

Anlage

C

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

- Begründung

Stand: Satzung; Mai 2020

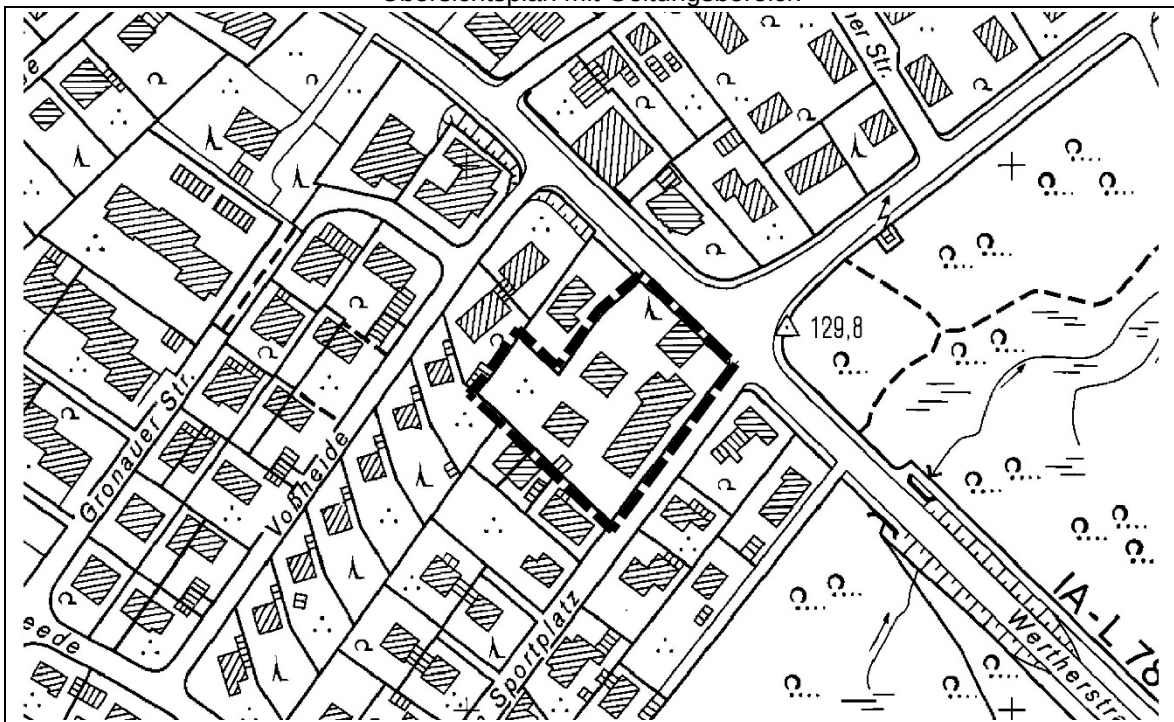
Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23

„Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Begründung

Satzung
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Anlass und Ziele der Planung / Verfahren	2
3	Situationsbeschreibung	3
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Soziale Wohnraumförderung	5
5	Vorhabenbeschreibung	5
5.1	Bau- und Nutzungskonzept	5
5.2	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	6
5.3	Baugestaltung und Stadtgestaltung	7
5.4	Kreisverkehr Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße	8
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	10
6.4	Baugestaltung	11
6.5	Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
6.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
6.7	Anpflanzungen	12
7	Belange des Verkehrs	13
8	Belange der Ver- und Entsorgung	13
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	13
8.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	14
8.3	Abfallentsorgung	14
8.4	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	14
9	Belange der Umwelt	15
9.1	Umweltprüfung	15
9.2	Natur- und Landschaftsschutz	17
9.3	Artenschutz	17
9.4	Immissionsschutz	18
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Baugrund / Grundwasser- und Wasserschutz	23
9.6	Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima / Schattenwurfsimulation	24
10	Belange der sozialen Infrastruktur	27
11	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	27
12	Flächenbilanz	28
13	Kosten	29
Anhang: Bestandsplan mit Legende		30

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,4 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Großdornberg in Flur 1 und umfasst die Flurstücke 558 und 559.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen und wird gemäß § 9 (7) BauGB im Nutzungsplan festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Die Eigentümerin der im Geltungsbereich gelegenen Flächen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle Nachnutzung für die mittelfristig abgängigen Gebäude im Nahbereich zur Wertherstraße und der Straße am Sportplatz zugunsten der Errichtung barrierefreier Wohngebäude mit einer integrierten Arztpraxis zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist im rückwärtigen Grundstücksbereich darüber hinaus ein den baulichen Bestand ergänzendes Wohngebäude geplant.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Vorhaben zu unterstützen. Mit der Bauleitplanung kann einem mittelfristig drohenden Verfall des Gebäudebestandes und ein möglicherweise daraus entstehender städtebaulicher Missstand an der Ortseingangssituation von Großdornberg entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.

Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem sog. Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Bielefeld die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Gemäß § 13a BauGB besteht für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld gemacht werden.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	26.06.2018
Einsichtnahme in die Unterlagen gemäß § 3 (1) BauGB	17.09. - 05.10.2018
Unterrichtungs- und Erörterungstermin gemäß § 3 (1) BauGB	25.09.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes Gemäß § 3 (2) BauGB	22.11. - 23.12.2019

3 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich der östlichen Ortseingangssituation von Großdornberg an der südwestlichen Seite der Kreuzungssituation Wertherstraße / Babenhauser Straße / Am Sportplatz, eingebettet in ein wohngenutztes städtebauliches Umfeld, das von ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern geprägt ist.

Die Bestandsnutzung innerhalb des Plangebietes ist als mischgebietstypisch zu bezeichnen, da sowohl gewerbliche Nutzungen in der sich entlang der Straße Am Sportplatz erstreckenden Halle, Dienstleistungsnutzungen in den beiden Gebäuden im Nahbereich zur Kreuzung als auch Wohnnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhanden sind.

Ein Bestandsplan ist dieser Begründung beigelegt.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des seit dem 03.09.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“. In diesem ist das heutige Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei der Gebäudebestand bereits zum Teil

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planung entspricht folglich dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

4.3 Landschaftsplan

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-West.

4.4 Soziale Wohnraumförderung

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2018/19 (Wohnungsmarktbericht 2018/19 der Stadt Bielefeld, S.14, Stadt Bielefeld, November 2017) bis 2022 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll in allen Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Im Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 soll der Bau von etwa 22 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 7 BauGB und entsprechend dem Ratsbeschlusses regelt der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 mindestens 25 % der insgesamt in der Vorhabenplanung vorgesehenen Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die im WA4 im baulichen Bestand vorhandenen Wohnungen sind dabei nicht auf die 25%-Quote anzurechnen. Die Vorhabenplanung die in dem Gebäude entlang der Wertherstraße (Haus 2) die Errichtung von geförderten barrierefreien Wohnungen vor. In dem Gebäude befinden sich 9 von den insgesamt geplanten 22 Wohnungen (Anteil rd. 40 %). Die 25 %-Quote kann damit nicht nur umgesetzt werden, sondern wird übererfüllt.

Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau wird bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag (ggf. Einbindung in den Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sichergestellt.

5 Vorhabenbeschreibung

5.1 Bau- und Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht in Ergänzung der beiden zentral im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude die Errichtung von drei Wohngebäuden vor, in denen insgesamt 22 barrierefreie Wohnungen errichtet werden sollen. In dem Erdgeschoss eines der Gebäude ist zudem die Errichtung einer Arztpraxis geplant.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den beigefügten Ansichten ist zu entnehmen, dass sich zwei der drei geplanten Wohngebäude mit jeweils zwei aufgehenden Geschossen und einem gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzten abschließenden Geschoss (ehemals „Staffelgeschoss“) parallel zur Straße Am Sportplatz (Haus 1) bzw. zur Wertherstraße (Haus 2) erstrecken sollen. Ein weiteres Wohngebäude (Haus 3) soll den Gebäudebestand im östlichen / südöstlichen Grundstücksbereich ergänzen und sich dabei hinsichtlich der Grundfläche und Kubatur an der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnbebauung orientieren.

