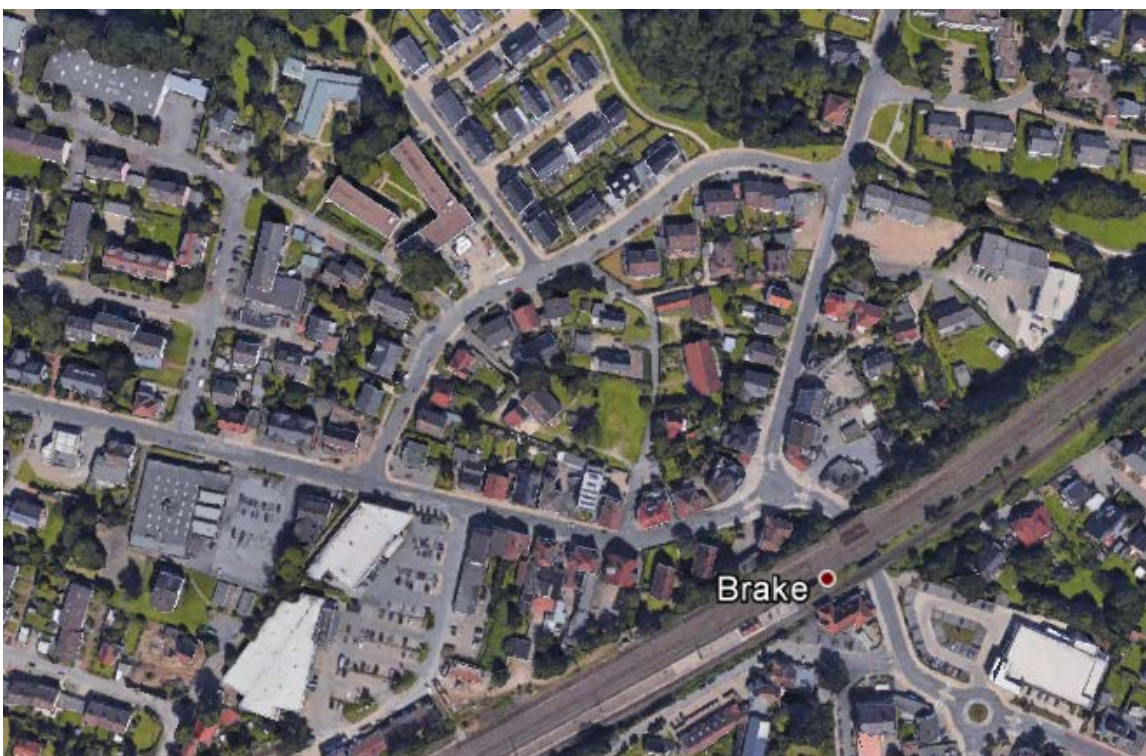


Abbildung 5: Luftbild

6. Planungsgrundsätze

6.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die geplanten Gebäude auf der verbliebenen Freifläche am Ziemannsweg sollen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1½“ –geschossig mit geneigten Dächern umgesetzt werden, d.h. das zweite Vollgeschoss befindet sich im Dachraum. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur und bei ergänzender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden z. B. auch in ihrer Wirkung „1½“-geschossige Gebäude, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, planungsrechtlich gesichert. Die Grundstücke sollen nach der privaten Vorhabenplanung etwa 450 m² und 580 m² groß werden.

Die Erschließung soll über die Straße Ziemannsweg erfolgen, die weiter nördlich an die Straße Wefelshof und südlich an die Braker Straße anbindet. Die Straße Ziemannsweg ist im nördlichen Bereich verkehrstechnisch als Einbahnstraße geregelt, sodass eine Durchfahrt lediglich von Süden nach Norden möglich ist. Die innere Erschließung der bisherigen Freifläche soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Am westlichen Ende wird die Fläche aufgeweitet, damit sie als Wendemöglichkeit für PKW genutzt werden kann.

6.2 Belange des Wohnens

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 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.“

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleich behandelt, da zukünftig jeder Bebauungsplan betroffen ist.

Entsprechend der Empfehlung des StEA vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss bei dem in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Hierbei können insbesondere soziale Belange (z. B. bereits überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialwohnungen, Migranten, oder sozialen Randgruppen im Quartier) oder städtebauliche Gründe in Betracht kommen.

Ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus kann in der vorgegeben städtebaulichen Situation aufgrund des Beschlusses durch den Stadtentwicklungsausschuss vom 03.11.2015 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 01.10.2015 (Grundsatzbeschluss zu einer Bebauungsvariante für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof", s. S. 4) - nicht realisiert werden.

