

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Oktober 2018

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Oktober 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele der Planung	5
2.	Abgrenzung des Plangebiets	5
3.	Übergeordnete und fachliche Planungsvorgaben	6
3.1.	Regionalplan	6
3.2.	Flächennutzungsplan	6
3.3.	Bisheriges Planungsrecht.....	6
3.4.	Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben	7
4.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation.....	8
5.	Planungsgrundsätze und Festsetzungen des Bebauungsplans.	10
5.1.	Städtebauliches Plankonzept	10
5.2.	Art der baulichen Nutzung	11
5.3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	12
5.5.	Freiflächen und Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen.....	12
5.6.	Festsetzungen zu den örtliche Bauvorschriften - Gebäude	12
6.	Verkehr	13
6.1.	Kfz-Verkehr	13
6.2.	Fußgänger und Radfahrer.....	13
6.3.	Öffentlicher Personennahverkehr	13
7.	Umweltbelange	13
7.1.	Umweltprüfung	13
7.2.	Eingriffs und Ausgleichsregelung.....	14
7.3.	Belange des Bodenschutzes – Altlasten	14
7.4.	Belange des Immissionsschutzes.....	14
7.5.	Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung.....	14
7.6.	Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas	15
8.	Grünflächen	15
9.	Öffentliche Einrichtungen	15
10.	Ver- und Entsorgung.....	15
10.1.	Schmutzwasser	15
10.2.	Niederschlagswasser	16

10.3.	Hochwasserschutz	16
10.4.	Telekommunikation.....	16
11.	Bodenordnung.....	16
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	16
13.	Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten	16
14.	Finanzielle Auswirkungen	17

Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Eine bislang im Osten des Stadtteils Bielefeld-Mitte an der Fasanenstraße angesiedelte Weiterbildungseinrichtung der Handwerkskammer wurde verlagert. Durch die Lage der hier festgesetzten Gemeinbedarfsfläche inmitten einer Wohnbebauung ist das nun brachliegende Grundstück für eine künftige Wohnnutzung prädestiniert. Das betreffende Grundstück wurde von einem Investor gekauft, der nach Abriss des Altbestandes an dieser Stelle eine Neubebauung realisieren möchte. Da es städtebaulich sinnvoll ist, an dieser Stelle eine Wiedernutzung in Form von Wohnbebauung durchzuführen, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit einer Änderung des Flächennutzungsplans das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Ziel ist es, aus der momentan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche analog zu den angrenzenden Baugrundstücken Rebhuhnweg 3 und 5 ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung auch innerhalb des rückwärtigen Bereiches im Norden des Plangebiets angestrebt, weshalb der Abgrenzungsbereich über das Umnutzungsgebiet hinaus reicht.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet wird nördlich und östlich durch den Rebhuhnweg, südlich durch die Fasanenstraße und westlich durch den Wachtelweg begrenzt. Im Westen bildet die östliche Grenze der Flurstücke 1309 und 1322 ebenfalls einen Teil der Abgrenzung. Das Gebiet der Neuaufstellung hat eine Größe von ca. 8.700 m², wobei sich die aktuell zu entwickelnde Fläche auf ca. 2.900 m² beläuft.

Die genaue Abgrenzung kann dem Abgrenzungsplan entnommen werden.

