Anlage:

D

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39
"Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"

- Begründung

Stand: Satzung; Dezember 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Heepen

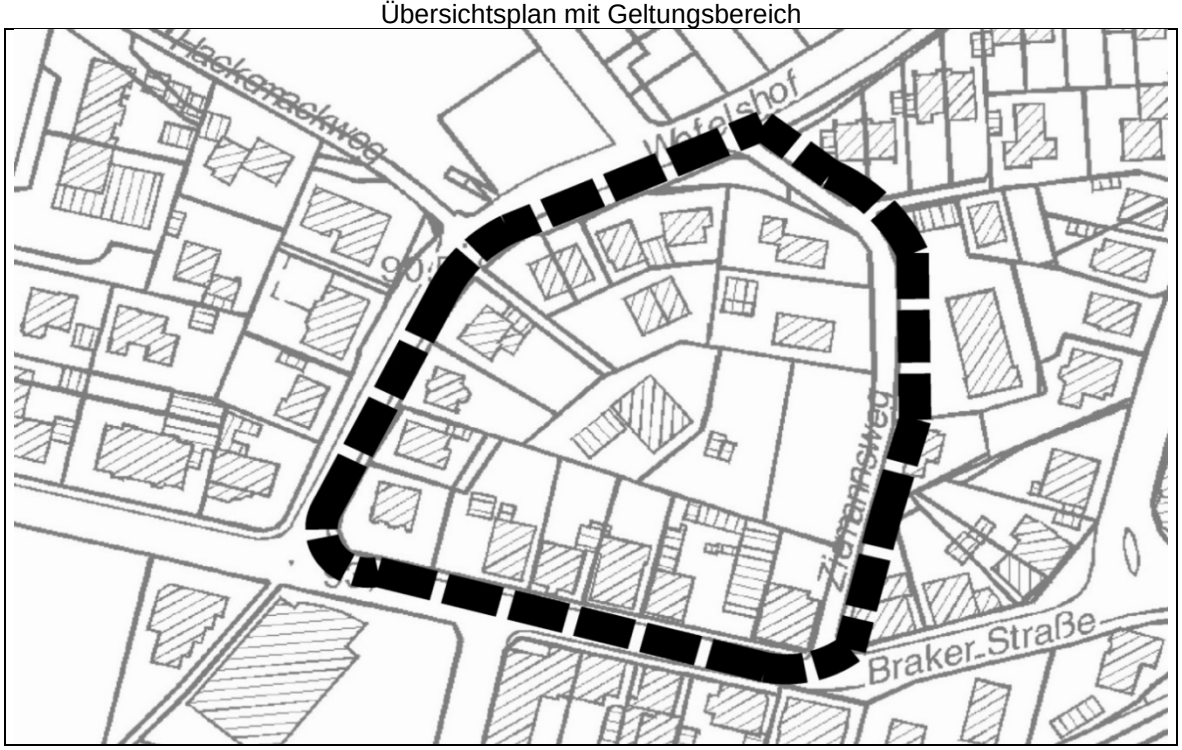
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39

"Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"

Teil D
Begründung

Satzung
Dezember 2020

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

1. Planungsanlass und Ziele der Planung ... 4
2. Abgrenzung des Plangebiets ... 4
3. Verfahren ... 4
4. Übergeordnete und fachliche planungsrechtliche Situation ... 7
4.1 Regionalplan ... 7
4.2. Flächennutzungsplan ... 7
4.3. Bisheriges Planungsrecht ... 8
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation ... 9
6. Planungsgrundsätze ... 11
6.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans ... 11
6.2 Belange des Wohnens ... 11
6.3 Belange der Wirtschaft ... 12
6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung ... 12
6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ... 13
6.6 Planungsrechtliche Festsetzungen – Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen ... 14
6.7 Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften ... 14
7. Verkehr ... 15
7.1 Kfz-Verkehr ... 15
7.2 Fußgänger und Radfahrer ... 15
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 15
8. Umweltbelange ... 16
8.1 Umweltprüfung ... 16
8.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung ... 16
8.3 Belange des Artenschutzes ... 16
8.4 Belange des Bodenschutzes – Altlasten ... 17
8.5 Belange des Immissionsschutzes ... 17
8.6 Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung ... 20
8.7 Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas ... 20
9. Grünflächen ... 21
10. Öffentliche Einrichtungen ... 22
11. Ver- und Entsorgung ... 22
12. Bodenordnung ... 24
13. Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 24
14. Flächenbilanzierung ... 25
15. Finanzielle Auswirkungen ... 25

Anlagen:

Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anlage 8,

Blatt 1-3 zur Schalltechnischen Untersuchung v., Fa. AKUS GmbH, Bielefeld

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

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

In der Ursprungsplanung werden für den überplanten Bereich zum Maß der baulichen Nutzung keine Vorgaben getroffen, die aus heutiger Sicht geeignet sind, hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen. Daher wird das Vorhaben zum Anlass genommen den Bebauungsplan Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ hier neu aufzustellen. Gleichzeitig wird die Bebauungsplanaufstellung zum Anlass genommen, um den baulichen Bestand zwischen der Braker Straße im Süden, der Straße Wefelshof im Westen und der Straße Ziemannsweg im Osten entsprechend heutiger Zielvorstellungen zu überplanen und planungsrechtlich abzusichern. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der (Wohn-)Gebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändern. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße sollen angepasst, die überbaubaren Flächen neu geordnet und insgesamt zweckmäßige Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

2. Abgrenzung des Plangebiets

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

3. Verfahren

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.12.2014 nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br1 „Am Wefelshof“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.11.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 01.10.2015, ergänzend zum Aufstellungsbeschluss einen Grundsatzbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ gefasst. Im Rahmen dieses Grundsatzbeschlusses wurden drei Bebauungsvarianten beraten. Im Ergebnis soll eine Variante mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen weiter verfolgt werden, die die Errichtung von vier zusätzlichen Einzelhäusern vorsieht.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 11.12.2017 bis einschließlich dem 31.01.2018 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich dem 12.01.2018 statt. Ein Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger wurde am 18.12.2017 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragstellungen beantwortet. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Zur Rechtssicherheit und um die fast 60 Jahre alte Planung den heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie den aktuellen planungsrechtlichen Grundlagen anzupassen, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden und nicht, wie zunächst angestrebt, lediglich geändert werden. Die Bezeichnung des B-Plans lautete im bisherigen Verfahren 3. Änderung B-Plan Nr. III/Br1 "Wefelshof". Die Bebauungsplanänderung soll künftig als Neuaufstellung mit der Bezeichnung B-Plan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" weitergeführt werden. Die Plangebietsabgrenzung wird gegenüber dem Vorentwurf nicht geändert.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben. Die gemäß § 19 (2) BauNVO zulässige versiegelbare Fläche beträgt auch unter Berücksichtigung weiterer Planverfahren in räumlicher Nähe weniger als 20.000 m², es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete). Zudem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter, die bei der Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insgesamt gibt es keine Anhaltspunkte, die für ein Vollverfahren sprechen.

