

Anlage

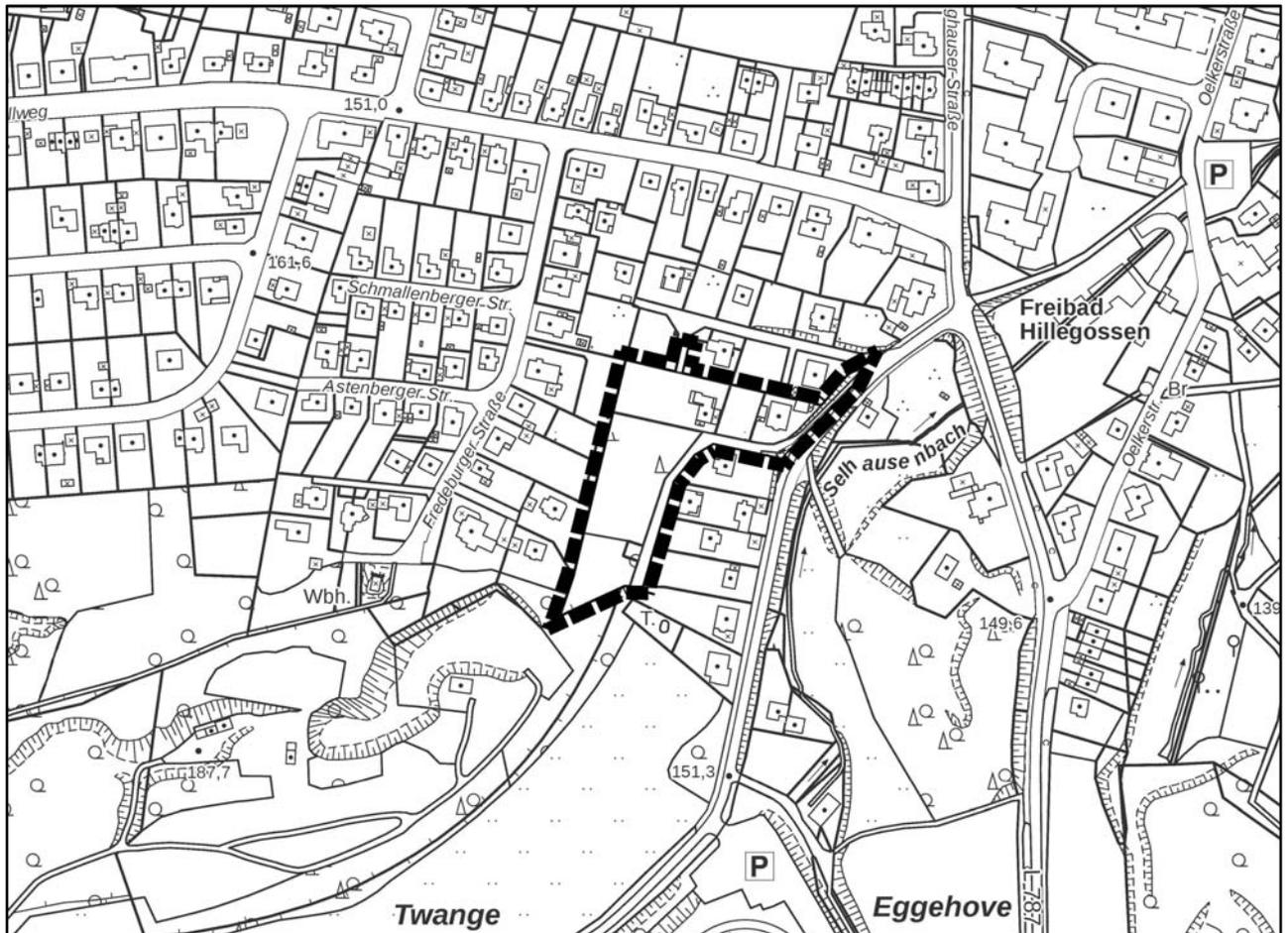
B	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Stadtbezirk: Stieghorst

Plangebiet: Teilbereich östlich der „Fredeburger Straße“, südlich „Lipper Hellweg“, westlich der „Selhausenstraße“



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – 600.52

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	1
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Situationsbeschreibung	3
6	Belange des Städtebaus	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	6
6.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
6.5	Gestalterische Aussagen	8
6.6	Denkmalschutz	8
7	Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus	8
8	Belange des Verkehrs	9
9	Belange der Ver- und Entsorgung	9
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	10
10	Belange der Umwelt	10
10.1	Umweltprüfung	10
10.2	Artenschutz	10
10.3	Immissionsschutz	11
10.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	15
10.5	Klimaschutz und Energieeffizienz	15
11	Belange der sozialen Infrastruktur	15
11.1	Grundschule / Kindertagesbetreuung	15
11.2	Spielfläche	16
12	Kosten	16

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der rd. 0,84 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12.1 „Wohngebiet Auf der Breede“ liegt innerhalb der Gemarkung Hillegossen, Flur 2 und umfasst vollständig die Flurstücke 103, 104, 105, 1173, 1174 sowie 2596.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan (Blaulinienplan) zu entnehmen.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Diese Festsetzung ist seither nicht umgesetzt worden. Zurzeit stellt sich die betroffene Fläche als mit Fichten bestandene Baulücke innerhalb umgebender Wohnbaugrundstücke dar. Zudem ist das Plangebiet topografisch durch seine Hanglage in Form eines von Osten nach Westen stark abfallenden Geländes geprägt.