Abgrenzungsplan



3. Übergeordnete und fachliche Planungsvorgaben

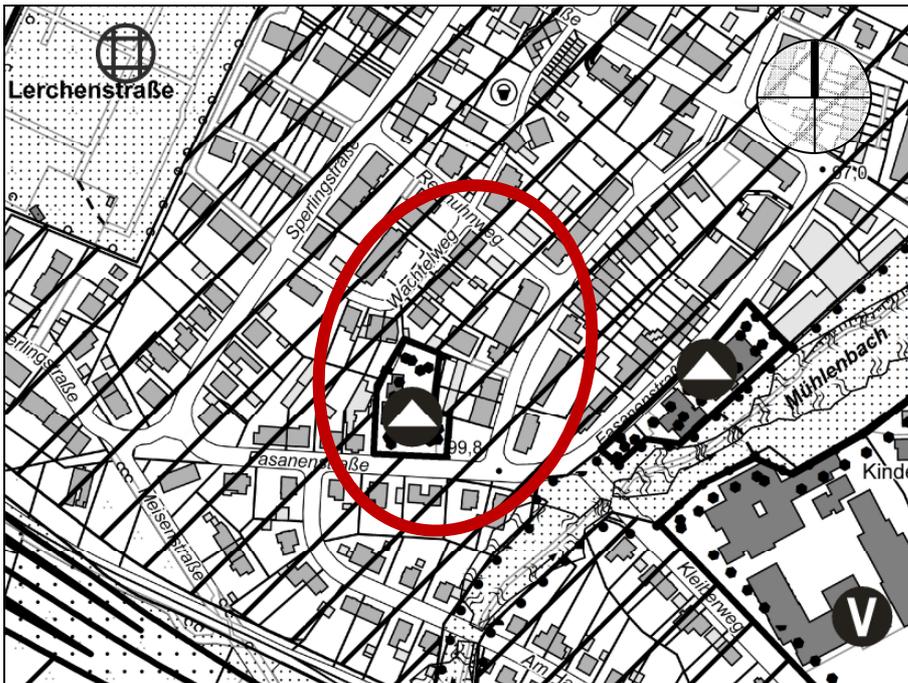
3.1. Regionalplan

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.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der südwestliche Bereich der Plangebietsfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Mit der vorgesehenen Bebauungsplanneuaufstellung wird eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken angestrebt. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll hier entsprechend der angestrebten Nutzung berichtigt werden und künftig Wohnbaufläche darstellen. Der übrige Bereich des Plangebiets ist als Wohnbaufläche dargestellt und bedarf keiner Korrektur.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.3. Bisheriges Planungsrecht

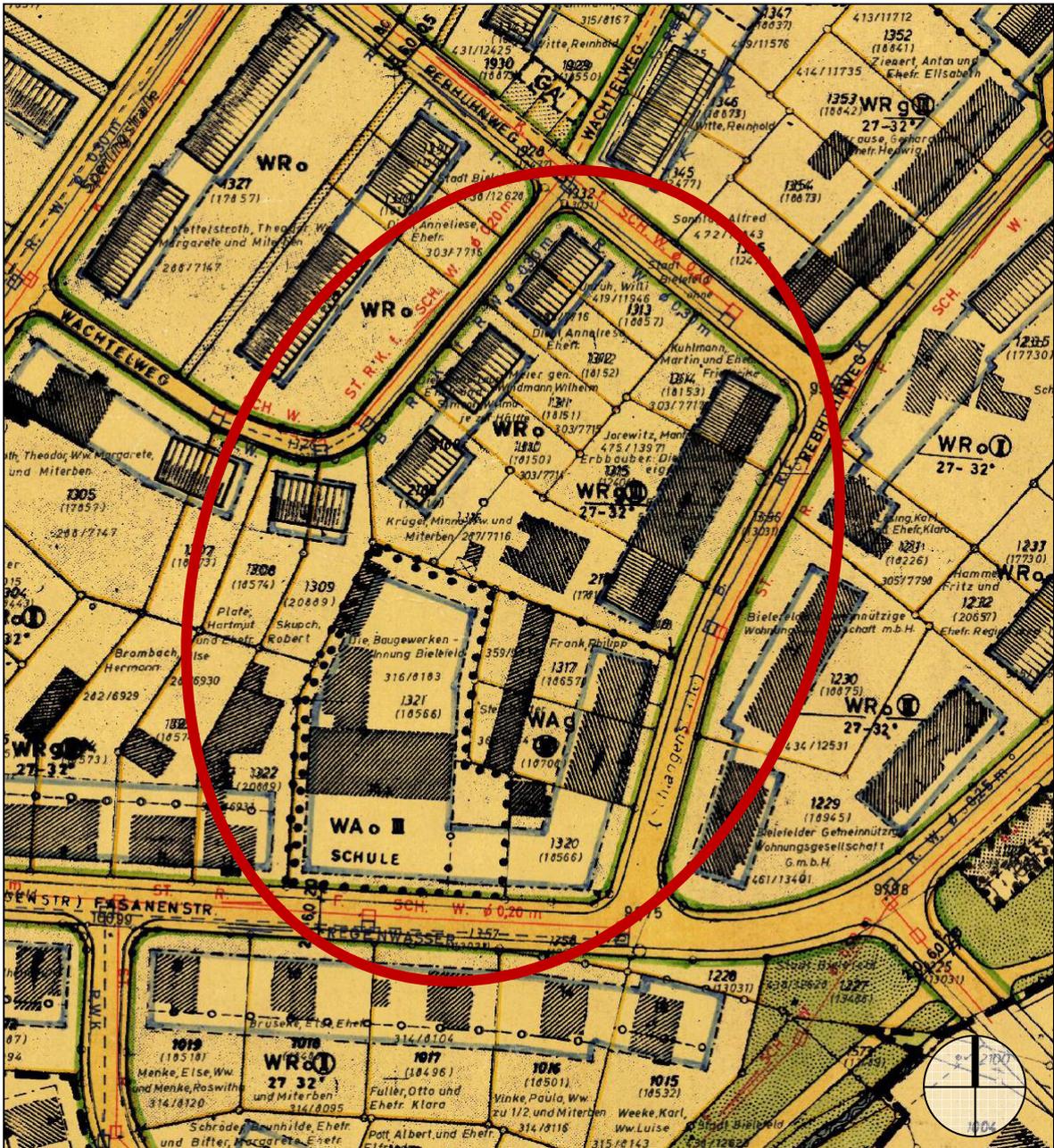
Die zu überplanende Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/20.01. Dieser setzt im südwestlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und östlich davon in Richtung Rebhuhnweg ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Norden erstreckt sich ein ausgewiesenes reines Wohngebiet. Das Gleiche gilt für die das Plangebiet umgebenden Bauflächen.