<u>Entwurfsbeschluss und Offenlage</u>

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 24.01.2019 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.01.2019 den Entwurfsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplans sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 23.04.2019 bis einschließlich dem 23.05.2019.

Ebenfalls im Frühjahr 2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 gebeten bis zum 15.05.2019 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit haben sich unter anderem auf Stellplätze, Bürgersteige, Verkehrsaufkommen und Überflutungsschutz bezogen. Planänderungen haben sich aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht ergeben.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass folgende textliche Festsetzung und Hinweise angepasst wurden:

- Im Punkt 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) eine Klarstellung zu den Abkürzungen (WA 1 und WA 2).
- Im Punkt 8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Im Punkt 9. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung zum Schutz des Einzelbaumes und des Kronentraufbereichs.
- Im Punkt 10. Örtliche Bauvorschriften eine Erklärung der Abkürzungen SD/WD.
- Im Punkt 10. Örtliche Bauvorschriften eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu Werbeanlagen.
- Im Punkt 10. Örtliche Bauvorschriften eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Oberflächengestaltung der Baukörperfassaden.
- Unter den Hinweisen eine redaktionelle Anpassung zum Artenschutz sowie eine ergänzende Empfehlung zur Fassadengestaltung.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Einführung eines neuen Verkehrsmodells bei der Stadt hat sich die Datengrundlage für das schalltechnische Gutachten geändert. Dieses wurde daraufhin aktualisiert. Die Aktualisierung hat dazu geführt, dass sich die Lärmpegelbereiche verschoben haben und diese entsprechend im Bebauungsplan angepasst wurden. Weiter wurde eine bestehende Leitungstrasse an der Braker Straße/Ecke Wefelshof durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Begründung wurde redaktionell angepasst. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen berührt. Ein erneuter Entwurf wurde somit notwendig. Anhaltspunkte die Auslegungsfrist zu verlängern lagen aufgrund der geringen Plangebietsgröße, den wenigen entstehenden Wohngebäuden und der abgestimmten Gutachten nicht vor.

2. Entwurfsbeschluss und Offenlage

Die Bezirksvertretung Heepen hat daraufhin am 28.11.2019 und der Stadtentwicklungsausschuss am 03.03.2020 den 2. Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie den Beschluss zur erneuten Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der erneuten Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 03.07.2020 bis einschließlich dem 03.08.2020.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 26.03.2020 gebeten bis zum 07.05.2020 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf einige redaktionelle Anregungen beschränkt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse redaktionell angepasst oder ergänzt.

Der Bebauungsplan kann nunmehr als Satzung beschlossen werden.

4. Übergeordnete und fachliche planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Das Vorhaben entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung soll im zentralen und nördlichen Teilbereich allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teilbereich entlang der Braker Straße ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Im Süden weicht der Bebauungsplan somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde.