Im hier zu beratenden Bebauungsplan soll bei der maximalen Anzahl von acht Wohneinheiten in vier Einzelhäusern ein Gebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Durch das realisieren eines Gebäudes als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, wäre die beschlossene 25% Quote abgedeckt. Im weiteren Verfahren werden die Art und Weise der Umsetzung weiter geprüft und vertraglich geregelt.

6.3 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen. Im Urbanen Gebiet soll eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bestandsbetriebe erfolgen.

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen entlang des Ziemannsweges und der Straße Wefelshof entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke. Weiterhin wird das Allgemeine Wohngebiet in WA-1 und WA-2 unterteilt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, zugelassen werden. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, da diese sich aufgrund der erforderlichen Grundstücksgrößen und dem mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommen nicht einfügen würden. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von Wohn- und gemischten Nutzungen geprägt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2) sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Diese Differenzierung soll dem Umstand Rechnung tragen, dass die Straße Ziemannsweg aufgrund der geringen Straßenbreite nicht für größere Verkehrsmengen ausgelegt ist, die mit den ausgeschlossenen Nutzungen verbunden wären.

Die südliche Fläche entlang der Braker Straße soll entsprechend der bestehenden gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Im Urbanen Gebiet (MU) sollen folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zugelassen werden: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen, da sich Vergnügungsstätten störend auf das bestehende Umfeld auswirken würden. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von Wohn- und gemischten Nutzungen geprägt.

Von den weiteren Gliederungsmöglichkeiten gemäß § 6a (4) BauNVO soll im vorliegenden Fall nicht Gebrauch gemacht werden.

6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken wird im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt. Die Baugrenzen werden so angeordnet, dass der Bestand planungsrechtlich abgesichert wird und Anbauten ermöglicht werden, die den Grundstückseigentümern kleinteilige Nachverdichtungsmöglichkeiten einräumen.

Die festgesetzte Baugrenze darf für Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, Wintergärten und Terrassenüberdachungen um jeweils maximal 0,5 m überschritten werden. Somit soll den Eigentümern für untergeordnete Bauteile eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Bereits bestehende bauliche Anlagen, die nicht durch Baugrenzen planungsrechtlich abgesichert werden, werden im Zuge einer Ausnahmeregelung angemessen berücksichtigt.

Eine aufgelockerte Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in allen Baugebieten erreicht, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im WA1 werden nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA2 werden nur Einzelhäuser zugelassen. Weiterhin werden maximal zwei Wohnungen im WA2 pro Wohngebäude festgesetzt, um entsprechend der Erschließungssituation durch die schmale Straße Ziemannsweg lediglich eine geringe städtebauliche Dichte zu ermöglichen und gleichzeitig Familienmitgliedern die Möglichkeit zu eröffnen, in einer Einliegerwohnung im gleichen Haus zu wohnen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Bereits im Bestand vorhandene Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen werden im Rahmen einer Ausnahmeregelung abgesichert. Im Urbanen Gebiet werden eine Traufhöhe von maximal 7,50 m und eine Firsthöhe von maximal 11,50 m festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 wird für die Bebauung entlang der Straße Wefelshof eine Traufhöhe von maximal 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 entlang der Straße Ziemannsweg wird die Traufhöhe mit maximal 4,50 m und die Firsthöhe mit maximal 9,50 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen fügen sich die geplanten Gebäude im WA2 in die bereits vorhandene Höhenentwicklung der Umgebung ein. Weiter werden die Trauf- und Firsthöhen entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands vorgegeben, so dass die jeweiligen bereits bestehenden Höhenentwicklungen auch künftig gewahrt werden.

Für einzelne städtebauliche Ausreißer werden Ausnahmeregelungen getroffen, die dem vorhandenen Gebäudebestand angemessen Rechnung tragen, so dass An- und Umbauten im Rahmen des Bestands möglich sind.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen für das WA-1 sowie für das MU wird als Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn) festgesetzt.

Um die Höhenunterschiede im Gelände zu berücksichtigen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 NHN-Höhenbezugspunkte planungsrechtlich festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen ist ein im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen neu zu bebauenden Baugrundstückes festgesetzt. Hierdurch soll eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung erreicht werden.