Die Gemeinbedarfsfläche an der Fasanenstraße ist maximal dreigeschossig in offener Bauweise bebaubar. Für das Gebiet entlang des Rebhuhnwegs werden die geschlossene Bauweise und zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Östlich des Wachtelwegs ist eine

offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt. Sofern eine Dachneigung festgesetzt ist, liegt diese bei 27°-32°.

Der Bebauungsplan soll im Rahmen der Neuaufstellung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Die weiteren, den aktuellen Rechtsgrundlagen anzupassenden Festsetzungen sollen sich darüber hinaus weitestgehend an den bisherigen Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans orientieren.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



3.4. Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

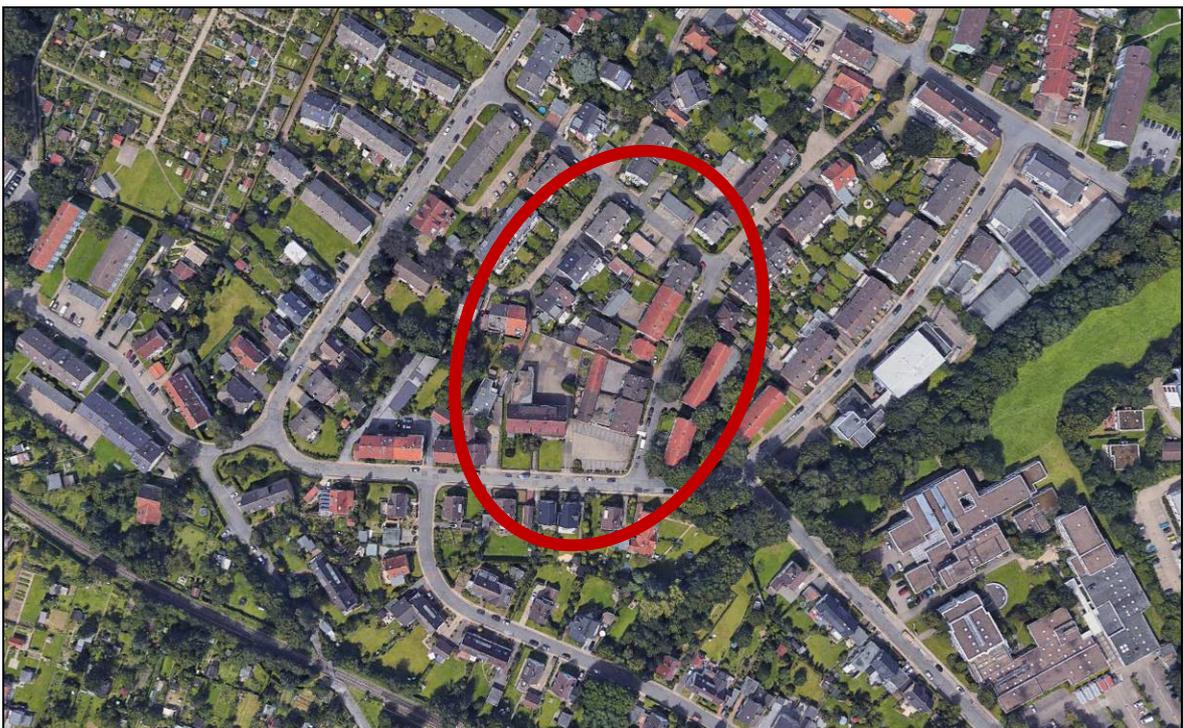
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte, welcher als bevölkerungsreichster Bezirk das Zentrum der Stadt Bielefeld bildet. Es liegt am östlichen Rand des Stadtbezirkes in einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Das nächstgelegene Zentrum bildet die Heeper Straße mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Handel, Dienstleistungen etc.), welche etwa 800 Meter entfernt liegen.