In den drei ergänzenden Wohngebäuden sind aktuell insgesamt 22 Wohnungen geplant, die sich wie folgt auf die drei Gebäude aufteilen:

- Haus 1: 10 Wohnungen
- Haus 2: 9 Wohnungen und Arztpraxis
- Haus 3: 3 Wohnungen

Die Wohnungen in den drei geplanten Wohngebäuden sollen allesamt barrierefrei ausgebildet werden. Zudem ist geplant in Haus 2 sozial geförderten Wohnraum herzustellen, was insgesamt einen Anteil von rd. 40 % geförderten Wohnungen ausmacht.

Die Wohnungen sollen auch unabhängig von der Wohnraumförderung für einen möglichst weiten Nutzerkreis geeignet sein, weshalb Wohnungen der unterschiedlichsten Größe geplant sind. Die Verteilung der insgesamt 22 Wohnungen auf 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind der nachstehenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen.

	Projektierte Wohnungen nach Wohnungsgröße			
	1-2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Haus 1	4	-	6	-
Haus 2	5	1	3	-
Haus 3	1	-	-	2

Die Unterbringung der erforderlichen Müllsammelstellen ist in der Tiefgarage geplant. Fahrradstellplätze werden sowohl oberirdisch in einem Abstellraum im Bereich an der Tiefgaragenzufahrt als auch in der Tiefgarage vorgehalten.

Eine im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gänzlich neue Qualität hat lediglich die Schaffung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche für das im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Haus 3. Der im Nutzungsplan als WA3 abgegrenzte Bereich hat eine Größe von rd. 600 m², was einer für ein Einzelhaus mit der projektierten Grundfläche von rd. 15 x 12 m angemessenen Größe entspricht. Wenn für das WA3 isoliert die Grundflächenzahl GRZ exemplarisch berechnet wird, beträgt diese rd. 0,3 und liegt somit deutlich unter der für das allgemeine Wohngebiet insgesamt vorgesehenen GRZ von 0,4. Angesichts dieser städtebaulichen Kennzahl ist der Bereich WA3 somit geeignet, das geplante Haus 3 an der Stelle aufzunehmen. Die Grundflächen der beiden innerhalb des Plangebietes vorhandenen und verbleibenden Wohngebäude beträgt rd. 12 x 13 m (Am Sportplatz 2 und 6). Die Grundfläche der direkt benachbarten Wohngebäude Am Sportplatz 8a/b umfasst rd. 14 x 11 m. Die Grundfläche von Haus 3 (15 x 12 m) übersteigt diese Werte nicht maßgeblich, sodass die Vorhabenplanung insgesamt verträglich mit der Umgebungsbebauung sein wird.

5.2 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Straße Am Sportplatz erfolgen, von der aus insgesamt zwei Zufahrten zum Plangebiet vorgesehen sind. Zum einen ist dies eine Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und zum anderen eine Zufahrt zu oberirdisch geplanten Besucherstellplätzen im weiteren Verlauf der Straße Am Sportplatz.

Nach derzeitigem Planungsstand sieht die Vorhabenplanung mit 22 neuen Wohneinheiten (WE) und einer Arztpraxis die Errichtung von 40 Stellplätzen im Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Dabei soll ein ausgewogener Mix aus kleinen und großen Wohnungen sowie ein erheblicher Anteil (mind. 25 % bis 40 %) als geförderter Wohnraum angeboten werden.

Für die geplanten 22 Wohnungen in Haus 1 (10 WE), Haus 2 (9 WE) und Haus 3 (3 WE) sowie für die Mitarbeiter der geplanten Arztpraxis im Erdgeschoss von Hauses 2 sollen Stellplätze in der Tiefgarage vorgehalten werden. Auch für die sechs Wohnungen in den beiden Bestandsgebäuden wird weiterhin ein Stellplatz je Wohnung in der Tiefgarage berücksichtigt. Die acht oberirdischen Stellplätze sollen dem Kundenverkehr der Praxis und für Besucher vorbehalten sein. Das Vorhaben sieht somit eine deutlich höhere Stellplatzanzahl im Vergleich zur maßgeblichen Satzung vor.

Eine gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld mögliche Reduzierung aufgrund der überdurchschnittlich guten ÖPNV Anbindung (um rd. 30 %) soll für die Wohnungen nicht in Anspruch genommen werden.

Für die geplanten 22 WE werden 1 Stellplatz je WE und für die Arztpraxis wird 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche zu Grunde gelegt. Somit ergeben sich 28 Stellplätze (22 Neu und 6 Bestand) für die Wohnungen sowie 12 Stellplätze für die Arztpraxis. Dies sind gegenüber einer möglichen Stellplatzreduzierung 12 Stellplätze mehr.

Eine über die Stellplatzsatzung hinausgehende Stellplatzforderung bedarf einer besonderen Rechtfertigung in Bezug das konkrete Vorhaben, seinen Auswirkungen sowie auf die verkehrliche Situation in der Praxis. Nach vorliegenden fachlichen Erkenntnissen liegen hierfür keine besonderen Rechtfertigungsgründe vor. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass es wahrscheinlich ist, dass Bewohner kleinerer und auch geförderter Wohnungen aus wirtschaftlichen Aspekten nicht mehrere Autos besitzen. Dieses umso mehr bei einer -wie hier – guten ÖPNV- Erreichbarkeit und Anbindung. Auch wirkt sich die Nicht-Inanspruchnahme einer möglichen Stellplatzreduzierung positiv auf das Stellplatzangebot aus und kommt einer indirekten Erhöhung dadurch entgegen.

5.3 Baugestaltung und Stadtgestaltung

Baugestaltung

Der vorhandene bauliche Bestand im Plangebiet und im direkten städtebaulichen Umfeld ist heterogen ausgeprägt. Es sind sowohl verputzt als auch verklinkert ausgeführte Gebäude vorhanden, die in verschiedenen Farbtönen gestaltet sind. Zudem sind sowohl Gebäude vorhanden, bei denen die Giebelflächen zum Teil in anderer Materialität und Farbgestaltung abgesetzt wurden. Die geplante Bebauung soll sich in das gestalterische Erscheinungsbild des Umfeldes eingliedern und dennoch eine moderne Architektursprache aufweisen. Die neuen Wohngebäude sind im Wesentlichen mit Klinkerelementen in helleren Farbtönen geplant, wobei die jeweils abschließenden und zurückversetzt angeordneten Geschosse mit leichteren Materialien farblich abgesetzt werden sollen. Hier ist bspw. die Verwendung von Holzverkleidungen denkbar.

Hinsichtlich der Dachgestaltung orientiert sich die Vorhabenplanung ebenfalls am baulichen Bestand und sieht entsprechend Satteldächer mit einer relativ geringen Dachneigung von rd. 30° vor.

Stadtgestaltung

Die Fassadenabwicklung entlang der Wertherstraße weist eine ausgeprägte Heterogenität auf. Es sind 1,5-geschossige, 2-geschossige, 3- und 4-geschossige Gebäude vorhanden. Zudem ist anzumerken, dass die beiden Häuser 1 und 2 bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenentwicklung / der Geschossigkeit in der projektierten Form zulässig wären. Beide Gebäude überschreiten das bereits festgesetzte Baufenster lediglich um wenige Meter.

Den Unterlagen zur Vorhabenplanung (Anlage B) wird die Ansicht „Straßenabwicklung“ beigefügt, der eine Sicht von Norden auf die Bebauung entlang der Südseite der Wertherstraße zu entnehmen ist. Es ist ersichtlich, dass die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung der Maßstäblichkeit des städtebaulichen Umfeldes entsprechen. Der verhältnismäßig lange Baukörper von Haus 2 schafft eine straßenbegleitende Raumkante, die neben der Fassung des Raumes den Vorteil bietet, das Gebietsinnere wirksam vor Verkehrslärm von der Wertherstraße abschirmen zu können.