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

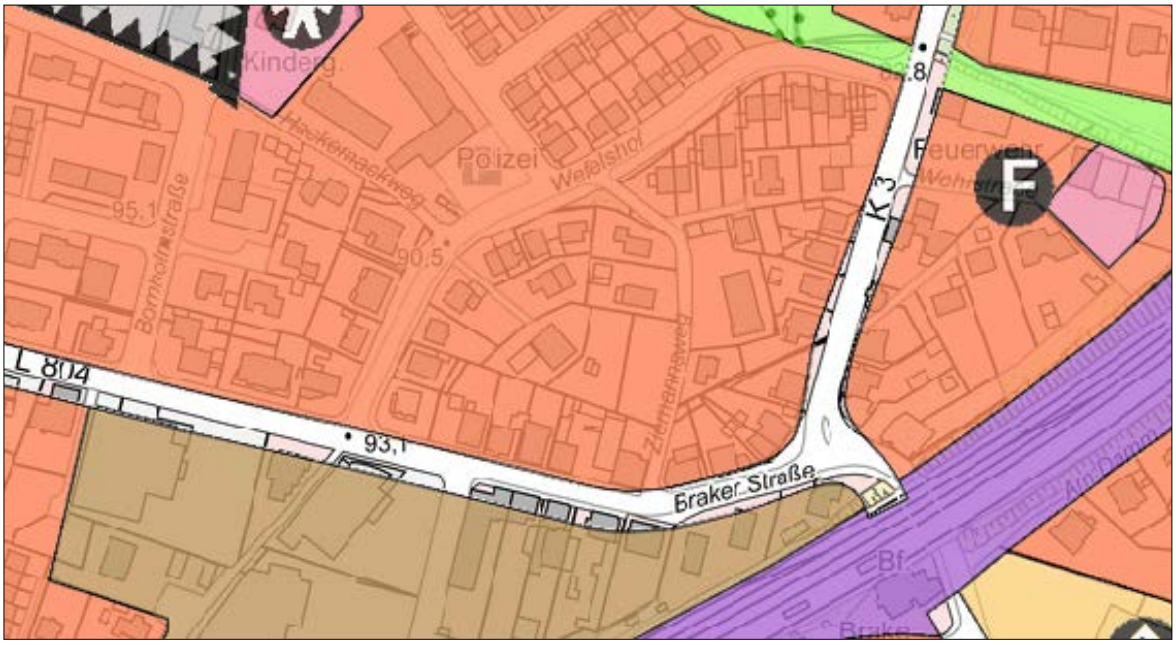


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit dem 15.08.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“. Dieser wurde ursprünglich als Durchführungsplan aufgestellt und in einen Bebauungsplan übergeleitet. Im Jahr 1985 wurde die Rechtsgrundlage auf die BauNVO 1977 umgestellt. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Entwicklung des überplanten Bereichs als Wohngebiet angestrebt. Entlang der Umfassungsstraßen wurden Straßenfluchtlinien mit einem Vorgartenbereich und einer Baulinie vorgegeben. Entlang der Braker Straße wurde auf einen Vorgartenbereich verzichtet. Nach diesen Festsetzungen wäre die innerhalb der Baugrenzen liegende große Fläche grundsätzlich nach den geltenden Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß BauNVO 1977 überbaubar, eine kleinteilige Definition der überbaubaren Flächen findet nicht statt. Da das Gebiet im Südosten des Geltungsbereichs während der Aufstellung des Bebauungsplans bereits weitgehend bebaut war, wurden zum Maß der baulichen Nutzung wie zur Geschossigkeit, hier keine weiteren Regelungen getroffen. Es wurden lediglich die Geschossigkeit der Bestandsgebäude in den Bebauungsplan aufgenommen und jeweils handschriftlich in die Plankarte eingetragen. Der Ziemannsweg wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese weitet sich im Südosten des Plangebiets in eine Wendemöglichkeit auf und sieht südlich in Richtung der Braker Straße lediglich eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer vor.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans wurde 1985 geändert (1. Änderung). Ziel dieser Änderung war es, großflächige Einzelhandelsbetriebe durch die Umstellung auf die BauNVO 1977 im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen. Weitere in Aufstellung befindliche Änderungen berühren derzeit nicht das vorliegende Plangebiet.

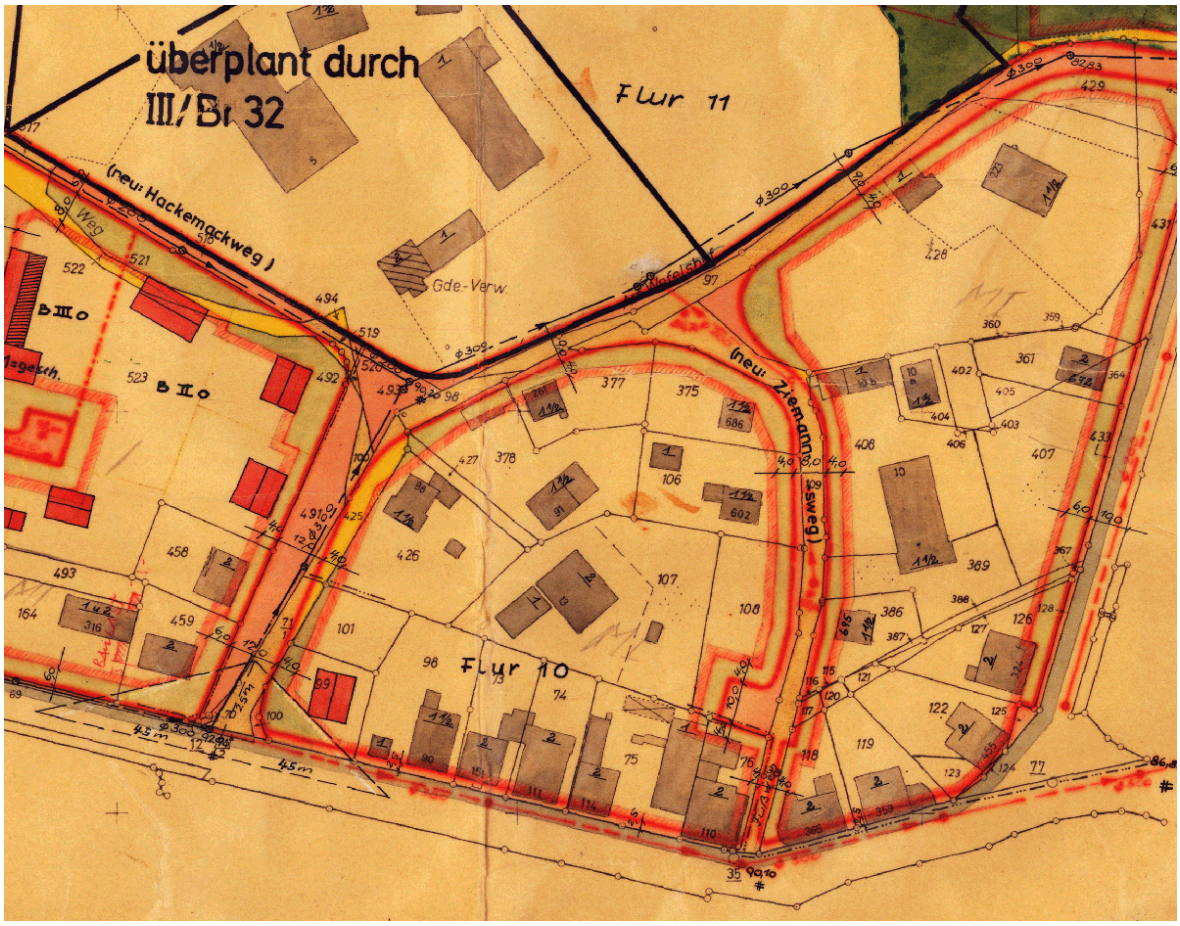


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/ Br1 „Am Wefelshof“

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanaufstellung befindet sich im Stadtbezirk Heepen.

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

Die Freifläche westlich der Straße Ziemannsweg stellt sich als private Rasenfläche mit vereinzelten Sträuchern und Hecken dar. Ein größerer Baum stockt zentral im Plangebiet.

Die Flurstücke werden über die angrenzende Braker Straße sowie über die Straßen Wefelshof und Ziemannsweg erschlossen. Die Straße Ziemannsweg ist im nördlichen Bereich als Einbahnstraße geregelt, sodass eine Durchfahrt lediglich von Süden nach Norden möglich ist. Der in der Ursprungsplanung festgesetzte Wendehammer entlang der Straße Ziemannsweg ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Die Straße ist mit einem Querschnitt zwischen 4,00 m und 5,00 m schmal umgesetzt worden.