Das städtebauliche Umfeld ist rundum durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen mit Hausgärten geprägt. Insgesamt zeichnet sich die bebaute Umgebung durch einen differenzierten Gebäudebestand aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern sowie Zeilenbauten in Form von Hausgruppen aus. Diese wurden überwiegend zwei- bis dreigeschossig mit unterschiedlich stark geneigten und teilweise ausgebauten Dächern errichtet.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich westlich an das Umnutzungsgebiet angrenzend ein Kleinbetrieb des Sanitär- und Heizungsbereiches, welcher ein Vollgeschoss und ein Satteldach besitzt. Im Norden befinden sich zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern und östlich der ehemaligen Gemeinbedarfseinrichtung zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, ebenfalls mit Satteldächern.

Luftbild (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)



Im Plangebiet selbst befindet sich ebenfalls eine differenzierte Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit zwei- bis drei Vollgeschossen und Satteldächern. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Gebäude, welches von einem Zweig der früheren Handwerkskammerschule genutzt wurde. Diese ist in einen Neubau in der Nähe des Hauptbahnhofes gezogen, weshalb das Gebäude leer steht. Die umliegende Brachfläche besteht aus einem versiegelten Bereich auf der Nordseite des Gebäudes, einem versiegelten Parkplatz an der Ecke Rebhuhnweg / Fasanenstraße und einem als Rasenfläche

angelegten Vorgartenbereich, auf dem zwei Bäume stehen. Da keine Folgenutzung als Schule entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist, soll die Fläche der ehemaligen Handwerkskammerschule einer neuen Nutzung, angelehnt an die umgebende Wohnbebauung, zugeführt werden.

Bestandsplan



5. Planungsgrundsätze und Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.1. Städtebauliches Plankonzept

In erster Linie geht es bei dem Plankonzept darum, eine Nachnutzung in Form von Wohnbebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt. Um dies zu ermöglichen, soll der Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Zusammen mit dem östlich angrenzenden bestehenden allgemeinen Wohngebiet soll der Gesamtbereich städtebaulich geordnet werden.