Aufgrund der ungünstigen Randlage der Fläche und seiner insgesamt schlechten Erreichbarkeit, wurde der Spielplatz bis dato jedoch nicht ausgebaut. Aus grünplanerischer Sicht ist ein Ausbau zukünftig nicht zu erwarten und wird als nicht notwendig und sinnvoll erachtet.

Auf Antrag eines privaten Projektentwicklers zur Umwandlung der rd. 3.000 m² großen festgesetzten öffentlichen Grünfläche in Wohnbauland, ist eine Prüfung des Bedarfes für einen Spielplatz an diesem Standort verwaltungsintern erfolgt. Aus Sicht der Grünplanung kann der potenzielle Spielplatzstandort aufgegeben werden, wenn im Gegenzug eine Aufwertung / Vergrößerung eines anderen Spielplatzes in der näheren Umgebung erfolgt (ist im Laufe des Änderungsverfahrens zu konkretisieren). Die heute brachliegende Fläche soll daher planungsrechtlich zugunsten einer wohnbaulichen Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden.

Im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die vorliegende Fläche als stadtnahes Wohngebiet zu entwickeln.

Im Vorfeld zu der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Gestaltungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes abgestimmt. Demnach sollen im Plangebiet sieben schmale Stadthäuser entstehen, die als Ensemble die gegebene Topografie aufgreifen und durch ihre Bauweise zu einer Neubetonung des Standortes führen sollen. Aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes, sind die Gebäude zum Teil in den Hang zu bauen, wodurch sich je nach Gebäudeansicht unterschiedliche Geschossigkeiten ergeben.

Zudem sollen weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten nördlich des vorhandenen Erschließungsweges ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst daher neben der gehölzbestandenen Fläche die nördlich angrenzenden Grundstücke, für die der rechtskräftige Bebauungsplan zwar bereits Baurecht vorsieht, die heute allerdings nicht vollständig bebaut sind. Mit der vorliegenden Änderung sollen hier flexiblere Ausnutzungen sowie ergänzende Gebäudetypen ermöglicht werden. Um weitere Bauplätze im Hinterliegerbereich anbieten zu können, soll eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über den nördlichen Straßenverlauf der Selhausenstraße vorgesehen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Umwandlung von Wald bestandener Flächen vorbereitet. Gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden. Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung zur Bereitstellung weiterer Nachverdichtungspotentiale. Das Plangebiet befindet sich infrastrukturell in einer sehr gut integrierten Lage (siehe Kapi-

tel 5), sodass sich in diesem Bereich eine wohnbauliche Nutzung anbietet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld weist den Bereich bereits überwiegend als Wohnbaufläche aus (siehe Kapitel 4), wodurch die Überplanung eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes darstellt. Zudem sieht der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Spielplatzes bereits eine siedlungsstrukturelle Nutzung vor. Der vorhandene Baumbestand (überwiegend Fichten) wird als nicht erhaltenswert beurteilt, sodass sich insgesamt der Bereich in besonderem Maße für eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung eignet.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Konfliktarten zu erwarten sind (siehe Kapitel 10.2). Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, sollte die Inanspruchnahme der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen oder vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter geprüft werden.

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

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- mit der Planung werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Ziffer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die umliegenden dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG vorbereitet,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung einer im Innenbereich liegenden Fläche). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,84 ha).

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

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

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein reines Wohngebiet entwickelt werden (siehe Kapitel 6.1), womit die Planung den Darstellungen des Regionalplanes entspricht.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirklichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Für einen südlichen Teilbereich stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Wald dar (rd. 0,17 ha). Westlich, nordwestlich, nördlich und westlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Südwestlich und südlich des Geltungsbereiches wird die Darstellung von Waldflächen fortgeführt.

Obwohl ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches als Waldfläche dargestellt wird, kann die Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf auf die Entwicklung konkreter Baugrundstücke anzuwenden, sondern beziehen sich vielmehr auf das Verfahren der Planaufstellung und das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB. Die geplante Inanspruchnahme der ausgewiesenen Waldflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan, in einem von drei Seiten mit Wohnbauflächen umgebenen Bereich, ist aufgrund ihrer Kleinteiligkeit unkritisch zu bewerten.

Grundsätzlich kann gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. In diesem Fall liegt die Änderung jedoch unter dem Schwellenwert der Anpassung und wird aus diesem Grund nicht berichtigt.