Das Plangebiet weist einen Höhenversprung von mehreren Metern auf. Der tiefste Punkt befindet sich hierbei an der Straße Wefelshof (86.37 m üNHN) und steigt bis auf 93.03 m

üNHN an der Einmündung Wefelshof / Braker Straße. Die Höhenlage der erstmals zu bebauenden Flächen differiert um rund einen Meter.

Weitere Einzelheiten sind den Luftaufnahmen und dem Bestandsplan zu entnehmen

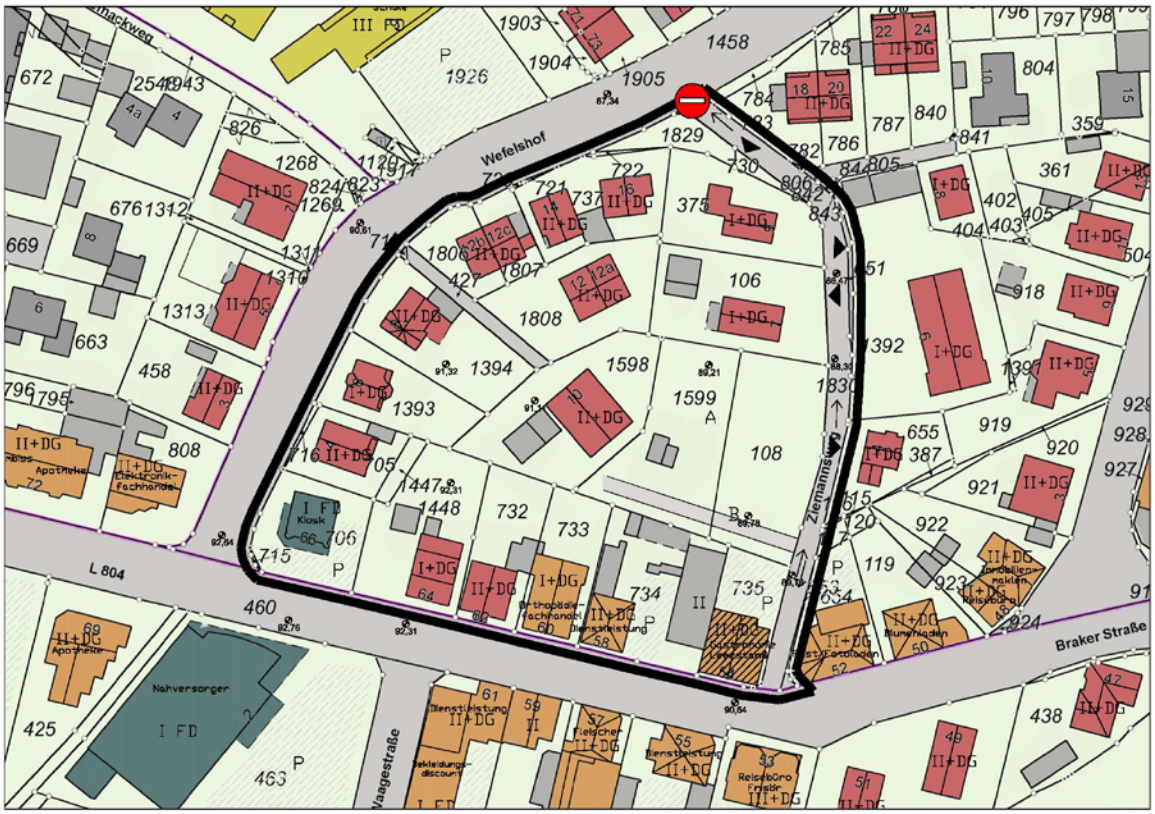


Abbildung 4: Bestandsplan



Abbildung 5: Luftbild

6. Planungsgrundsätze

6.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plankonzept sieht auf der verbliebenen Restfläche westlich der Straße Ziemannsweg eine aufgelockerte Bebauung mit vier Einzelhäusern vor. Die geplanten Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1½“ –geschossig mit Satteldächern umgesetzt werden. Planungsrechtlich sollen zwei Vollgeschosse ermöglicht werden, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum vorgesehen ist. Nach dem städtebaulichen Gestaltungskonzept sollen die Grundstücksgrößen zwischen etwa 450 m² und 580 m² liegen. Entlang der Braker Straße im Süden und der Straße Wefelshof im Westen werden die bestehenden Gebäudestrukturen in Anlehnung an die Bestandssituation weiterhin in einer zweigeschossigen Bauweise innerhalb der Traufe vorgesehen. Entsprechend der dort vorherrschenden Dachformen werden Satteldächer und Walmdächer vorgegeben.

Die Erschließung der noch unbebauten Restfläche soll über einen kleinen Stich erfolgen, der im Osten an die Straße Ziemannsweg anbindet. Am westlichen Ende wird der Erschließungsstich aufgeweitet und kann somit zum Wenden für PKW genutzt werden.

Weitere kleinteilige Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen wurden geprüft und soweit städtebaulich vertretbar zugelassen. Im Verfahren wurde von einem Eigentümer der Wunsch vorgetragen rückwärtig der Straße Wefelshof ein weiteres Wohngebäude umzusetzen. Das Grundstück des Eigentümers weist eine Tiefe von etwa 35,0 m und eine Breite von etwa 12,0 m -13,0 m im rückwärtigen Bereich auf. Für ein Einzelhaus verbleibt unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung lediglich eine Breite von etwa 6,0 – 7,0 m.

Eine weitere Baureihe lässt sich hier somit nicht sinnvoll umzusetzen. Dies gilt auch, wenn das nördlich benachbarte Grundstück in die Überlegungen einbezogen wird. Aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte würde eine zweite Baureihe hier zu einer aus städtischer Sicht unangemessenen Dichte mit geringen Abständen zu den Nachbarn führen.

Um den Eigentümer dennoch zusätzliche Baumöglichkeiten auf dem Grundstück zu eröffnen, soll die überbaubare Fläche entlang des Straßenraums Wefelshof von den Hausnummern 6 und 8 von bislang 15,0 m Tiefe im Bebauungsplanvorentwurf auf 20,0 m erweitert werden. Damit können hier größere Anbauten ermöglicht werden, um dem Wunsch nach mehr Wohnraum aus familiären Gründen nachzukommen. Weiter hält die Bebauung zu den Nachbarn im Osten dann künftig immer noch mindestens 10,0 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein und es verbleiben weiterhin rückwärtige Gartenflächen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen somit zum einen dem Wunsch der Eigentümer nach einer besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke und andererseits den städtebaulichen Zielvorstellungen einer maßvollen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich angemessen Rechnung tragen.