5.4 Kreisverkehr Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße

Für den Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße wird die Möglichkeit der Errichtung eines Kreisverkehrs berücksichtigt. Da die Errichtung des Kreisverkehrs aktuell - vor allem in zeitlicher Hinsicht - noch nicht konkret absehbar ist, liegt das Augenmerk bei der planerischen Berücksichtigung darauf, die Umsetzbarkeit durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zu verbauen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher der aktuelle Stand der städtischen Vorentwurfsplanung für den Kreisverkehr dargestellt und die Teilflächen, die geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingreifen, bauleitplanerisch als Verkehrsfläche berücksichtigt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anbetracht der Vorhabenplanung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies entspricht sowohl den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe auch Kap. 3 *Situationsbeschreibung*) und der Gebietsprägung des städtebaulichen Umfeldes. Da das Vorhaben diesem Planungsziel entspricht, soll auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Gegenstand der Festsetzung sein. Vor dem Hintergrund der zur Zeit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes heranzuziehenden BauNVO 1977 wurden die darin als ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ als unzulässig festgesetzt.

An der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung auch weiterhin festgehalten werden. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnzweck und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von die Wohnnutzung ergänzenden und gleichzeitig nicht störenden Nutzungsarten. Hiermit kann gewährleistet werden, dass die Entstehung einer gewissen Infrastruktur zur Versorgung des Wohngebietes möglich ist. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet steht hierbei stets der Wohncharakter im Vordergrund, so dass der Wohncharakter des Gebietes insgesamt erkennbar sein muss.

Die Zulässigkeit der geplanten Arztpraxis ergibt sich in dem geplanten Nutzungszusammenhang nach § 13 BauNVO. Hiernach sind freie Berufe, zu denen eine Arztpraxis nach § 18 Einkommenssteuergesetz zählt, in allgemeinen Wohngebieten in Räumen zulässig. Die Beschränkung des Nutzungsumfanges auf Räume in § 13 BauNVO zielt darauf ab, dass freiberufliche Tätigkeiten u.a. in allgemeinen Wohngebieten nicht das jeweilige gesamte Gebäude beanspruchen dürfen und allgemeine Wohngebiete den ihnen in § 4 (1) BauNVO zugesprochenen Nutzungszweck, „vorwiegend dem Wohnen“ zu dienen, weiterhin erfüllen können. Das Vorhaben erfüllt diese räumliche Unterordnung. Die Arztpraxis soll rd. zwei Drittel der Erdgeschossfläche von Haus 2 (WA2) beanspruchen.

Innerhalb des Plangebietes sollen die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen

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

allgemein zulässig sein.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sollen

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

ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sollen die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

unzulässig sein.

Dieser Nutzungsausschluss wird vorgenommen, da sich sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) städtebaulich nicht in das Umfeld einfügen und somit nicht in einen sinnvollen Nutzungszusammenhang zu bringen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Die geplante GRZ von 0,4 ist für ein allgemeines Wohngebiet eine übliche Kenngröße städtebaulicher Dichte, die den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in § 17 („Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“) ebenso gerecht wird wie der zentralen Lage des Plangebietes in Großdornberg und der Vorhabenplanung.

Für den Zweck der Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ auf maximal 0,6 zulässig sein. Hierin eingeschlossen ist die Errichtung der geplanten Tiefgarage.

Zahl der Vollgeschosse

Als Zahl der Vollgeschosse werden maximal II festgesetzt und damit sowohl den bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen und der Umgebungsbebauung entsprochen. Auf Grundlage dieser Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass sich die Bebauung in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verträglich in das städtebauliche Gefüge eingliedert. Im Umkehrschluss bedeutet diese Festsetzung, dass ein mögliches drittes Geschoss nicht als Vollgeschoss nach BauO NRW angelegt und somit als Nicht-Vollgeschoss auszubilden ist.

Bei der Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses als zweites Obergeschoss müssen die Außenwände dieses Geschosses gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse an allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückspringen. Von diesem Rücksprung kann ausschließlich für die Errichtung von notwendigen Erschließungsanlagen (Treppenhäuser, Aufzugschächte) abgesehen werden. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund der seit 2019 rechtskräftigen neuen Landesbauordnung (BauO NRW 2018) getroffen, da der Begriff des ‚Staffelgeschosses‘ darin nicht mehr enthalten ist und ein allseitiger Rücksprung

eines abschließenden Nicht-Vollgeschosses nach den neuen Regelungen nicht mehr erforderlich ist. Dieses städtebauliche Ziel kann mit der textlichen Festsetzung verbindlich vorgegeben und gesichert werden. Von diesem Gebäuderücksprung kann für die Errichtung von notwendigen Erschließungsanlagen (Treppenhäuser, Aufzugschächte) abgesehen werden.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Festsetzung einer GFZ in allgemeinen Wohngebieten (maximal GFZ 1,2) wird damit unterschritten.

Gebäudehöhen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss als zurückspringendes Geschoss (ehemals „Staffelgeschoss“) vor. Um diese Planung in den Festsetzungen detailliert abzubilden ist die Festsetzung von Wandhöhen für das 1. Obergeschoss (inklusive Brüstung), der Traufhöhe für das 2. Obergeschoss sowie eine abschließende Firsthöhe erforderlich.

Vor dem Hintergrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen hierzu folgende Höhen festgesetzt werden:

Wandhöhe (WH) 1. OG	max. 7,00 m
Traufhöhe (TH) 2. OG	max. 8,75 m
Firsthöhe (FH)	max.11,00 m

Diese Festsetzungen sind städtebaulich mit dem Umfeld des Geltungsbereiches verträglich, da die unmittelbar benachbarte Bebauung zwei aufgehende Fassaden-Vollgeschosse mit ähnlichen Firsthöhen aufweist. Die Traufhöhe des zurückgesetzten abschließenden Geschosses wird ebenfalls als verträglich angesehen, da über den Rücksprung des obersten Geschosses gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse keine bis zu dieser Höhe durchgehend aufgehende Fassade entsteht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan II/G 4 „In der Heide“ regelt die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich über die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, die in der Vorhabenplanung ebenfalls eingehalten werden. Künftig sollen diese Regelungen um die vorstehend genannten detaillierten Vorgaben zur Höhenentwicklung der Baukörper ergänzt werden, da vor dem Hintergrund der BauO NRW 2018 die ausschließliche Regelung zur Zahl der Vollgeschosse keine (nach oben) abschließende „Deckelung“ erwirkt.

Die maßgeblichen unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhen werden gemäß § 18 (1) BauNVO für die einzelnen Baufenster unter Angabe von NN-Höhen für die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Diese Höhenlage wurde für die beiden bestehenden Wohngebäude im WA4 ermittelt und für die geplanten Gebäude davon abgeleitet.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wohngebäude entsprechen allesamt Einzelhäusern in der offenen **Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO. Das längste Gebäude (Haus 2) hat eine Länge von rd. 36 m und bleibt damit deutlich hinter der maximalen Länge von Gebäuden offener Bauweise (50 m) zurück. Entsprechend wird festgesetzt, dass die Gebäude im Plangebiet in offener Bauweise zu errichten sind.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Vorhabenplanung und dem Gebäudebestand

orientieren. Die Baufenster für die geplanten Gebäude werden dabei aufgrund der vorhabenbezogenen Bauleitplanung verhältnismäßig eng gefasst und die geplanten Balkone nicht in Gänze mit eingefasst. Damit die Balkone im geplanten Umfang zulässig sein werden, wird eine ergänzende Festsetzung getroffen, dass die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugsschächte) um max. 1,60 m überschritten werden dürfen, sofern diese Überschreitung im WA1 nicht mehr als 60 % und im WA2, WA3 und WA4 nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge beträgt.