5 Situationsbeschreibung

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Stieghorst, Stadtteil Hillegossen westlich der Selhausenstraße als Kreisstraße (K 10), östlich der Fredeburger Straße sowie südlich des Lipper Hellwegs. Unmittelbar nördlich verläuft ein von der Selhausenstraße abgehender Stichweg zur Erschließung der dort bestehenden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen ca. 25 Jahre alten, durchgewachsenen Fichtenbestand sowie im Norden Baugrundstücke, die heute nur zum Teil bebaut sind. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die östlich verlaufende Selhausenstraße. Da das Gelände westlich der Selhausenstraße stark ansteigt, wird das Plangebiet in diesem Bereich über einen von Norden hereinführenden, zum Teil parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fahrweg, erschlossen, der sich zur Überwindung des Niveauunterschiedes mittels einer Stützwand von der Selhausenstraße absetzt. Die Fahrbahnbreite beträgt heute rd. 3,00 m, mit einer im Schnitt rd. 2,00 m breiten bergseitigen Abböschung sowie einer begrünnten Bankette entlang der Stützmauer in rd. 0,5 m Breite. Im weiteren südlichen Verlauf führt der geteerte Erschließungsweg nach Westen in das Plangebiet hinein, wo er auf Höhe des Wohngebäudes „Selhausenstraße Nr. 145“ endet bzw. als ausparzellierter Grasweg weitergeführt wird. Als zusätzliche Erschließung eines Hinterliegergrundstückes ist im Geltungsbereich zudem eine Anbindung an die nördlich angrenzende Selhausenstraße enthalten. Der Bereich ist für ein kurzes Teilstück bereits gepflastert und endet vor einem heute noch unbebauten Baugrundstück mit Rasenbewuchs.

Das Plangebiet ist mit seiner Lage am Rande des Teutoburger Waldes insgesamt durch seine Hanglage und einem nach Osten hin abfallenden Gelände geprägt. Insgesamt fällt das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches von Osten nach Westen im Schnitt um rd. 7,00 m auf einer Länge von ca. 40,00 m ab. Bis zur Selhausenstraße im Osten fällt das Gelände um weitere ca. 20,00 m auf einer Strecke von rd. 50,00 m ab. Im Nord-Süd-Verlauf steigt das Gelände im Bereich des ausparzellierten Grasweges zudem um rd. 8,00 m an.

Die östlich angrenzende Wohnbebauung wird vorwiegend über die Selhausenstraße erschlossen und besteht zu einem Großteil aus einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachge-

schoss. Zur Hangseite befinden sich nach Süden zur offenen Landschaft bis zu 40 m tiefe Gartenbereiche. Diese sind teilweise in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ebenfalls durch Wohngebäude bebaut.

Nördlich des Erschließungsweges befinden sich zwei zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Höhe von insgesamt bis zu rd. 12,00 m. Aufgrund des Geländegefälles sind die Gebäude jeweils in den Hang gebaut, sodass die untersten Etagen als eine Art Sockelgeschoss angelegt sind und straßenseitig entweder Garagenplätze enthalten oder sich mit einer Terrassenanlage zum Garten hin öffnen.

Westlich des Plangebietes geht das Gelände in eine plateau-artigen Topografie über, auf der das Wohngebiet an der Fredeburger Straße anschließt. Die Gebäude an der Fredeburger Straße sind im Bereich des Plangebietes sowohl zweigeschossig als auch eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und ebenfalls in den Hang gebauten Sockelgeschossen ausgebildet. Im Süden schließen an das Plangebiet buchenbestandene Waldflächen an.

Innerhalb des ausparzellierten Grasweges verlaufen heute bereits Gas- und Wasserleitungen zur Versorgung des Plangebietes sowie der westlich gelegenen Wohngebäude an der Fredeburger Straße. So befindet sich heute eine Wasserleitung im Plangebiet, die in Richtung des Gebäudes „Fredeburger Straße Nr. 23“ verläuft. Diese ist im Zuge der vorliegenden Planung zu berücksichtigen und ggf. umzulegen.

Mit dem Nahversorgungszentrum an der Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße in rd. 300 m nördlicher Richtung ist eine sehr gute Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs gegeben. In rd. 470 m nordöstlicher Richtung befindet sich das Bürgeramt sowie die Grundschule Hillegossen, in rd. 550 m nördlicher Richtung mit dem „Leuchtturm Bielefeld“ der nächstgelegene Kindergarten (dreigruppig). Mit einer Bushaltestelle am Lipper Hellweg in rd. 250 m fußläufiger Entfernung besteht zudem eine gute ÖPNV-Anbindung. In rd. 300 m nordöstlicher Richtung befindet sich das Freibad Hillegossen. Insgesamt liegt das Plangebiet somit in einer sehr gut integrierten Lage und eignet sich daher im besonderen Maße für eine wohnbauliche Nutzung.