6.2 Belange des Wohnens

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt regulierend ein und hat eine Quote zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau beschlossen.

Aufgrund der geplanten aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung an der Straße Ziemannsweg soll hier die Möglichkeit eröffnet werden, auch geförderte Eigentumsmaßnahmen auf

die Quote anzurechnen. Im hier zu beratenden Bebauungsplan soll bei der maximalen Anzahl von acht Wohneinheiten in vier Einzelhäusern ein Gebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Umsetzung der 25 %-Quote wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt.

6.3 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung insoweit betroffen, als entlang der Braker Straße neben einem größeren Anteil an Wohnnutzungen auch Kleingewerbe vorhanden ist. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO soll in diesem Bereich eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen, wohnverträglichen Bestandsbetriebe erfolgen. Sofern hier künftig weitere gewerbliche Nutzungen beantragt werden, müssen diese den Nachweis der Wohnverträglichkeit erbringen (siehe hierzu auch Punkt 8.5 Immissionsschutz – Gewerbelärm).

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Die Flächen entlang der Straße Ziemannsweg und der Straße Wefelshof sollen entsprechend des Gebietscharakters und den vorhandenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO überplant werden. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im WA-1 soll darüber hinaus eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen ermöglicht werden. Eine „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Die gemäß § 4 (3) Nummern. 1, 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,) sollen im WA-1 zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nummern 4 und 5 gemäß § 4 (3) BauNVO) sollen ausgeschlossen werden, da diese sich hier aufgrund ihres erforderlichen Platzbedarfs und den durch sie ausgelösten Verkehren nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und sich nicht verträglich ins Umfeld einfügen würden.

Im WA-2 sollen alle gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, da hier ein kleinteiliges Wohngebiet mit einem ruhigen Charakter im rückwärtigen Bereich angestrebt wird. die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich aufgrund ihres erforderlichen Platzbedarfs und den durch sie ausgelösten Verkehren in der engen Straße Ziemannsweg nicht verträglich ins Umfeld ein.

Im südlichen Teilbereich entlang der Braker Straße im Ortskern soll entsprechend der bestehenden Nutzungen im Wesentlichen aus Wohnen mit einem untergeordneten Anteil Gewerbe ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dieses Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen und ermöglicht darüber hinaus ausdrücklich ein Nebeneinander nicht störender Nutzungen ohne dass diese gleichgewichtig vorhanden sein müssen.

Im Urbanen Gebiet (MU) sollen folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zugelassen werden: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur eingeschränkten Zulässigkeit von Gewerbebetrieben hinsichtlich der Geräuschbelastung für die Umgebung sind weitere Ausführungen unter dem Punkt 8.5 Immissionsschutz – Gewerbelärm erfolgt.

Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sollen nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen werden, da sich Vergnügungsstätten störend auf das bestehende Umfeld auswirken würden, dass im Norden der Braker Straße im Wesentlichen von Wohnnutzungen und nur untergeordnet durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

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

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Bereits im Bestand vorhandene Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen werden im Rahmen einer Ausnahmeregelung abgesichert. Im Urbanen Gebiet werden eine Traufhöhe von maximal 7,50 m und eine Firsthöhe von maximal 11,50 m festgelegt. Im WA1 wird für die Bebauung entlang der Straße Wefelshof eine Traufhöhe von maximal 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Auf den rückwärtigen Teilflächen im WA2 sowie entlang der Straße Ziemannsweg wird die Traufhöhe mit maximal 4,50 m und die Firsthöhe mit maximal 9,50 m festgesetzt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen im Bestand. Die Höhenentwicklung wird daher entsprechend von Süden nach Norden abgestuft, so dass sich die Bebauung jeweils in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die getroffenen Vorgaben tragen dazu bei, dass die jeweiligen bereits bestehenden Höhenentwicklungen auch künftig gewahrt werden. Einzelne Bestandsgebäude können in

ihrer Höhenentwicklung von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können künftig ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen für das WA1 sowie für das MU wird als Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn) festgesetzt. Diese Bezugspunkte lassen sich hier gut bestimmen.

Um die Höhenunterschiede im Gelände besser zu berücksichtigen, werden im WA2 NHN-Höhenbezugspunkte in den einzelnen überbaubaren Flächen planungsrechtlich festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen gilt ein im Nutzungsplan eingetragener NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen neu zu bebauenden Baugrundstücks. Durch diese eindeutig bestimmten Bezugshöhen soll eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung erreicht werden.

6.6 Planungsrechtliche Festsetzungen – Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen

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

Aufgrund der eng bemessenen Baufenster sollen Nebenanlagen und insbesondere Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden, allerdings sind die festgesetzten Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Tiefe von mindestens drei Metern von baulichen Anlagen freizuhalten. Offene Stellplätze können in den Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

6.7 Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen im Plangebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt und den örtlichen Rahmen angemessen berücksichtigt. Dazu werden Vorgaben zur Dachform und Dachneigung im gesamten Plangebiet getroffen.

Auch die Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume und die Einfriedungen unbefriedigend oder unmaßstäblich gestaltet, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenraum. Zudem kann durch die Festsetzung der Höhe von Einfriedigungen eine soziale Kontrolle der Verkehrsflächen erreicht und der Entstehung von Angsträumen vorgebeugt werden.

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

Die Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität, die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

7. Verkehr

7.1 Kfz-Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Braker Straße im Süden, die Straße Wefelshof im Westen und die Straße Ziemannsweg im Osten. Die geplanten vier Einzelhäuser werden über einen Stich erschlossen, der im Osten an den Ziemannsweg anbindet. Der Stich weitet sich im Westen auf, sodass hier PKW wenden können. Er wird in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Straße Ziemannsweg ist teilweise im nördlichen Bereich als Einbahnstraße verkehrstechnisch geregelt, sodass eine komplette Durchlässigkeit für PKW lediglich von Süden nach Norden gegeben ist.