Die **Stellung baulicher Anlagen** wird über die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen (Firstrichtungen für die Hauptbaukörper) vorgegeben. Diese Hauptfirstrichtung orientiert sich im Wesentlichen an einer Ost-West-Ausrichtung, wobei die Ausrichtung aufgrund der Gebäudestellung der beiden Bestands-Wohngebäude und einer beabsichtigten Parallelität von Verkehrsflächen und Baukörpern eine Abweichung von der reinen Südausrichtung nach Südwesten vorsieht. Lediglich für Haus 1 wird die Hauptfirstrichtung entlang der Straße Am Sportplatz festgesetzt, um hier gemäß der Vorhabenplanung eine straßenbegleitend traufständige Bebauung vorzugeben.

6.4 Baugestaltung

Zur gestalterischen Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld und zur Herstellung einer aufeinander abgestimmten Baugestalt innerhalb des Plangebietes sollen örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 86 BauO NRW getroffen werden:

- Die in der städtebaulichen Umgebung dominierende **Dachform** ist das geneigte Dach, vorwiegend durch Satteldächer ausgeprägt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ebenfalls die Errichtung von Satteldächern vor, sodass das Satteldach als ausschließlich zulässige Dachform festgesetzt wird.
- Die geplanten Wohngebäude haben eine Dachneigung von 25°. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist für den jetzigen Geltungsbereich bereits eine Dachneigung von 25 - 30° festgesetzt. Diese Festsetzung soll beibehalten werden, um einerseits dem geplanten Vorhaben und andererseits den bereits rechtskräftigen Festsetzungen zu entsprechen. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde angeregt, in der Vorhabenplanung steilere Dächer vorzusehen, um die Potenziale zur Nutzung solarer Strahlungsenergie besser auszunutzen. Da die in der Vorhabenplanung vorgesehene Dachneigung aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet wird und dadurch eine städtebauliche Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld im Sinne einer einheitlichen Dachlandschaft möglich ist, soll auf eine Änderung der zulässigen Dachneigung verzichtet werden.
- Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes sind **Dachaufbauten** bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 40°, also auch im jetzigen Geltungsbereich, unzulässig. Die Vorhabenplanung berücksichtigt dies und sieht ebenfalls keine Dachaufbauten vor. Daher soll die Festsetzung getroffen werden, dass Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachvorbauten unzulässig sind. Hiermit kann eine ruhige Dachlandschaft erzeugt werden. In diesem Zusammenhang soll hinsichtlich der **Dacheindeckung** die Zulässigkeit von glänzenden Dachpfannen / -ziegeln ausgeschlossen werden.
- Bezüglich der **Fassadengestaltung** werden in Anlehnung an die Vorhabenplanung und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes Vorgaben zur Verwendung Naturgestein und Klinker, Beton und Putz in Beige-, Grau- und Weißtönen gemacht. Für maximal 1/3 der jeweiligen Fassaden und auch für untergeordnete Bauteile können auch andere Farben und Materialien verwendet werden.
- Die Gestaltung der Baugrundstücke wird über Festsetzungen zu **Einfriedungen** und zur Gestaltung der **Vorgartenflächen** beeinflusst. Über die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken als straßenseitige Einfriedung (mit grundstücksseitig darin integriert zulässigen Maschendraht- und Stabgitterzäunen) und der gärtnerischen Gestaltung der Vorgartenflächen als Vegetationsfläche soll vom Stra-

ßenraum eine begrünte und aufgelockerte Wirkung erreicht werden. In diesem Zusammenhang sollen auch Abfallbehälter im Vorgartenbereich unzulässig sein.

- Vorgaben zur Zulässigkeit von **Werbeanlagen** sollen getroffen werden, um die in das wohnbauliche Umfeld integrierte Lage des Vorhabengebietes zu berücksichtigen.

6.5 Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die für die optionale Errichtung des Kreisverkehrs (siehe auch *Kap. 5.4 Kreisverkehr Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße*) erforderlichen Teilflächen des Flurstückes 559 am Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die zur Errichtung des Kreisverkehrs benötigten und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Entlang der Wertherstraße und der festgesetzten Verkehrsfläche wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Grundstückserschließung, die über die Straße Am Sportplatz von der Wertherstraße aus abgesetzt angelegt werden soll. Dies erfolgt aus zwei Gründen: Zum einen soll eine direkte Grundstückserschließung über die Wertherstraße / Landesstraße 785 vermieden werden, um damit verbundene Störungen der Funktion der L 785 und erhöhte Verkehrsgefahren auszuschließen. Zum anderen ist ein Absetzen der Grundstückszufahrt von dem Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz vor allem aus Gründen des Verkehrsflusses und im Hinblick auf die optionale Errichtung des Kreisverkehrs sinnvoll.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Die von diesen Rechten betroffenen Flächen betreffen die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Feuerwehrezufahrt und dienen der Sicherstellung der Energie- und Wasserversorgung unabhängig von einer theoretisch denkbaren Grundstücksparzellierung.

6.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen) beschränkt werden. Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund der angestrebten Verdichtung im Plangebiet sinnvoll, sodass die zwischen den Gebäuden gelegenen Flächen ebenso wie die Grundstücksrandbereiche - und damit auch die Vorgartenflächen - weitestgehend nicht für die Anlage von Stellplätzen herangezogen werden können.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll ausschließlich innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig sein. Hiermit soll analog zu der Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen eine harmonische Anordnung der Nebenanlagen erfolgen.

6.7 Anpflanzungen

Die Vorhabenplanung sieht entlang der Wertherstraße und der Straße Am Sportplatz Baumpflanzungen in den Vorgärten vor. Um die geplanten Gebäude mit einem grünbestimmten Umfeld in den angrenzenden Straßen-/Stadttraum einzubinden, werden diese sieben Baumstandorte im Nutzungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB verbindlich als anzupflanzende Bäume festgesetzt. Zudem soll aufgrund der Lage zwischen Gebäude und Straße eine Festsetzung getroffen werden, dass dort ausschließlich kleinkronige Laubbäume zur Verwendung kommen können. Eine entsprechende Arten-Vorschlagsliste wird den textlichen Festsetzungen beigelegt.

7 Belange des Verkehrs

Die Planung sieht eine von dem Kreuzungspunkt Wertherstraße / Am Sportplatz abgesetzte **Grundstückerschließung** über die Straße Am Sportplatz vor. Des Weiteren werden die für eine optionale Errichtung eines Kreisverkehrs an dem Knotenpunkt erforderlichen und auf privater Grundstücksfläche liegenden Flächen planungsrechtlich über die Festsetzung einer entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Der aktuelle Planstand zum Kreisverkehr ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die erforderlichen **Stellplatznachweise** sind auf dem Baugrundstück zu erbringen. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die hierfür geplante Tiefgarage (insgesamt 32 Stellplätze) zu entnehmen. An der südwestlichen Plangebietsgrenze sind zudem sechs und neben der Tiefgaragenzufahrt zwei weitere oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen.

Das Plangebiet bietet einen guten Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur und ist somit gut durch den Busverkehr erschlossen: In etwa 200 m Entfernung befindet sich die zentrale Haltestelle Großdornbergs, „Dornberg Bürgerzentrum“. Diese wird von allen Linien im Bereich Großdornberg bedient: Die Linien 21 (Heepen - Lohbreite - Jahnplatz - Werther), 24 (Dornberg - Kirchdornberg - Tierpark - Jahnplatz - Lohbreite - Sieker), 57/58 (Lohmannshof - Großdornberg – Babenhausen/Schröttinghausen - Babenhausen Süd), 61/62 (Halle/Borgholzhausen - Werther - Großdornberg - Bielefeld), 157 (Bielefeld - Großdornberg - Babenhausen - Schröttinghausen - Werther), 158 (Jahnplatz - Großdornberg - Schröttinghausen - Babenhausen Süd) und 224 (Großdornberg - Twellbachtal - Hoberge-Uerentrup) bedienen diese Haltestelle tagsüber.