6.6 Planungsrechtliche Festsetzungen – Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen

In den Erschließungsstichen sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden, um eine rückwärtige Erschließung der neugeplanten sowie des bereits bestehenden Gebäudes (Wefelshof 10) planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund der eng bemessenen Baufenster sind Nebenanlagen und insbesondere Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, allerdings müssen die festgesetzten Vorgartenflächen in einer Tiefe von mindestens drei Metern von baulichen Anlagen freigehalten werden. Offene Stellplätze sind in den Vorgartenflächen ausnahmsweise zulässig.

6.7 Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Weiter sollen diese der Bestandssituation angemessen Rechnung tragen. Dazu werden Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sowie im WA zu Vorgärten getroffen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sowohl im allgemeinen Wohn- als auch im Urbanen Gebiet Regelungen getroffen werden, damit sich Werbeanlagen verträglich in das bestehende Ortsbild einfügen.

7. **Verkehr**

7.1 Kfz-Verkehr

Die Erschließung der Teilflächen erfolgt über die Straße Ziemannsweg die nördlich an die Straße Wefelshof und südlich an die Braker Straße anbindet. Die Straße Ziemannsweg ist teilweise im nördlichen Bereich als Einbahnstraße verkehrstechnisch geregelt, sodass eine Durchfahrt lediglich von Süden nach Norden hin erfolgen kann. Die innere Erschließung des zentralen Bereiches des Planungsgebietes wird durch eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer kleinen Wendeanlage für Pkw festgesetzt. In gesamter Breite wird diese zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Für den Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Ziemannsweg an der Zufahrt zum geplanten Baugebiet auf 5,00 m ausgeweitet. Die Braker Straße sowie die Straße Wefelshof, welche an den Ziemannsweg anknüpfen, sind vollständig ausgebaut und können den zusätzlichen Verkehr der durch die kleinteilige Wohnbebauung entsteht abwickeln.

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

7.2 Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrer sind nicht erkennbar betroffen.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut durch mehrere Buslinien sowie eine DB-Bahnhaltestelle erschlossen. Südlich des Plangebietes an der Braker Straße liegt die Haltestelle Ladestraße und nördlich des Plangebietes am Wefelshof liegt die Haltestelle Brake Marktplatz.

In östlicher Richtung befindet sich die Bushaltestelle Wefelshof in einer Entfernung von ca. 180 Metern. Hier verkehren Buslinien in die umliegenden Stadtteile.

In ca. 300 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich die DB-Bahnhaltstelle Brake Bahnhof mit Schienen-Nahverkehrsanbindung in Richtung Hauptbahnhof Bielefeld und Herford.

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an den ÖPNV auf.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Die vorliegende Planung dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Weiter liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor, daher wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aus den genannten Gründen kann von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Es wird erwartet, dass die Auswirkungen durch die vorliegende Planung begrenzt und vertretbar sind.

8.2 Eingriffs und Ausgleichsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft im Wesentlichen baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die teils untergenutzt bzw. als Hausgärten ausgeprägt sind. 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 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

8.3 Belange des Artenschutzes

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 zu Teil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich liegt im Bereich privater Garten- und Freiflächen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist daher abzuklären, ob eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch einen Fachgutachter durchzuführen ist.

8.4 Belange des Bodenschutzes – Altlasten

Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung ist es unwahrscheinlich, dass sich im Plangebiet Altlasten befinden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird dies weiter geprüft.

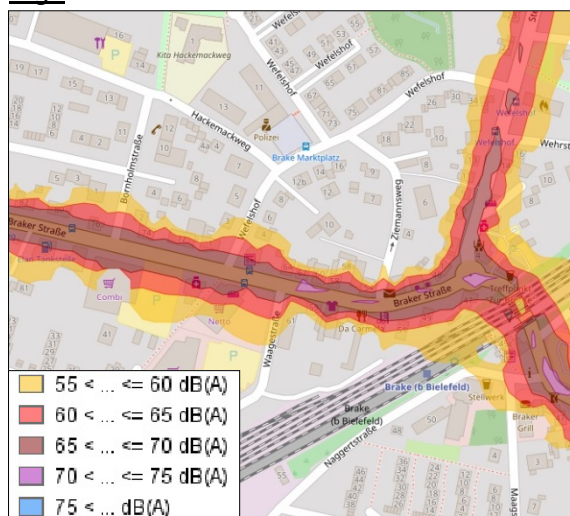
8.5 Belange des Immissionsschutzes

Aus der Lärmkarte der Stadt Bielefeld (Bielefeld-wird-leiser.de) geht hervor, dass durch die Braker Straße südlich des Plangebietes Lärmimmissionen im Bereich des Urbanen