Durch die vorliegende Planung wird sich das Verkehrsaufkommen an der Straße Ziemannsweg insgesamt nur wenig erhöhen. Es wird davon ausgegangen, dass der Ziemannsweg diese geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen kann und keine unverträglichen Mehrbelastungen für die Anlieger vorbereitet werden.

Dennoch sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation getroffen werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans für die geplante Bebauung am Ziemannsweg soll zum Anlass genommen werden den Ziemannsweg im Bereich des geplanten Erschließungsstichs auf 7,0 m Breite aufzuweiten. 5,0 m sollen wie bislang für Fahrzeuge zu Verfügung stehen und auf der westlichen Straßenseite 1,5 m für Fußgänger.

Der Stellplatzbedarf soll auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden.

7.2 Fußgänger und Radfahrer

Um die Situation im Ziemannsweg für Fußgänger zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, soll ab dem südlichen Ende des Flurstücks 1392 die Verkehrsfläche auf insgesamt 7,0 m ausgeweitet werden, um Platz zu schaffen für einen Fußweg, der im Zuge der Erschließung des Neubaugebiets auf den verfügbaren Flächen (Flurstück 108) am westlichen Randstreifen des Ziemannswegs künftig entsprechend ausgebaut werden soll. Der Fußweg wurde östlich außerhalb des Plangebiets bereits in einem Teilabschnitt umgesetzt. Insgesamt kann hierdurch die Verkehrssituation und Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet und das Umfeld der geplanten Siedlungsverdichtung ist gut durch mehrere Buslinien sowie eine DB-Bahnhaltestelle erschlossen:

- Die Buslinie 51 bedient die Haltestelle „Ladestraße“ an der Braker Straße ca. 120 m südlich des Plangebiets. Sie verbindet Brake stündlich mit Schildesche und mit Milse.
- Die Buslinie 101 pendelt stündlich zwischen Schildesche und Herford. Diese Linie bedient ebenfalls die Haltestelle „Ladestraße“ sowie die Haltestelle „Wefelshof“, die ca. 180 m östlich des Plangebietes liegt.
- Die Linie 30 bedient ebenfalls die Haltestelle „Ladestraße“ sowie die Haltestelle „Wefelshof“ und „Brake Marktplatz“, welche unmittelbar in 70 m Entfernung nördlich des Plangebiets liegt. Sie verbindet werktags im 30-Minutentakt die östlichen Bielefelder Siedlungsgebiete Brake, Baumheide, Heepen, Oldentrup, Stieghorst, Lämershagen, Sennestadt und Heideblümchen miteinander.
- Zusätzlich fahren schulbezogene Verkehre an Schulwerkstagen.

- In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird das Gebiet mit den Haltestellen „Ladestraße“ und „Wefelshof“ durch die Nachtbuslinie N3 erschlossen. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.

An den Verknüpfungspunkten Schildesche (Stadtbahnlinie 1), Milse und Baumheide (Stadtbahnlinie 2) besteht Anschluss zu den Stadtbahnlinien 1 und 2, die jeweils im 10-Minutentakt in die Bielefelder Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof pendeln. Hier bestehen weiter Anschlüsse zu den städtischen und regionalen Busverbindungen.

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Anbindung für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebeziehungen zu den nächstgelegenen Haltestellen „Brake Marktplatz“ und „Wefelshof“.

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

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" bei einer Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Die vorliegende Planung dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Insgesamt wird erwartet, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet werden.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft im Wesentlichen baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die teils untergenutzt bzw. als Hausgärten ausgeprägt sind. Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

8.3 Belange des Artenschutzes

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzteren ein besonders intensiver Schutz zugesprochen wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich liegt im Bereich privater Garten- und Freiflächen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Daher werden folgende Maßnahmen getroffen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind die Abbruch- und Umbauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzfachbeitrag unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden. Wird bei der Kontrolle kein Besatz festgestellt, sind die jeweiligen, potenziellen Quartiere unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin auszuschließen. Wird ein Besatz festgestellt, ist das Quartier erst nach dem Verlassen des Quartiers (Ausflug nach Einbruch der Dunkelheit) zu verschließen.

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden.

Sollte die Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, sind alle Strukturen unmittelbar vor der Durchführung zu kontrollieren.

8.4 Belange des Bodenschutzes – Altlasten

Bislang liegen keine Hinweise vor, dass sich im Plangebiet Altlasten befinden.

8.5 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm[1]

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm insbesondere von der vielbefahrenen Braker Straße (L804) und Stedefreunder Straße (K3) sowie Schienenverkehrslärm von der Eisenbahnstrecke Hannover-Hamm ein. Die Braker Straße grenzt im Süden direkt an das Plangebiet an, die Stedefreunder Straße verläuft östlich in einer Entfernung von etwa 60 m. Die Eisenbahnstrecke verläuft östlich/südöstlich außerhalb des Plangebiets in einer Entfernung von etwa 50 m bis 200 m. Um den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm (Straße und Schiene) zu bewerten, wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung von der Akus GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass der Süden des Plangebiets entlang der Braker Straße durch Verkehrslärm hoch belastet ist. Die Orientierungswerte für MU tags/nachts von 60/50dB(A) nach der DIN 18005 werden hier im EG tags um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten. Nach Norden nimmt die Lärmbelastung ab. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für WA werden im WA1 und WA2 weitgehend eingehalten. Teils werden rückwärtig der 1. Baureihe entlang der Braker

[1] Schalltechnisches Gutachten BLP-19 1138 01 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des B-Planes Nr. III/Br39 „Ziemannsweg“ in Bielefeld, AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld 21.08.2019

Straße die Orientierungswerte für MU aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung der Gebäude eingehalten oder unterschritten.
Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte hat der Gutachter geprüft, ob an der Braker Straße aktiver Schallschutz umgesetzt werden kann. Er ist zum Ergebnis gekommen, dass aufgrund der geringen Abstände der Gebäude zum Straßenraum und der Erschließung der Grundstücke von der Braker Straße hier keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise Wände oder Wälle umgesetzt werden können. Er schlägt daher zur Konfliktbewältigung die Festsetzung von passivem Schallschutz zum Schutz des Wohnens innerhalb der Gebäude vor. Dazu hat der Gutachter Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auf Basis der Nachtwerte ermittelt. Bestehende Bebauung wurde nicht berücksichtigt. Die Lärmpegelbereiche[2] für das Erdgeschoss werden in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen von Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ist bei Neubauten und genehmigungspflichtigen Umbauten von vorhandenen Gebäuden passiver Schallschutz, abhängig von der jeweiligen Nutzung der Räume (Wohnungen, Büro) vorzusehen.