Die Linien 21 und 61/62 bilden an Werktagen bis gegen 20.30 Uhr einen 15-Minuten-Takt zwischen Werther und Jahnplatz. Die Linie 24 fährt an Werktagen in den Hauptverkehrszeiten alle 20 Minuten, zu den übrigen Zeiten tagsüber sowie am Wochenende bis gegen 20.30 Uhr weitgehend alle 30 Minuten. Die Linien 57/58 (Lohmannshof- Großdornberg - Babenhausen/Schröttinghausen - Babenhausen Süd) bieten mit 4 Fahrten/h an Werktagen tagsüber ein ebenso gutes Angebot. Die Linie 224 wird als Anruf-Linien-Fahrt einmal pro Stunde angeboten.

Zudem bieten die Linien 24 und 62 ein tägliches Angebot bis gegen 0.30 Uhr. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt die Nachtbuslinie N1 das Tagesnetz zu einem Angebot rund um die Uhr.

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf.

Belange des **Rad- und Fußverkehrs** werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

Eine signifikante Veränderung der **Verkehrssituation** in der Straße Am Sportplatz ist in Folge der Planung nicht zu erwarten. Die Gebäude im WA4 sind mit jeweils drei Wohnungen bereits bebaut. Die in den Häusern 1 und 2 insgesamt geplanten 19 Wohnungen hätten bereits nach den geltenden Festsetzungen nahezu in dem jetzt geplanten Umfang errichtet werden können. Einzig grundsätzlich neu hinzutretende Bebauung stellt das Haus 3 mit max. drei Wohnungen dar. In der Straße liegt eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 2.440 Kfz/24h vor. Die Verkehrsbelastung für die Straße Am Sportplatz ist für Wohngebiete mit mehreren Erschließungsstraßen als „normal“ einzustufen. Zwischen der geplanten Tiefgaragenausfahrt und der Wertherstraße ist ein Abstand von ca. 28 m vorgesehen, so dass ein Einbiegen auf die Straße Am Sportplatz zügig möglich sein wird und keine langen Wartezeiten zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass die Straße Am Sportplatz in einer Tempo 30-Zone liegt und bei den geringen Geschwindigkeiten ein Einbiegen zusätzlich erleichtert wird.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen verlaufen sowohl innerhalb der Wertherstraße als auch innerhalb der Straße Am

Sportplatz. Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude kann über die Verlegung entsprechender Hausanschlüsse auch künftig sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Löschwasser kann ebenfalls über das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von bis zu 96 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind.

8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Dornberg“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und das Regenüberlaufbecken (RÜB 2/09) Deppendorfer Straße der Kläranlage Brake zugeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle dem Regenüberlaufbecken Deppendorfer Straße zugeleitet.

Die Bebauung entlang der Straße Am Sportplatz und der Wertherstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 1/2. Für die Einleitung in den Hasbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.11.2024. Das Plangebiet ist hierin vollständig berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich mit der verbleibenden und überplanten Bebauung im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahe Gewässer ist nicht vorhanden und der Untergrund für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Die Vorhabenplanung sieht keine Teilung des Grundstückes vor. Zurzeit ist lediglich Hausnummer 6 an die MW-Kanalisation in der Straße Am Sportplatz angeschlossen. Die restlichen Bestandsgebäude sind über einen gemeinsamen Hausanschluss im östlichen Eckbereich des Grundstückes an die MW-Kanalisation in der Wertherstraße angeschlossen.

Aus hydraulischen und topografischen Gründen sollte diese Entwässerungsrichtung auch für die Neuplanung beibehalten werden. Da die jetzige Hausanschlussstrasse von der Tiefgarage überplant ist, wird die zukünftige Trasse an die nördliche Grenze des Plangebietes verlegt werden müssen.

8.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehenden Verkehrsflächen problemlos durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden. Die Vorhabenplanung sieht Müllsammelstellen in der Tiefgarage vor.

8.4 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung im Bestand erfolgt über Hausanschlüsse an die in der Wertherstraße bzw. der Straße Am Sportplatz verlaufenden Gasleitungen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ohne weiteres möglich, da nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld im Nahbereich des Plangebietes keine Fernwärmeleitungen verlaufen.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird eine Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen Blockheizkraftwerkes empfohlen. Aufgrund der Eignung des Gebietes zur Nutzung von Geothermie wird zudem die Nutzung von Geothermie, z.B. durch die Errichtung eines kalten Nahwärmenetzes, empfohlen (siehe auch Kap. 9.6).

Die Stromversorgung erfolgt bislang über an die Versorgungstrassen in der Wertherstraße bzw. der Straße Am Sportplatz anbindenden Hausanschlüsse. Die Stromversorgung kann somit auch weiterhin sichergestellt werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe 2 *Anlass und Ziele der Planung / Verfahren*).

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

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Mensch	<p>Insgesamt ist die innerstädtisch gelegene und bereits bebaute Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine mischgebietstypische Nutzung (gewerbliche Nutzungen in der sich entlang der Straße Am Sportplatz erstreckenden Halle, Dienstleistungsnutzungen in den beiden Gebäuden im Nahbereich zur Kreuzung als auch Wohnnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen).</p>	<p>Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die zulässige Nutzungsart nicht grundsätzlich verändert. Bislang und auch künftig soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen keine große Bedeutung. Lediglich</p>	<p>Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden.</p>

	die Gebäude und der vereinzelt vorhandene Gehölzbestand könnten für planungsrelevante Vogel- oder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in Frage kommen.	
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Unversiegelte Flächen sind ausschließlich in Form privater Gärten (als Rasenfläche angelegt) vorhanden.	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 jedoch auf ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß beschränkt, was auch den Bestimmungen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) entspricht. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p> <p>Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, so dass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.</p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet ist ein Bereich mit „sehr hohem Kühleffekt“. Großdornberg generell ist von Kaltluftentstehungsgebieten umgeben.	<p>Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen herbeigeführt werden sollen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder der vorhandenen Kaltluftströme wird nicht ausgelöst.</p>

Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. 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.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung bzw. die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege geprägt ist. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 4 im Messtischblatt 3916) können in dem Messtischblatt und dem Lebensraumtyp potenziell 10 Fledermaus- und neun Vogelarten vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfo) hat ergeben, dass der nächstgelegene Fundort planungsrelevanter Arten in einer Entfernung von über 400 m südlich des Plangebietes außerhalb des Siedlungszusammenhangs von Großdornberg kartiert wurde.

Das Kataster der Stadt Bielefeld enthält keine Angaben über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes. Die Garten- und Vorgartenflächen werden überwiegend als Rasenflächen genutzt und intensiv gepflegt. Die wenigen Gehölzbestände, setzten sich v. a. aus nicht heimischen Gehölzen zusammen. Ein theoretisches Vorkommen von Wiesenvögeln kann daher ausgeschlossen werden. Bei den Gebüsch- und Heckenbrütern ist davon auszugehen, dass es sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches um häufig vorkommende Vogelarten handelt, die ohne Probleme auf andere Flächen im Siedlungsraum ausweichen können.

Die zum Abriss vorgesehene Gebäudesubstanz weist nur bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse eine potenzielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln an Gebäuden waren bei einer Besichtigung des Plangebietes nicht erkennbar, obwohl im näheren Umfeld Mehlschwalben beobachtet wurden. Um eine artenschutzrechtliche Relevanz der geplanten Gebäude-Abbrucharbeiten bewerten zu können, wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse fachgutachterlich erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, März 2019).

Potenzialanalyse Fledermäuse

Derzeit kann das Vorhandensein tatsächlich genutzter Fledermausquartiere in und an dem Gebäude ausgeschlossen werden. Um auch Konflikte durch einen zukünftigen Besatz von theoretisch als Sommer- oder Zwischenquartier geeigneten Strukturen zu vermeiden, sollte der Abbruch außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Mitte März – Mitte November) erfolgen.

Die Abbrucharbeiten sollten dementsprechend in der Winterschlafphase im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Ist ein Abbruch innerhalb der Aktivitätszeit nicht zu vermeiden, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse den Dachbodenbereich als Quartier nutzen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie ggf. eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubenzeit (Mai – August) zu verschieben.

Aktuell liegen keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten an und in den Gebäuden vor. Ersatzquartiere sind somit nicht erforderlich. Sollte im Rahmen einer künftigen Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren.