Gebietes (MU) auf die Teile der Fläche einwirken. Sie betragen tagsüber im Straßenrandbereich zwischen 65 und 70 dB(A) und nachts bis zu 60 dB(A). Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 für Mischgebiete werden somit im Plangebiet überschritten. Auch die in der TA-Lärm vorgesehenen Richtwerte für das Urbane Gebiet 63/45 dB(A) tags/nachts werden in Teilbereichen überschritten. Es handelt sich um eine lärmvorbelastete Bestandssituation, die Gebäude bestehen hier bereits seit vielen Jahren. Gegenüber der Ursprungsplanung werden hier im MI keine neuen Baumöglichkeiten vorbereitet. In der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte hier in der Bestandssituation daher für vertretbar erachtet. Ggf. können im weiteren Verfahren geeignete passive Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden, so dass die Innenschallpegel in den Wohnungen und an Arbeitsstätten eingehalten werden. Im Bereich der neu geplanten Wohngebäude im WA 2 werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA tags und nachts eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gegeben.

An der Braker Straße 58 besteht neben einem Wohngebäude eine Lagerhalle mit Werkstattbereich. Die Lagerhalle und Werkstatt werden von einem Handwerksbetrieb für Heizung und Sanitär genutzt. Immissionskonflikte zwischen diesem Betrieb und den umliegenden Wohnnutzungen sind bislang nicht bekannt. Auch bestehen im Umfeld des Plangebiets zum jetzigen Kenntnisstand keine gewerblichen Nutzungen von denen unverträgliche Immissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Ein näherer Untersuchungsbedarf zum Gewerbelärm wird hier daher nicht gesehen. Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

tags



nachts

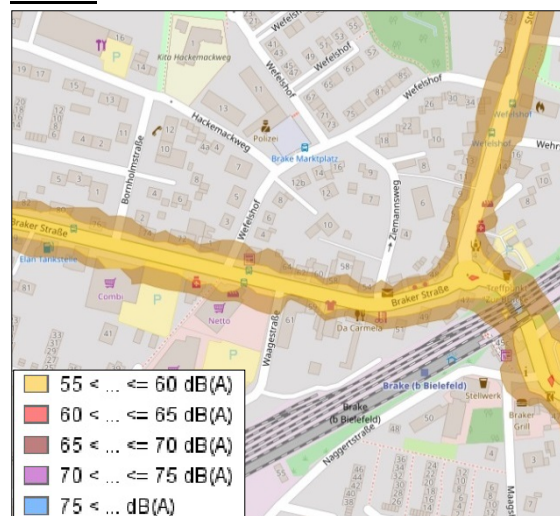


Abbildung 6: Lärmkarten Verkehrslärm Stadt Bielefeld

8.6 Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung

Die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial wurden geprüft. Die bestehende Bebauung soll in erster Linie gesichert werden, Gebäudestellung und –ausrichtung sind hier vorgegeben. Für die neu zu bebauende Freifläche ist durch eine mögliche Südausrichtung der Dachflächen auch Solarenergienutzung gut möglich. Hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der Baukörper sind aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Dabei ist die gesamte städtebauliche Situation mit Bestandsbebauung zu betrachten.

Es ist auch zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung entsteht, die auch 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.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben. Eine detaillierte Aussage zur Wärmeversorgung kann im weiteren Verfahren erfolgen.

8.7 Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas

Durch die vorgesehene Neubebauung sind keine nennenswerten Beeinflussungen für das Stadtklima des direkten Umfelds zu erwarten, da das Plangebiet nur mäßig versiegelt wird und wohngebietstypische Gartenanteile geplant sind. Das Gebiet ist zudem zum großen Teil nicht klimaempfindlich.