Bei der Bebauung entlang der Braker Straße handelt sich um eine lärmvorbelastete Bestandssituation, die Gebäude bestehen hier bereits seit vielen Jahren. Eine neue Wohnbebauung wird gegenüber der Ursprungsplanung in diesem am stärksten durch Verkehrslärm betroffenen Teilbereich des Plangebiets nicht vorbereitet. Den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann durch die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen entsprochen werden. In der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der Bestandssituation daher für vertretbar erachtet.
Die grafische Darstellung der Ergebnisse gemäß DIN 4109 sind der Anlage des Schallgutachtens getrennt für Erdgeschoss sowie die beiden Obergeschosse zu entnehmen und der Begründung zur Satzung beigefügt. Die am stärksten belasteten Grundstücke entlang der Braker Straße liegen in allen Geschossen (EG, 1. OG, 2. OG) in den Lärmpegelbereichen III bis V.
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (wie Fenster, Rolladenkästen etc.) ist entsprechend den Anforderungen der DIN4109 auszulegen. Ein Schalldämm-Maß der Fenster von Rw = 31 dB wird üblicherweise bereits durch ein gewöhnliches Fenster mit Isolierungsverglasung erreicht, wie es ohnehin laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorzusehen ist.
Besondere Anforderungen an die Schall-Dämmmaße von Bauteilen werden gemäß dem nordrhein-westfälischen Einführungserlass zur DIN 4109 erst ab dem Lärmpegelbereich III gestellt.
Im Bereich der neu geplanten Wohngebäude im WA2 werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA tags und nachts eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hier demnach gegeben

Hinweis:
Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung in den Lärmpegelbereichen III bis V wird empfohlen, die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und

[2] Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anlage 8, Blatt 1-3 zum Schalltechnischen Gutachten BLP-19 1138 01, AKUS GmbH, Bielefeld

Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Gewerbelärm

An der Braker Straße 58 besteht neben einem Wohngebäude eine Lagerhalle mit Werkstattbereich. Die Lagerhalle und Werkstatt werden von einem Handwerksbetrieb für Heizung und Sanitär genutzt. Immissionskonflikte zwischen diesem Betrieb und den umliegenden Wohnnutzungen sind bislang nicht bekannt. Auch bestehen im Umfeld des Plangebiets zum jetzigen Kenntnisstand keine gewerblichen Nutzungen von denen unverträgliche Immissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Ein näherer Untersuchungsbedarf zum Gewerbelärm wird hier daher aufgrund der Bestandssituation nicht gesehen. Das im Gebiet vorhandene Gewerbe ist aus Sicht des Immissionsschutzes bislang auch nicht konfliktträchtig.

Aufgrund der hier vorliegenden Nutzungssituation wird die Bebauung entlang der Braker Straße als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO überplant. Mit der Einführung des Urbanes Gebiets als neues Baugebiet im Jahr 2017 hat der Gesetzgeber gleichzeitig die TA Lärm angepasst und den Wohnnutzungen hier hinsichtlich Gewerbelärm einen geringeren Schutzanspruch zugestanden als wie dies bislang im Rahmen eines Mischgebiets/ Dorfgebiets der Fall war. Da hier in der vorliegenden Situation nördlich des geplanten Urbanes Gebiets im direkten Anschluss allgemeines Wohngebiet nach BauNVO festgesetzt ist, ist zu befürchten, dass hier künftig eine Gemengelage entstehen könnte, aus der Immissionsschutzkonflikte resultieren könnten.

Mit der voranstehenden Planung soll eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in ein Urbanes Gebiet (MU) erfolgen. Dies hat zur Folge, dass der derzeitige Immissionsrichtwert gem. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags auf 63 dB(A) tags für Urbane Gebiete, welches im Bereich der ersten Baureihe in der Braker Straße ausgewiesen werden soll, angehoben wird.

Ein Allgemeines Wohngebiet genießt nach TA Lärm, einen Schutzanspruch von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Nach diesem Szenario kann somit eine klassische Gemengelage entstehen. Deshalb soll sowohl auf die im Gebiet vorhandene wie auch auf die angrenzend künftig festgesetzte und somit heranrückende Wohnnutzung Rücksicht genommen werden.

Konkret soll die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Emissionsverhalten in Bezug auf die von ihnen ausgehende Lärmentwicklung eingeschränkt werden.

Im Urbanen Gebiet sollen deshalb nur solche Betriebe zulässig sein, die die MI-Werte der TA Lärm für Gewerbelärm an den nächstgelegenen Immissionsorten nachweislich einhalten. Ggf. ist hierzu im Genehmigungsverfahren ein Nachweis durch ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Insbesondere wird die vorhandene und zukünftige Wohnbebauung innerhalb des MU-Gebiets ausreichend beachtet, aber auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt, indem Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Verschlechterung gegenüber der jetzigen Situation ist mit der vorgenommenen Regelung für die Gewerbebetriebe nicht verbunden. Daher wird diese Regelung hier aus den genannten Gründen für vertretbar erachtet.

In Richtung des Wohngebiets handelt es sich um eine klassische Baugebietsgliederung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Betriebe, die in einem Mischgebiet zulässig sind (sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) und

die nachweisen, dass die TA Lärm-Werte in der Nachbarschaft eingehalten werden, mit der Wohnnutzung verträglich sind.
Die Belange des Immissionsschutzes und des gesunden Wohnens sind somit ausreichend beachtet worden.