Planungsrechtliche Situation

Der bestehende Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ aus dem Jahr 1996 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie im Süden Waldflächen fest. Die Zuwegung von der Selhausenstraße ist bis zur festgesetzten Spielplatzfläche als „Für Anlieger befahrbarer Wohnweg“ (private Verkehrsfläche) vorgesehen und mündet dort in einer Wendeanlage. Östlich der festgesetzten Grünfläche sowie zwischen dieser und der südlich anschließenden Waldfläche sieht der Bebauungsplan eine Fußwegverbindung zwischen der „Fredeburger Straße“ bzw. dem für Anlieger befahrbaren Wohnweg im Westen und dem befahrbaren Wohnweg im Osten vor.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereiche sind als reines Wohngebiet in Form einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Für die Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Dachneigung zwischen 40° bis 48° zugelassen. Zudem enthält der Bebauungsplan eine Wohneinheitenbeschränkung von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von 15 m x 12 m großen Einzelbaufeldern ausgebildet. Die Erschließung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird ebenfalls durch einen für Anlieger befahrbaren Wohnweg gesichert.

6 Belange des Städtebaus

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Erschließung des Plangebietes wie bisher über den bestehenden Fahrweg an der Selhausenstraße erschlossen werden. Erste Abstimmungsgespräche haben ergeben, dass, bei Ausbau des Stichweges auf mind. 3,50 m Breite sowie bei Ausbau des oberen Straßenabschnittes auf 5,50 m Breite, einer privaten Erschließungsstraße zugestimmt wird.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes wird durch eine öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Oberflächenwasser kann dabei über einen Absturzschaft die Selhausenstraße querend dem östlich verlaufenden Selhausenbach zugeleitet werden. Zur Sicherung der Entwässerung ist mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag für die Planung und den Bau der öffentlichen Kanalisation abzuschließen.

Das Baukonzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht eine Neubetonung der exponierten Hanglage durch ein Ensemble von sieben Stadthäusern in einer modernen Architektursprache vor. Durch längs zum Hang gerichtete schmale Grundrisse von 7,00 m x 12,00 m entsteht eine offene Baustruktur, die die vorhandene Topografie aufgreift und neue Blickbezüge zum östlichen Landschaftsraum ermöglicht. Das Prinzip hier eher vertikale Strukturen auszubilden, anstatt eine flächenbezogene Überbauung vorzusehen, begünstigt eine hohe Durchlässigkeit zugunsten der Luftzirkulation, wodurch klimatische Effekte weitgehend vermieden werden können.

Die Wohngebäude werden straßenseitig von Osten durch einen überdachten Eingangsbereich, der ins Untergeschoss führt, erschlossen. Hierbei wird das Untergeschoss wie ein Keller teilweise in den Hang gebaut, wodurch im hinteren Bereich fensterlose (Keller-) Räume entstehen. Aufgrund der nach Westen ansteigenden Topografie, weist die Bauung somit straßenseitig drei aufgehende Fassadengeschosse sowie hangseitig zwei Fassadengeschosse auf. Als Gebäudeabschluss ist auf den mit Flachdächern ausgeführten Gebäuden, ein gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich zurückspringender Aufbau vorgesehen, sodass neben einem zusätzlichen Wohnraum eine großzügige Dachterrasse entsteht.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen in den Gebäudezwischenräumen untergebracht werden. Dabei soll auf Ebene der Erschließungsstraße eine geschlossene Bauwirkung explizit verhindert werden, sodass die Garagen hinter die vordere Kante des Wohngebäudes abrücken sollen. Eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit soll zudem in Form offener Stellplätze bzw. in Form von Carports ermöglicht werden. Hierdurch soll auf Straßenebene eine geschlossene Bauwirkung vermieden werden.

Im Süden des Plangebietes ist bereits heute ausparzelliert eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Mit der Änderung des Bauplanes soll für den Bereich der heute noch baubestehenden Fläche die Umsetzung der beschriebenen Stadthäuser planungsrechtlich konkret gefasst und somit das Ensemble als ein städtebaulich einheitlicher Gestaltungszusammenhang gesichert werden. Für den Bereich mit zum Teil bereits mit bestehenden Gebäuden nördlich des Erschließungsweges, sollen gegenüber der heutigen Festsetzungen im Bauplan ergänzende und flexiblere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Daher soll einerseits die bestehende Gebäudetypologie einer Wohnbauung mit geneigten Dächern übernommen werden, andererseits auch moderne Gebäudeformen im Sinne der geplanten Stadthäuser ermöglicht werden.