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

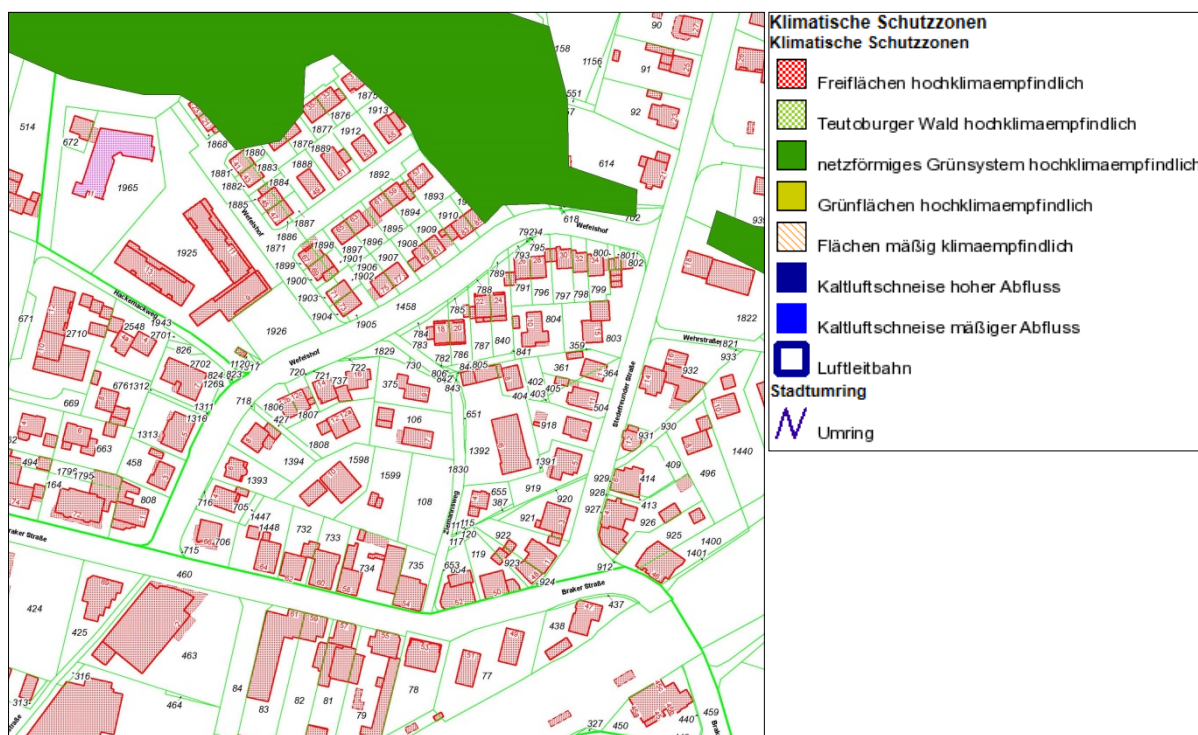


Abbildung 7: Klimakarte

9. Grünflächen

Spieleflächen

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spieleflächenbedarf auslösen. Dieser ist bis zum Satzungsbeschluss von den zuständigen Fachämtern zu ermitteln. Regelungen zur Deckung des Bedarfs werden bis zum Satzungsbeschluss im Erschließungsvertrag getroffen.

10. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten und Freizeitzentrum sind im Umfeld vorhanden.

Durch die geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten besteht aller Voraussicht nach kaum Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung. Dies ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt zu prüfen.

11. Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll wie bislang an die umliegenden Bestandsnetze an der Braker Straße, der Straße Wefelshof und den Ziemannsweg angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den Wefelshof sowie der nördliche Teil des Ziemannswegs in Trennkanalisation und über die Braker Straße in Mischkanalisation.

11.1 Schmutzwasser

Für die geplanten Gebäude werden zusätzliche Kanäle oder Hausanschlüsse im Plangebiet erforderlich.

11.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Im Verfahren wird geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser für die geplanten Gebäude auf den Grundstücken versickert werden kann. Für die bereits bebauten Grundstücke werden keine zusätzlichen Regelungen als erforderlich erachtet.

11.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich kein Gewässer in der Nähe. Weiterhin ist zu prüfen, ob aufgrund der vorhandenen Topographie in Verbindung mit der Grundwassersituation besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen sind. Dies ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt zu prüfen.

11.4 Telekommunikation

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die Trassen für Telekommunikationsanschlüsse planungsrechtlich zu sichern sind.

12. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplans sind keine Boden- oder Baudenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW bekannt.

Hinweise zu Bodenfunden:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, 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.

14. FlächenbilanzierungVerkehrsflächen:

Private Verkehrsfläche (geplant): ca. 75 m²

Wohnen:

Grundstücksfläche (geplant): ca. 1.865 m²

Grundstücksfläche ca. 11.460 m²

Gesamtfläche: ca. 1,34 ha

Es sind **4 Wohngebäude** geplant.

Bei 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude im WA-2 ergeben sich rechnerisch zusätzliche 8 Wohneinheiten.

15. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Heepen innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 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 bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Die etwaigen Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht.

Bielefeld, im Juli 2017