Potenzialanalyse Vögel

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNATSCHG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) darf die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten dürfen 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 und Gebäuden stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungsmaßnahmen bis zum Abschluss- / der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen. Für eine detaillierte Übersicht über die auszuführenden Maßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunktes wird auf Tabelle 2 in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse verwiesen.

9.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Verkehrslärm

Bzgl. des Verkehrslärms sind die unmittelbar südlich bzw. westlich des Plangebietes angrenzenden Straßen Wertherstraße und Großdornberger Straße zu berücksichtigen. Für eine sachgerechte Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde die „Prognose von Schallimmissionen“ von dem Sachverständigenbüro DEKRA Automobil GmbH (Bielefeld, Februar 2019) erstellt.

Relevante Geräuschquellen

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen, resultierend aus dem Verkehrslärm im Bereich des Plangebietes, ermittelt. Hierbei ist der Straßenverkehr auf der Wertherstraße, der Babenhauser Straße sowie den Straßen Am Sportplatz und Voßheide relevant. Grundlage für die Berechnungen sind Verkehrsdaten des Amtes für Verkehr der Stadt Bielefeld für den Planungshorizont 2030. Auf dieser Datengrundlage wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet und dabei aufgrund des Vorhabenbezuges des Be-

bauungsplanes die Schallreflexionen der Plangebäude berücksichtigt, was im Vergleich zur freien Schallausbreitung zu erhöhten Beurteilungspegeln führt.

Orientierungswerte nach DIN 18005 und Grenzwerte nach 16. BImSchV

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. 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 und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete:

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete genannt:

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49 dB(A)

Wenngleich sich die Grenzwerte der 16. BImSchV wie vorstehend beschrieben an den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen richten, können die Grenzwerte auch in diesem Planfall im Abwägungsprozess herangezogen werden. Werden die im Vergleich zu den Orientierungswerten nach DIN 18005 um 4 dB(A) erhöhten Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten, liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes vor. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass mit der Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Berechnungsergebnisse

Den Berechnungsergebnissen ist zu entnehmen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einigen Fassaden überschritten werden. An den Fassaden im Plangebiet ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von tagsüber 56 - 73 dB(A), wobei die hoch verlärmten Flächen im direkten Nahbereich zur Wertherstraße liegen. Sowohl die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden somit weiträumig überschritten. An der Fassadenseite von Haus 2 zur Wertherstraße wird die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschritten, die durch den Bundesgerichtshof für Allgemeine Wohngebiete mit Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts definiert wurde.

Abwägung und planerische Bewältigung

Angesichts der prognostizierten Lärmbelastung ist grundsätzlich zunächst zu konstatieren, dass der Geltungsbereich nicht ohne weiteres für die geplante Nutzung geeignet ist.

Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB sichergestellt werden können. Da für den Änderungsbereich städtebaulich auch weiterhin Planungsziel ist, Raum fassenden und straßenbegleitenden Baukörper zu errichten, der eine Wohnfunktion im Zentrum von Großdornberg erfüllt, soll das Trennungsgebot in diesem Planfall überwunden

werden. Somit ist darzulegen, wie die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgen kann.

Hier sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, also bspw. eine Lärmschutzwand oder eine Wallanlage. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen können an dieser Stelle jedoch nicht direkt an der Lärmquelle errichtet werden, da auf der räumlich begrenzten Fläche an der Kreuzungssituation die Errichtung eines Lärmschutzwalles nicht praktikabel ist und eine Lärmschutzwand städtebaulich für die markante Stelle an der Ortseingangssituation von Großdornberg abzulehnen ist, da dadurch das Ortsbild erheblich beeinträchtigt werden würde.

Somit verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung im inneren der geplanten 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 oder bspw. Laubengänge zur Erschließung der Wohnungen vorgelagert werden. Dies ist an der nordöstlichen Seite von Haus 2 an der Wertherstraße entsprechend geplant. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch Baukörpergestaltung 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.

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens werden zur Festlegung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt, anhand der bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden können. Die Lärmpegelbereiche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt, wobei der Tageszeitraum maßgeblich ist. Die Lärmpegelbereiche werden sowohl für die Bestandsgebäude als auch die drei geplanten Gebäude festgesetzt, da im Falle von Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderungen auch an den Bestandsgebäuden entsprechende Maßnahmen umzusetzen sind.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche II - V nach DIN 4109 festgesetzt. Bei Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags nicht überschritten werden. Diese Innengeräuschpegel sind über eine lärmabgewandte Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder Baukörpergestaltung (z.B. über vorgelagerte Laubengänge) zu sichern. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung oder Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen auszubilden. Hierbei wird empfohlen, dass die Sicherstellung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster erreicht wird (z.B. über besondere Fensterkonstruktionen wie Schallschutz-Kastenfenster o.ä.).

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone soll eine Festsetzung getroffen werden, dass hierfür einzelfallbezogen der Nachweis zu erbringen ist, dass der jeweilige Außenwohnbereich im relevanten Tageszeitraum mit Pegeln von maximal 60 dB(A) belastet wird. Damit werden auch auf den Balkonen die Orientierungswerte der DIN 18005 für

Mischgebiete und damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt, da Wohngebäude in Mischgebieten eine allgemein zulässige Nutzungsart sind.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche II - V. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen

Hinweis: Die Festsetzungen im Nutzungsplan beziehen sich einerseits auf die Fassadenseiten / Baugrenzen zur Definition passiver baulicher Schallschutzmaßnahmen und andererseits auf in den Straßennahbereichen gelegene nicht überbaubare Grundstücksflächen, in denen Außenwohnbereiche auszuschließen sind.

Bei Neubebauung in den Lärmpegelbereichen II - V sowie bei wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im innerhalb dieser Lärmpegelbereiche gelegenen Bestandes sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch Baukörpergestaltung 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.

Es wird empfohlen, dass die Sicherstellung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster erreicht wird (z.B. über besondere Fensterkonstruktionen wie Schallschutz-Kastenfenster o.ä.). Andernfalls sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels sind geeignete schallgedämmte Luftwechselanlagen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person sicherstellen.

Sofern die lärmabgewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche nicht in Gänze möglich ist, sind diese durch bauliche Gestaltung (z.B. Verglasung, Anlage als Loggia oder Einrichtung einer Lärmschutzwand) vor einwirkendem Lärm zu schützen und maximale Außenlärmpegel von 60 dB(A) sicherzustellen.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,res}$ sind im Nutzungsplan gekennzeichnet:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	60
III	65
IV	70
V	75

Für die mit den Lärmpegelbereichen IV und V gekennzeichneten Fassadenseiten sowie die als Lärmpegelbereich V gekennzeichneten Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt:

Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind unzulässig.

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorge-

lagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Es ist somit festzustellen, dass die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes nicht überall im Plangebiet sichergestellt werden können. Der planerische Abwägungsspielraum ermöglicht die Umsetzung der Vorhabenplanung dennoch, da die nach § 1 (6) Ziffer 1 BauGB gebotene Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. Die Ausschöpfung dieses Abwägungsspielraumes ist im vorliegenden Fall erforderlich, um für die gewachsene städtebauliche Situation mit dem direkten Nebeneinander der emittierenden Wertherstraße und der geplanten Nutzung im Kontext eines allgemeinen Wohngebietes eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen. Alternativ bzw. komplett ohne immissionschutzrechtlichen Konflikt innerhalb des Plangebietes würde an dem Standort ausschließlich eine gewerbliche Nutzung möglich sein, die dann wiederum aufgrund des wohngenutzten städtebaulichen Umfeldes problematisch wäre.