Insgesamt sollen mit der Planung zehn neue Wohneinheiten entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der 1. Änderung des Bauplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes soll als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO erfolgen und entspricht somit der bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungsart. Aufgrund der Erschlie-

ßungssituation und dem Ziel den Zu- und Abgangsverkehr im Plangebiet zu minimieren, wird eine restriktive Zulässigkeit hinsichtlich der Art der Nutzungen festgesetzt:

Es sollen allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können gem. § 1(5) BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Unzulässig sollen gem. § 1(6) BauNVO sein:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird im gesamten Plangebiet gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Für den südlichen Planbereich, der ausschließlich für eine Bebauung mit schmal geschnittenen Stadthäusern vorgesehen ist, wird zusätzlich eine maximale Grundfläche von max. 115 m² festgesetzt. Diese orientiert sich an den konkreten Grundrissen des Vorhabens (7,00 m x 12,00 m) und berücksichtigt zudem die Möglichkeit zur Errichtung von im baulichen Zusammenhang stehenden überdachten Terrassen, Wintergärten u.ä..

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen, Garage und Stellplätze sowie ihre Zufahrten um bis zu 50% allgemein möglich. Diese Überschreitung bezieht sich dabei nicht etwa auf die maximal zulässige Grundfläche sondern auf die festgesetzte GRZ von 0,4. Somit ist im Plangebiet insgesamt je Baugrundstück eine Überschreitung für Nebenanlagen, Garage und Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

Um die zulässige Geschossfläche im Plangebiet zu reglementieren, wird im Plangebiet sowohl eine Geschossflächenzahl (GFZ) sowie für den südlichen Bereich eine maximale Geschossfläche festgesetzt.

Analog zur Festsetzung einer maximalen zu überbauenden Grundfläche wird im Bereich des geplanten Ensembles aus Stadthäusern in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen, eine maximale Geschossfläche von 230 m² festgesetzt. In dieser maximalen Geschossfläche sind jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein drittes, reduziertes Vollgeschoss berücksichtigt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt, wobei das jeweilige dritte Vollgeschoss mit maximal 1/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auszuführen ist. Somit wird gewährleistet, dass das oberste Abschlussgeschoss entsprechend der Baukonzeption gegenüber den unteren Geschossen deutlich zurückspringt. Da dieses dritte Geschoss nicht gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes zurückspringen soll, sondern an zwei Seiten an den Außenwänden anliegt, ist es trotz der geringen Grundfläche bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss einzuordnen. Mit dem Zusatz, dass das dritte Vollgeschoss bündig zu der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeaußenwand zu errichten ist, wird gewährleistet, dass zur tiefer liegenden Straße optisch keine Viergeschossigkeit entstehen kann und sich die Gebäude in ihrer Höhe zum Hang hin entwickeln. Aufgrund der Topografie wird das unterste (Keller-) Geschoss dagegen als „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet, welches durch die Hangbauweise mit seiner Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Bestand neben Gebäuden mit geneigten Dächern auch Flachdachbauten zugelassen werden können. Für Gebäude, die mit geneigtem Dach errichtet werden sollen, wird bei einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Sollen in die-

sem WR 2 Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet werden, sind die Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossfläche sowie zum dritten Vollgeschoss entsprechend der Festsetzung im südlichen WR 1-Gebiet anzuwenden. Da für den nordwestlichen Bereich keine Verkehrsfläche zur Erschließung festgesetzt wurde, ist das jeweilige dritte, zurückspringende Geschoss zu der zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgewandten Seite anzuordnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Diese sehen insgesamt eine relativ flexible Ausnutzung der Grundstücke vor, wodurch angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Im nördlichen WR 2-Gebiet wird eine offene Bauweise bei ausschließlichen Einzelhäusern (Gebäude mit Flachdach) sowie Einzel- und Doppelhäusern (Gebäude mit geneigtem Dach) festgesetzt. Um dem Bestand in diesem Bereich zu entsprechen, wird hier in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche von 180 m² festgesetzt.

Für die geplanten Stadthäuser wird neben einer ausschließlichen Einzelhausbebauung eine abweichende Bauweise vorgesehen, wonach die Baukörper entsprechend des Bebauungskonzeptes lediglich mit einer Breite von max. 7,00 m errichtet werden dürfen.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf eine begrenzt, um die Infrastruktur nicht zu überlasten.