Auf diese Weise wird die Grundlage für ein Gebäudeensemble von drei zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientiert. Eines der Mehrfamilienhäuser soll entlang der Fasanenstraße entstehen, ein zweites im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule und ein weiteres als Erweiterung der Bebauung und somit auch der bestehenden Raumkante entlang des Rebhuhnwegs.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser soll durch eine grundstücksinterne Zufahrt, welche sich an die im Süden liegende Fasanenstraße anschließt, gewährleistet werden. Zusätzlich sollen auf dem Grundstück private Stellplätze entstehen, sodass der Stellplatzbedarf von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt der Fokus auf der Sicherung des Bestandes. Dementsprechend orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend an denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den gesamten nördlichen Bereich soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei soll eine zwingende Dreigeschossigkeit am Rebhuhnweg, eine zwingende Zweigeschossigkeit am Wachtelweg und eine maximale Zweigeschossigkeit für die rückwärtige Bebauung festgesetzt werden.

Belange des Wohnens

Angesichts der derzeitigen Marktsituation mit den Niedrigzinsen und dem hohen Bedarf an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt daher regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld beschloss in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes:

„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 dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgende 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. Um dieser Zielsetzung nachzukommen sollen in den geplanten Mehrfamilienhäusern 25% der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen. Die Weiterbildungseinrichtungen der Handwerkskammer wurden an einem zentralen Standort zusammengefasst, sodass das Grundstück für diese Nutzung nicht mehr benötigt wird.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, den südlichen Bereich des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Ziel dieser Festsetzung ist es, hier Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld orientieren. Im allgemeinen Wohngebiet ist ein erweitertes Nutzungsspektrum gegenüber einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zulässig. Dies ist gewünscht, um im südlichen Bereich planungsrechtlich eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen an diesem Standort aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens nicht entsprechen, planungsrechtlich nicht zulässig.

Der nördliche Bereich des Plangebiets soll wie bisher als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO überplant werden. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig sein. Selbiges gilt für Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden mit Grenzwerten von 0,4 bzw. 0,8 für zwei Vollgeschosse sowie 1,2 für drei Vollgeschosse festgesetzt und somit der geplanten Baudichte angepasst. Hier wird im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan etwas mehr Spielraum für Nachverdichtungen im Bestand ermöglicht und zudem dafür gesorgt, dass die Neubauten sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen wurden so angelegt, dass bestehende Raumkanten fortgeführt werden und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausreichend Platz für Park- und Freiflächen freigehalten wird. Ein bereits vor Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im rückwärtigen Bereich der nördlichen Teilfläche entstandenes und derzeit nur bestandsgeschütztes Gebäude soll im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung planungsrechtlich gesichert werden.

Um ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität für das einzelne Bauvorhaben zu gewähren, soll in Ausnahmefällen eine einseitige Baugrenzüberschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile von max. 2 m Tiefe zulässig sein.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang des Rebhuhnwegs und der Fasanenstraße mit zwingend drei festgesetzt. In dem Baufeld am Wachtelweg werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt und im rückwärtigen Bereich maximal zwei. Diese Festsetzungen

orientieren sich zum einen an der Umgebungsbebauung, welche westlich des Plangebiets vorwiegend zwei und östlich des Plangebiets vorwiegend drei Vollgeschosse aufweist. Zum anderen wird mit den Vorgaben das Ziel verfolgt, klare Raumkanten zur Straße zu fassen sowie rückwärtig die Bebauungen in der Höhe zu beschränken.

Darüber hinaus werden hier eine Traufhöhe von 7,5 m bis 10,0 m sowie eine Firsthöhe von 12,5 m bis 15,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Dennoch fügen sich die geplanten Gebäude in die bereits vorhandene Höhenentwicklung der Umgebung ein.

Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche gilt die im Mittel gemessene Höhe.

Um die Raumkante durch eine fortlaufende Bebauung am Rebhuhnweg zu erhalten bzw. lückenlos fortzuführen, soll für die beiden Baufelder entlang des Wegs eine geschlossene Bebauung festgesetzt werden. Im übrigen Plangebiet soll dagegen eine aufgelockerte Bebauung durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht werden.

5.4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im einzugrünenden Vorgartenbereich sind jedoch nur Stellplätze eingeschränkt zulässig.

5.5. Freiflächen und Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen

Die Gestaltung der Vorgärten kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume unbefriedigend gestaltet, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild sowie die Freiraumqualität im Straßenraum und auf den Baugrundstücken. Daher wurde für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB getroffen.