Im Rahmen des Fortgangs der Planung ist in diesem Zusammenhang eine Variante der Vorhabenplanung mit 6,50 m hohen Schallschutzwänden zwischen den Häusern 1 und 2 und in nordwestlicher Verlängerung des Hauses 2 entlang der Wertherstraße mit anschließendem Verlauf in das Plangebiet hinein erstellt worden. Wenngleich unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzwände eine Reduzierung der Lärmpegel im inneren Bereich des Plangebietes erreicht werden kann, ist diese Variante aus stadtgestalterischer Sicht nicht tragfähig, da die Lärmschutzwände die optische Wirkung einer durchgehenden Bebauung erzeugen, die an der Stelle aufgrund der entstehenden Massivität als ortsuntypisch abzulehnen ist.

Letztendlich ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung sowie eine untergeordnete Dienstleistungsnutzung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der stellenweise kritischen Lärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, in diesem Fall 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. wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die planungsrechtlich vorgegebenen Kriterien eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen vor dem Hintergrund der oben skizzierten Lärmsituation ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Für eine Wohnnutzung an dem Standort sprechen zudem speziell für Dornberg die Möglichkeit mit der Planung eine städtebaulich eingebundene Nachverdichtung realisieren zu können, die dazu beiträgt, die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes zu vermeiden. Zudem kann mit der Vorhabenplanung ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung geschaffen werden, zu der

sich der Standort aufgrund der siedlungsstrukturellen Einbindung (Nähe zum Ortszentrum, gute ÖPNV-Anbindung, gute Versorgungsinfrastruktur) besonders eignet. Nicht zuletzt kann das Vorhaben zu einer Stärkung des Ortskernes von Großdornberg beitragen. Planungsalternativen im Sinne einer gewerblichen Entwicklung des Plangebietes (unkritisch im Sinne auf das Plangebiet einwirkender Immissionen) können an dem Standort jedoch nicht konfliktfrei betrieben werden, weil sie nutzungsstrukturell nicht in das städtebauliche Umfeld integriert werden können und diese Anordnung wieder anders geartete immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten an den umliegenden Wohnnutzungen herbeiführen würde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB sicherzustellen. Da die projektierte Nutzungsart nutzungsstrukturell am besten in das städtebauliche Umfeld passt, wird im Rahmen der gebotenen Abwägung eine Entscheidung für eine Wohnnutzung an dem Standort getroffen.

Luftschadstoffe / Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch die Emissionen des Verkehrs auf der Wertherstraße bestimmt. Dieser ist mit einem DTV-Wert von 13.000 und einem Schwerlastverkehr von 13 % erhöht.

Durch die Planung werden Mehrverkehre im Quartier entstehen. Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur in Stadtrandlage sowie den umgebenden unbebauten Flächen ist jedoch nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV zu rechnen.

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Baugrund / Grundwasser- und Wasserschutz

Altablagerungen sowie Bodenschutz

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

Im Plangebiet befinden sich Betriebsgebäude. Im Zuge des notwendigen Rückbaues sind Untersuchungen auf evtl. Verunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung vorzunehmen. Nach Abschluss des Rückbaues ist ein Nachweis über die Nutzungsverträglichkeit des Grundstückes für Wohnen vorzulegen.

Baugrund

Nach Auskunft des geologischen Dienstes NRW stehen im Bereich des Plangebietes quaritärzeitliche Sande und Schluffe und darunter Kalk- und Mergelsteine der Trias (Muschelkalk) an. Infolge der Verkarstungsfähigkeit dieses Bodens kann das Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes negativ beeinflusst werden. Aus diesem Grund ist eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angefügt. Diese Untersuchungen können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ohnehin für den Hochbau beizubringenden Baugrunduntersuchungen erfolgen.

Grundwasser- und Wasserschutz

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

9.6 Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima / Schattenwurfsimulation

Klimaschutz und Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 22.07.2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann erreicht werden mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 das Klimaanpassungskonzept als eine Planungshilfe für künftige Planung, Bauprojekte u. ä. zu nutzen und in Beschlussvorlagen der Verwaltung darauf Bezug zu nehmen. Thematisch liegt in dem Konzept der Focus auf den Klimawandelfolgen Hitze und Starkregen und auf den Handlungsfeldern Stadt- und Landschaftsplanung, öffentlichen Gebäuden, Straßen- und Freiraumplanung und Siedlungswasserwirtschaft. Die betroffenen Ämter und der Umweltbetrieb waren über fünf Workshops und Stellungnahmen in den Prozess der Konzepterstellung eingebunden. Die Öffentlichkeit wurde über das Internet und eine öffentliche Veranstaltung informiert und beteiligt. Das Klimaanpassungskonzept beinhaltet eine Gesamtstrategie zur Klimaanpassung, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auch in klimatischer Hinsicht zu sichern, den Energiebedarf für Klimatisierungsmaßnahmen zu minimieren und Schäden abzuwenden. Das Klimaanpassungskonzept beinhaltet eine Verstärkungsstrategie, die eine Umsetzung der Planungshinweise bzw. Maßnahmen sicherstellen soll.

Die örtliche Situation ermöglicht eine Energieversorgung über den Energieträger Gas, da eine Anbindung an das vorhandene Gasnetz problemlos möglich ist. Grundsätzlich können auch regenerative Energien zum Einsatz kommen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz hingegen ist nicht ohne weiteres möglich, da nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld im Nahbereich des Plangebietes keine Fernwärmeleitungen verlaufen. Zur Wärmeversorgung wird die Nutzung von Geothermie, z.B. durch die Errichtung eines kalten Nahwärmenetzes, empfohlen. Das Plangebiet weist ein gehobenes mittleres Potenzial (3a) zur Nutzung von Geothermie auf. Zudem wird auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH eine Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen Blockheizkraftwerkes empfohlen.

Die Überlegungen hinsichtlich verpflichtender Vorgabe von energetischen und technischen Gebäudestandards ist zudem vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung zu betrachten und zu bewerten. Im vorliegenden Fall sollen Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau entstehen, die eine hohe Quote sozial gefördertem Wohnraum bereitstellen sollen (rd. 40 % der insgesamt geplanten Wohnungen). Zudem ist die Anlage einer Tiefgarage geplant, in der für alle geplanten Nutzungen Stellplätze angeordnet werden, was ebenfalls für geförderten Wohnraum aufgrund der entstehenden Kosten eher ungewöhnlich ist, in diesem Fall aber zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung beitragen soll. Insgesamt soll das Vorhaben gemäß den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen gesetzlichen Standards (EnEV und EEG) errichtet werden.

Im Plangebiet gibt es laut OLK Solarkataster ein gutes Potenzial zur Nutzung von Solarenergie. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet festgesetzte Dachneigung von 25 - 30° sowie die in der Vorhabenplanung beabsichtigte Dachneigung von 30° führen zu wirtschaftlichen Einbußen bei der Nutzung von Solarmodulen auf den Dachflächen, da diese optimal ab einer Dachneigung von mindestens 35° möglich ist. Da die in der Vorhabenplanung vorgesehene Dachneigung jedoch aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet wird und dadurch eine städtebauliche Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld im Sinne einer einheitlichen Dachlandschaft möglich ist, soll auf eine Änderung der zulässigen Dachneigung verzichtet werden. Über die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen sollen mit Ausnahme eines Gebäudes eine Gebäudeausrichtung nach

Südwesten vorgegeben werden. In diesem Fall wird den gestalterischen Belangen aufgrund der sensiblen Lage an der Ortseingangssituation von Großdornberg Vorrang vor einer effizienten Ausnutzung solarer Strahlungsenergie eingeräumt.

Stadtklima

Auf Basis der aktuellen Klimaanalyse (2019) bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben, da aufgrund der städtischen Randlage und der günstigen Belüftungssituation die Wärmebelastung aktuell gering ist und sich planbedingt voraussichtlich nicht wesentlich nachteilig verändern wird.

Zugunsten einer bestmöglichen bodennahen Kühlung innerhalb des Plangebietes wird die textliche Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Oberflächen der geplanten Stellplatzflächen getroffen.

Verschattungssimulation

Um die geplante Nachverdichtung des Baugrundstückes durch die Errichtung von Haus 3 hinsichtlich der Besonnung der Nachbargrundstücke auf Verträglichkeit zu überprüfen, wurde eine Verschattungssimulation erstellt.