6.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Auch die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. So soll für Gebäude, die mit Flachdach ausgebildet werden, eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt werden. Hierbei ist das in der dritten Geschossebene vorgesehene, zurückspringende „Nicht-Vollgeschoss“ ebenso berücksichtigt wie ein Konstruktionsspielraum zur Ausbildung der Attika. Als untere Bezugspunkte gelten die im Nutzungsplan festgesetzten, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen, NHN-Höhen. Diese orientieren sich an der Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss), welches sich vollständig über der Erdoberfläche befindet. Bei der Festlegung des unteren Bezugspunktes ist insbesondere im WR 1 zu berücksichtigen, dass das darunterliegende Unter- bzw. Kellergeschoss von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche aus erschlossen und angefahren werden muss. Es gilt entweder die NHN-Höhe die dem geplanten Gebäude am nächsten liegt oder der maßgebliche untere Bezugspunkt ist durch die Interpolation der beiden dem Gebäude am nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird bei einer maximalen Zweigeschossigkeit die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 9,50 m beschränkt. Diese Höhen fügen sich in den umgebenden Bestand ein und ermöglichen zudem ein Ausbau des Dachgeschosses als „Nicht-Vollgeschoss“.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Insgesamt soll für den südlichen Bereich der geplanten Stadthäuser ein offenes, aufgelockertes Straßenbild gewährleistet werden. Um im Zusammenhang mit der Errichtung von Garagen eine geschlossene Wirkung auf Straßenebene zu verhindern wird festgesetzt, dass je Baugrundstück lediglich eine Garage zulässig und diese mindestens 1,00 m hinter die vordere Kante des Wohngebäudes abzurücken ist. Da für die Grundstücke jedoch mindestens ein zweiter zusätzlicher Stellplatz ermöglicht werden soll, werden zudem Carports zugelassen. Bei Errichtung der Carports in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude werden aufgrund der ansteigenden Topografie entsprechende Stützwende erforderlich. Daher wird festgesetzt, dass Carports im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude an drei Seiten geschlossen errichtet werden können. Um jedoch weiterhin ein möglichst offenes Straßenbild zu gewährleisten, sind diese zwingend an der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite offen auszuführen. Carports, die vollständig ohne Umfassungswände errichtet werden, sind aufgrund ihres offenen Charakters auch im Bereich zwischen der Wohngebäude und Straßenverkehrsfläche zulässig.

Aufgrund der beengten Verhältnisse soll zudem eine Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich der Straßenverkehrsfläche vorgenommen werden. Dementspre-

chend sollen Nebenanlagen zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie lediglich mit bis zu 10 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden.

6.5 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW auf Festsetzungen zur Fassadengestaltung sowie zur Dachform und zur Dachneigung beschränkt werden.

Das Bebauungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht im WR 1 die Errichtung eines Ensembles von sieben Stadthäusern vor. Um den einheitlichen Gestaltungszusammenhang der Gebäude zu sichern, wird festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Hauptgebäude nur in Putz und geschlämmttem Mauerwerk auszuführen sind. Diese sind in Weiß mit einem Hellbezugswert HBW von mindestens 65 % zulässig.

Durch die Definition eines Hellbezugswertes wird das Maß für die Helligkeit der Fassadenoberflächen näher bestimmt, ohne sich auf konkrete Farbtabelle wie die RAL beziehen zu müssen und lässt somit einen flexibleren Spielraum zu. Als Hellbezugswert werden mindestens 65% vorgegeben, sodass hier im Farbton eine Spanne zwischen hellen Grautönen und Weiß ermöglicht wird. (Zur Orientierung enthält Grauweiß (RAL 9002) einen Hellbezugswert von 67%, Cremeweiß (RAL 9001) einen Hellbezugswert von 76% und Reinweiß (RAL 9010) einen Hellbezugswert von 85%). Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche sowie für untergeordnete Bauteile zulässig.

Als Dachform wird entsprechend der Vorhabenplanung das Flachdach vorgegeben.

Im WR 2 werden im Wesentlichen die Gestaltungsvorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und als Dachform das geneigte Dach mit Dachneigungen von mind. 40° bis max. 48° festgesetzt. Vorgaben zur Fassadengestaltung sollen in diesem Bereich nicht vorgenommen werden.

6.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale / denkmalwerte Objekte oder Bodendenkmale. Daher sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

7 Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus

Nach letztem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 bzw. 25.06.2016 sind bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. 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 jeder Bebauungsplan von der Beschlusslage betroffen ist.

Entsprechend der Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses (StEA) vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss von 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.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist es angesichts der Kleinteiligkeit des Gebietes und der ausschließlich vorgesehenen Eigenheime nicht zweckdienlich, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Bielefeld abzuschließen. Um den Beschluss

trotzdem zu würdigen, soll ein Hinweis auf die Fördermöglichkeiten im Einfamilienhausbau erfolgen.

8 Belange des Verkehrs

Die Fahrerschließung des Plangebietes soll für den Bereich der Stadthäuser über den bestehenden Fahrweg an der Selhausenstraße erschlossen werden. Im Bebauungsplan wird die gesamte Wegeparzelle des Flurstücks 105 als privater Anwohnerweg festgesetzt. Bei Ausbau des Stichweges auf mind. 3,50 m Breite sowie bei Ausbau des oberen Straßenabschnittes auf 5,50 m Breite, wird einer privaten Erschließungsstraße zugestimmt. Die Wegeparzelle weist im nordöstlichen Bereich an der schmalsten Stelle eine Breite von 3,90 m auf, wobei derzeit noch der vorhandene Böschungsverlauf in das Flurstück hineinragt, wodurch sich eine Fahrbahnbreite von rd. 3,00 m ergibt. Technisch ist jedoch eine Verbreiterung der Fahrbahn auf die geforderten 3,50 m durch entsprechende Stützmauern möglich. Im Süden des Plangebietes sieht die ausparzellierte Wegeparzelle bereits eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vor, die mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgenommen wird.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen in den Gebäudezwischenräumen untergebracht werden. Eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit soll zudem in Form eines offenen Stellplatzes bzw. in Form von Carports ermöglicht werden.