Diese Vorgartenflächen sind in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze können maximal 1/3 der Vorgartenflächen in Anspruch genommen werden. Bei schmalen Baugrundstücken dürfen die Befestigungen innerhalb der Vorgartenflächen eine Gesamtbreite von mindestens 4 m aufweisen.

5.6. Festsetzungen zu den örtliche Bauvorschriften - Gebäude

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu gehören Dachform, -neigung und -farbe sowie die Festsetzung der Firstrichtung. Es soll im gesamten Plangebiet die Dachform Satteldach festgesetzt werden, da in der Umgebung fast ausschließlich Gebäude mit Satteldach vorzufinden sind und sich Neubauten auf diese Weise harmonisch einfügen. Die Dachneigung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen gelockert, sie darf künftig zwischen 27 und 38 Grad betragen. Die Eindeckung der Dächer soll in roten bis rotbraunen Farben erfolgen. Straßenbegleitend sollen die Gebäude wie im Bestand traufständig angeordnet werden.

Die Gestaltungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität der neuen Bebauung. Die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

6. Verkehr

6.1. Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird über die Bestandsstraßen Fasanenstraße, Rebhuhnweg und Wachtelweg erschlossen. Es liegen keine bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets, weshalb keine hierzu entsprechenden Festsetzungen benötigt werden. Im Bereich der neu zu entwickelnden Fläche soll die Erschließung der rückwärtigen Bebauung durch eine grundstücksinterne Zufahrt erfolgen.

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

Das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen kann problemlos über die bereits entsprechend ausgebaute Fasanenstraße abgewickelt werden können. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen und die Nachbarschaft werden nicht erwartet.

6.2. Fußgänger und Radfahrer

Es sind keine Belange von Fußgängern und Radfahrer durch die Planung betroffen.

6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Zur Erschließung des Gebiets ist eine gut ausgebaute ÖPNV-Infrastruktur vorhanden. Die Buslinien 21, 22, 24 und der N9 fahren das Gebiet über die Haltestellen Meisenstraße bzw. Bachstelzenweg an. Die Linien 21 und 22 bilden die beste Verbindung in die Innenstadt mit einer Fahrtzeit von 13 Minuten. Der nächstgelegene Stadtbahnanschluss bildet die 1,4 km entfernte Haltestelle Sieker Mitte.

7. Umweltbelange

7.1. Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen Rebhuhnweg, Fasanenstraße und Wachtelweg gefasst und ist von bestehender Bebauung geprägt. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000m². Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes). Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

7.2. Eingriffs und Ausgleichsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges (Innenbereich), so dass kein Bedarf an natur-schutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht.

7.3. Belange des Bodenschutzes – Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

7.4. Belange des Immissionsschutzes

Aus der Lärmkarte der Stadt Bielefeld (Bielefeld-wird-leiser.de) geht hervor, dass keine relevanten Verkehrslärmimmissionen auf Teile der Fläche einwirken.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine immissionsträchtigen gewerblichen Betriebe oder Sportanlagen. Demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen oder Sportanlagen resultieren.

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

Ein näherer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gegeben.

Lärmkarte Verkehrslärm



7.5. Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung

Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass eine ausreichende Besonnung und Belichtung erreicht werden kann.

Hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der neuen Baukörper und ihrer Firstrichtungen ist die gewachsene städtebauliche Situation der Bestandsbebauung und gewünsch-

10.2. Niederschlagswasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Das Niederschlagswasser soll wie bislang in die vorhandene Trennkanalisation abgeführt werden.

10.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Das nächstgelegene Gewässer ist der Mühlenbach. Es ist zu prüfen, ob in diesem Zusammenhang besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz getroffen werden müssen. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

10.4. Telekommunikation

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

11. **Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

12. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

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.

13. **Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten**

Wohnen:

Reines Wohngebiet ca. 0,46 ha

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,41 ha

Gesamtfläche: ca. 0,87 ha

Es werden voraussichtlich ca. 24 Wohneinheiten neu entstehen.

14. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Neubebauung im Stadtbezirk Mitte innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgefüges. 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 abgeschlossen.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Bielefeld, im Oktober 2018