Das hierfür herangezogene Regelwerk ist die DIN 5034-1. Nach dieser DIN-Norm gilt zur Tag- und Nachtgleiche (Frühlings- und Herbstanfang) eine Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden und für die Wintermonate von 1 Stunde als ausreichende Besonnung. Eine Wohnung gilt als „gut besont“, wenn Wohn- und Kinderzimmer am 21. Dezember zwei Stunden besont werden.

Die Verschattungssimulation wurde für den Sonnenstand am 23. September und den 21. Dezember erstellt (Daum Architekten, Bielefeld, Mai 2020). Die nachstehenden Darstellungen zeigen den von dem geplanten Haus 3 ausgehenden Schattenwurf zu verschiedenen Uhrzeiten des jeweiligen Stichtages und ermöglichen anhand der Ergebnisse eine Bewertung der zu erwartenden Verschattung anhand der vorstehend genannten DIN-Norm.

Schattenwurf-Simulation 23. September

10 Uhr



12 Uhr



14 Uhr



16 Uhr



Schattenwurf-Simulation 21. Dezember

10 Uhr



12 Uhr



14 Uhr



16 Uhr



Die Simulation zeigt im Ergebnis, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind. Gegenüber der unverbauten Sicht werden die Besonnungszeiten der Bestandsbebauung kaum eingeschränkt. Weder im September, noch im Dezember führt die geplante Bebauung zu einer Verschattung der intensiv solarenergetisch genutzten Dachflächen des Gebäudes ‚Voßheide 5‘. Die nach der DIN 5034-1 maßgeblichen Anforderungen an die Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung werden problemlos erreicht. Auch der durch das geplante Haus 3 hervorgerufene Schattenwurf auf die nördlich angrenzenden Gartenflächen werden nicht als unzumutbar eingestuft, da diese sich vornehmlich auf die Wintermonate beschränkt. Der Schattenwurfsimulation für den Spätsommer ist zu entnehmen, dass die Nachbargrundstücke von dem Schattenwurf der geplanten Bebauung nur unwesentlich betroffen sind.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich des Hauptstandortes der Grundschule Dornberg-Schröttinghausen. Dabei handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2019/20 insgesamt 188 Schülerinnen und Schüler in 8 Klassen unterrichtet, die in den vorhandenen acht Klassen- und drei Mehrzweckräumen ausreichend Platz finden.

Aufgrund der in der Vorhabenplanung vorgesehenen Zahl der Wohnungen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2013/14 bis 2017/18, die den Einschulungsjahrgängen 2020/21 bis 2024/25 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich dieses Standortes liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, erhöht sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler am Hauptstandort auf 206 Kinder im Schuljahr 2024/25, die sich dann nach wie vor auf acht Klassen verteilen würden. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler, die zum Schuljahr 2022/23 sowie zum Schuljahr 2024/25 an dieser Schule angemeldet werden, übersteigt voraussichtlich die Zahl der vorhandenen Plätze geringfügig. Da es sich nicht um Kinder aus dem eigenen Einzugsbereich der Schule handelt, muss die Schule zweimal wohnortferne Kinder ablehnen. Diese Überschreitungen sind somit handelbar und stellen keine signifikanten Probleme da.

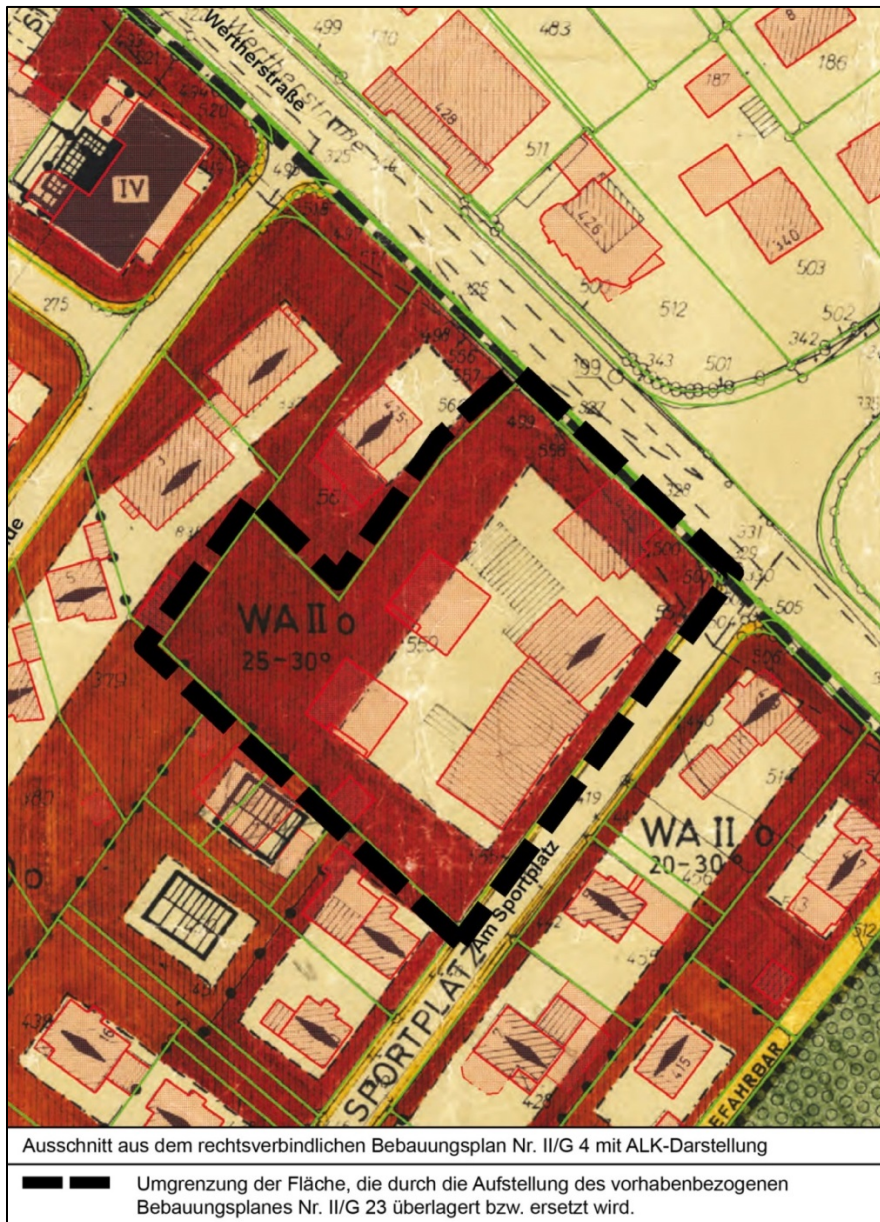
Alle Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe I und II haben Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei rd. acht zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrtkostensteigerung von rd. 4.400,00 €.

11 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ überlagert einen Teil des Geltungsbereiches des seit dem 03.09.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 wirkt der Bebauungsplan II/G 4 weiterhin. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. II/G 4 ist daher nicht notwendig und nicht vorgesehen.



12 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.019	99,5
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19	0,5
Plangebietsgröße	4.038	100

13 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

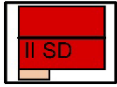
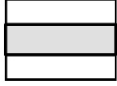
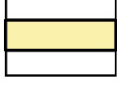
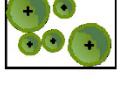
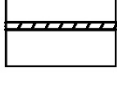
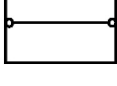
Die Vorhabenträgerin hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung des Baugebietes fallen nicht an.

Alle Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe I und II haben Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei rd. acht zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrkostensteigerung von rd. 4.400,00 €.

Anhang: Bestandsplan mit Legende



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude mit Terrasse, Geschossigkeit und Dachform
	private (Grundstücks-) Zufahrt
	Bereich mit abgesenktem Bordstein
	private (Grundstücks-) Zuwegung
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche / Garten
	Gehölze
	Stützmauer
	Vorhandene Flurstücksgrenze
559	Flurstücksnummer