Für den nordwestlichen Bereich, der für eine ergänzende Hinterliegerbebauung zur Verfügung gestellt werden soll, wird die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger in 4,00 m Breite gesichert.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Innerhalb der ausparzellierten Wegeparzelle verlaufen heute bereits Wasserleitungen zur Versorgung des Plangebietes. Diese erschließen das Plangebiet einerseits über die nordöstliche Selhausenstraße als auch über die westliche Fredeburger Straße. Um die geplanten Gebäude im vollständig anschließen zu können, ist voraussichtlich eine Verlängerung der Wasserleitungen erforderlich. Zudem ist im Rahmen der Umsetzung der Planung die Leitung zur Fredeburger Straße ggf. umzulegen. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

Um die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser zu gewährleisten ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger vorgesehen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann zum derzeitigen Stand über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Im Plangebiet befinden sich heute zwei Hydranten in einem Abstand von rd. 40 m, womit der erforderliche Abstand von unter 120 m nach DVGW-Arbeitsblatt W 331 sichergestellt werden kann.

9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes wird durch eine öffentliche Kanalisation erfolgen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz 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 bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dementsprechend soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über einen Absturzschaft unter die Selhausenstraße dem östlich verlaufenden Selhausenbach zugeleitet werden.

Zur Sicherung der Entwässerung ist mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag für die Planung und den Bau der öffentlichen Kanalisation abzuschließen. Im Bebauungsplan wird im Bereich der Straßenverkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger (u.a. Stadtentwässerung) festgesetzt.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Innerhalb des ausparzellierten Grasweges verlaufen heute bereits Gas- und Wasserleitungen zur Versorgung des Plangebietes sowie der westlich gelegenen Wohngebäude an der Fredeburger Straße. So befindet sich heute eine Wasserleitung im Plangebiet, die das Gebäude „Fredeburger Straße Nr. 23“ versorgt. Diese ist im Zuge der vorliegenden Planung zu berücksichtigen und ggf. umzulegen.

Das Plangebiet kann nach heutigem Kenntnisstand mit Elektrizität und Gas versorgt werden. Innerhalb der ausparzellierten Wegeparzelle befinden sich bereits Gasleitungen zur Versorgung des Plangebietes. Die entsprechenden Trassen verlaufen in der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist die Erschließung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas gewährleistet.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2).

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

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

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

10.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2017) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts-

und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4017 „Brackwede“, Quadrant 2, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 30 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten befinden sich 10 Säugetierarten und 23 Vogelarten sowie eine Amphibien- und Reptilienart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformations-sammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Die Gehölze im Plangebiet weisen aufgrund ihrer geringen Stammdurchmesser und des Fehlens von Höhlungen kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Strukturen stellen sowohl Teile großräumiger Nahrungshabitate als auch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dar. Durch den Verlust der hier genannten Strukturen im Rahmen der Fäll- und Rodungsarbeiten ist ein Lebensraumverlust (insbesondere für Arten die auf Koniferen als Lebensraum angewiesen sind) zu erwarten. Das Plangebiet dient somit verschiedenen Tierarten als Nahrungsfläche und einigen häufigen und weitverbreiteten Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, allerdings ist deren Verlust im Sinne des BNatSchG als nicht essenziell anzusehen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden.

Zur Gewährleistung der o.g. artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme wird eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB im Bebauungsplan aufgenommen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ löst bei Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen für den Abbruch des Kirchengebäudes sowie die Fällung der Gehölze keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG aus.

10.3 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich mit rd. 70 m Entfernung zur Selhausenstraße sowie rd. 800 m zur Landesstraße 787 (Oerlinghauser Straße) im Einwirkungsbereich zwei immissionsrelevanter Verkehrswege. Zur Beurteilung der im Plangebiet bestehenden Lärmbelastung kann auf die Umgebungslärmkartierung der Stadt Bielefeld Bezug genommen werden. Die Umgebungslärmkarten für den Gesamtstraßenverkehr zeigen die Lärmbelastungen im Jahr 2012 in Form von Mittelungsspeiegeln über einen Zeitraum von 24 Stunden (sog. L_{DEN} : Day, Evening, Night), die durch das Gesamtstraßennetz entstehen. Für das gesamte Plangebiet werden in den Umgebungslärmkarten tagsüber Lärmpegel im Bereich von 55 dB(A) bis 60 dB(A) dargestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung:

		WR/ WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	50 / 55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Damit werden die Werte der DIN 18005 zwar für reine und allgemeine Wohngebiete überschritten, jedoch für Mischgebiete eingehalten. Die vorstehend beschriebene Überschreitung der Orientierungswerte steht den nach § 1 (6) BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen, da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

Die Stadt Bielefeld hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine Wohnnutzung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Im Rahmen der Abwägung hat eine umfassende planerische Problembewältigung zu erfolgen, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Die Beantwortung hat in der Abwägung nach folgenden Prüfschritten zu erfolgen:

1) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne der Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gegeben. Auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes soll allerdings bewusst verzichtet werden, da die geplante sowie umgebende Gebietstypik der eines reinen Wohngebietes entspricht. Mit der Ausweisung eines hiervon abweichenden Baugebietes würde man sich dem Vorwurf des Etikettenschwindels aussetzen, sodass hiervon abgesehen wird.

Dennoch soll der Bereich im Sinne einer Innenentwicklungsmaßnahme einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung in der näheren Umgebung hierfür in besonderem Maße geeignet (siehe auch Kapitel 5).

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Selhausenstraße und der Oerlinghauser Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines reinen Wohngebietes zu schaffen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung / Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur,
- Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte der Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- Für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus (es ist ein reines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik.
- Für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in der DIN 18005 für Mischgebiete genannten Orientierungswerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes Bielefelds zu Grunde gelegt werden kann. Demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden.

2) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Eine Diskussion um mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen kann an dieser Stelle entfallen, da diese Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, unmittelbar am Emissionsort ansetzen. Da die im Plangebiet auftretenden Immissionen durch bestehende Straßenwege außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden und diese zudem topografisch unterhalb des Plangebietes liegen, ist eine Bewältigung durch aktive Maßnahmen einerseits nicht im vorliegenden Planverfahren möglich und wäre andererseits städtebaulich sowie stadtwirtschaftlich kaum zu vertreten.

3) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünftig zulässige Wohnnutzungen geeignet.

In dem Plangebiet liegen Geräusch-Belastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Wohnräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden, z.B. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten wie Wintergärten oder Loggien.

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,ges}$ von 30 dB zu realisieren. Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits den o.g. Anforderungen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.

Außenwohnbereiche sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe so zu schützen, dass eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 08.11.2006 (MBI. NRW S. 582) - Einführung Technischer Baustimmungen -, Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 04.02.2015 (MBI. NRW S. 201), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung

der Außenbauteile können entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Luftreinhaltung

Aus Sicht der Luftreinhaltung bestehen keine Bedenken gegen eine Wohnbauentwicklung. Aufgrund des mäßigen Verkehrsaufkommens und der relativ guten Durchlüftungssituation durch die aufgelockerte Bebauung ist die lufthygienische Situation als nicht problematisch zu bewerten. Von einer Einhaltung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV kann auch bei planungsbedingten Mehrverkehren ausgegangen werden.

10.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

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

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

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

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Aus Sicht des Stadtklimas bestehen keine Bedenken gegenüber einer Bebauung, da das Plangebiet mäßig klimaempfindlich ist und nicht mehr innerhalb der östlich unmittelbar angrenzenden Durchlüftungsbahn liegt. Mit den getroffenen Festsetzungen u.a. zur Bauweise wird ein hoher Grad an Durchlässigkeit zugunsten der Luftzirkulation begünstigt, wodurch klimatische Effekte weitgehend vermieden werden können.

Das Plangebiet stellt sich im Allgemeinen aufgrund der gegebenen Topographie (Ost-Nordost Hanglage) für eine Nutzung von Solarenergie weniger günstig dar. Dennoch sind gem. § 14 BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden möglich und allgemein zulässig.

11 Belange der sozialen Infrastruktur

11.1 Grundschule / Kindertagesbetreuung

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

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

10 Wohneinheiten x 3 Bewohner = 30 Einwohner,
30 Einwohner x rd. 20% = rd. 6 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55% = rd. 3 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

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

11.2 Spielfläche

Gemäß der Spielflächenbedarfsermittlung der Stadt Bielefeld befindet sich der im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz innerhalb des Untersuchungsraums 645. Dieser ist mit einem Deckungsgrad an Spielfläche von ca. 33 % stark unterversorgt. Mangels der Verfügbarkeit notwendiger Flächen für den Ausbau des Spielplatzes und zur Erschließung, seiner ungünstigen Randlage und hierdurch seiner insgesamt schlechten Erreichbarkeit, wurde der Spielplatz bis dato jedoch nicht ausgebaut. Aufgrund der schlechten Erreichbarkeit würden nur sehr wenige Kinder von einem Ausbau profitieren. Aus fachlicher Sicht ist daher ein Ausbau auch zukünftig nicht zu erwarten und erscheint nicht notwendig und sinnvoll.

Aus genannten Gründen kann aus grünplanerischer Sicht der potentielle Spielplatzstandort aufgegeben werden, wenn im Gegenzug eine Aufwertung / Vergrößerung eines anderen Spielplatzes in der näheren Umgebung erfolgt, die durch den Projektentwickler zu finanzieren ist. Die Höhe einer Abstandszahlung ist im weiteren Verfahren zu ermitteln sowie entsprechend vertraglich zu regeln.

12 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

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

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

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

Bielefeld, im Februar 2018