8.6 Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung

Die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial wurden geprüft. Die bestehende Bebauung soll in erster Linie gesichert werden, Gebäudestellung und -ausrichtung sind hier im Wesentlichen bereits vorgegeben. Für die neu zu bebauende Freifläche ist durch eine mögliche Südausrichtung der Dachflächen auch Solarenergienutzung gut möglich.
Hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der Baukörper sind aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Es ist die gesamte städtebauliche Situation mit der Bestandsbebauung zu betrachten und dabei auch zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung entsteht. Als ein weiterer Aspekt wird in der Abwägung berücksichtigt, dass die Vermarktbarkeit der Grundstücke nicht durch zu enge Festsetzungen eingeschränkt werden soll und eine Bebauung auch wirtschaftlich umgesetzt werden kann.
Beim städtebaulichen Entwurf wurde auch darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass möglichst viele Süd-Südwest Gärten und eine optimale Besonnung erreicht werden kann.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben. Eine Fernwärmeversorgung des Gebiets ist nicht vorhanden oder geplant.
Laut Onlineportal des Geologischen Dienstes NRW ist von einem mittleren bis guten Potenzial für eine Sondentiefe von 40 -100 m gegeben. Das Gelände eignet sich deshalb zur Nutzung von Geothermie.

8.7 Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas

Das Plangebiet weist insbesondere nachts eine noch günstige bioklimatische Situation auf aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich von belüftenden Kaltluftströmen entlang der nahe gelegenen Bahnlinie Hannover-Hamm. Zudem werden diese günstigen Bedingungen infolge der lockeren Bebauungsstruktur im Plangebiet selbst und in der Umfeldbebauung und der damit verbundenen guten Durchlüftung durch den übergeordneten Wind (v.a. aus Nordosten, Osten) verursacht.
Klimawandelbedingt wird sich das Bioklima künftig tags und nachts verschlechtern, vor allem nachts werden die Bedingungen laut Stadtklimaanalyse 2019 ungünstig.
Um dem entgegen zu wirken werden Hinweise zu wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Stellplätzen und helle Oberflächengestaltung der Baukörperfassaden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zudem sind durch die vorgesehene Neubebauung keine nennenswerten Beeinflussungen für das Stadtklima des direkten Umfelds zu erwarten, da das Plangebiet nur mäßig versiegelt wird und wohngebietstypische Gartenanteile geplant sind. Das Gebiet ist zudem zum großen Teil nicht klimaempfindlich.

Durch die Mehrverkehre, die aufgrund der neu vorbereiteten Wohnbebauung entstehen, wird voraussichtlich keine wesentliche Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten sein.
Durch die neue Bebauung ist nicht von einer deutlichen Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Da die Gebäude in der zweiten Reihe zur Emissionsquelle Braker Straße geplant sind, und die Ausbreitung von Luftschadstoffen bereits durch die erste Baureihe deutlich eingeschränkt wird, haben die geplanten Gebäude nur geringen Einfluss auf die Belastung in Straßennähe. Die Grenzwerte nach der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

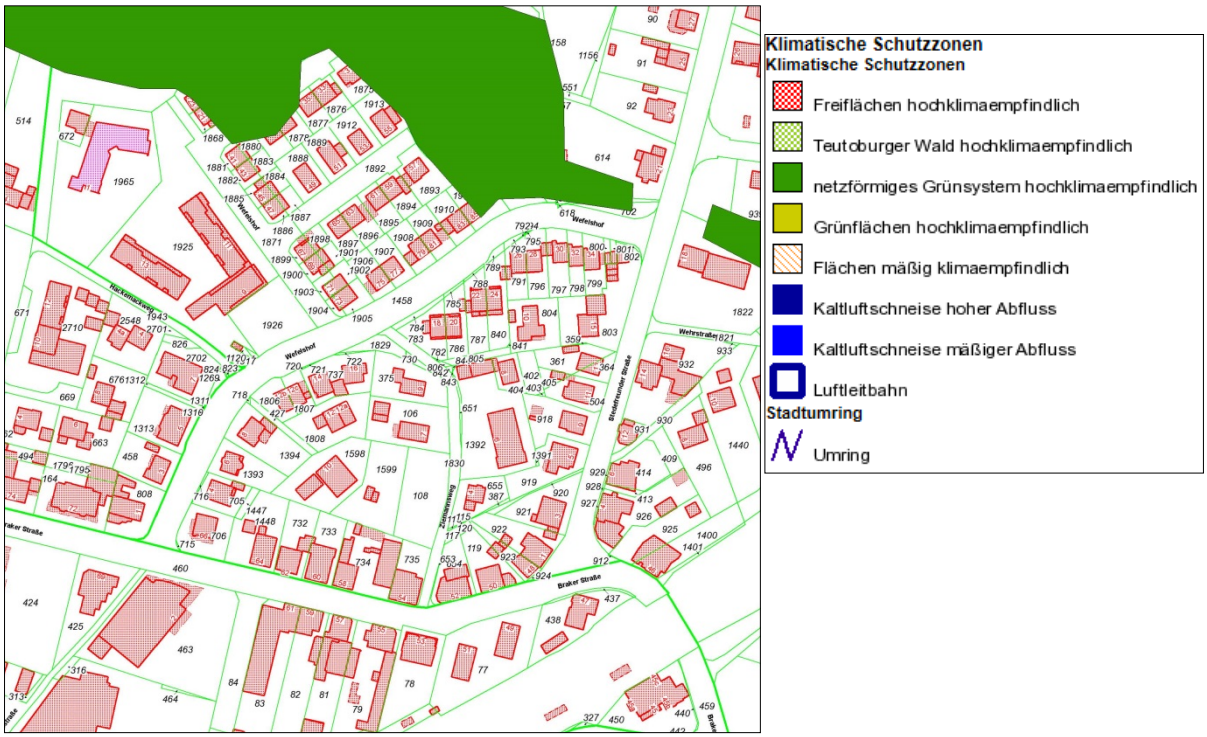


Abbildung 7: Klimakarte

9. Grünflächen

Spielflächen

Die neu entstehenden 8 Wohneinheiten lösen einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von 72 m² aus. Da die Einrichtung einer Spielfläche dieser Größe innerhalb des Untersuchungsraums nicht sinnvoll erscheint, wird eine Ablösezahlung von 6.480 € gemäß dem Berechnungsschlüssel der Stadt Bielefeld für den finanziellen Ausgleich des Spielflächenbedarfs fällig. Der Betrag soll dazu genutzt werden eine sich in der unmittelbaren Nähe befindliche Spielfläche aufzuwerten. Dabei handelt es sich um den Spielplatz am Sieben-Teiche-Bach (ID 1105) oder den Bolzplatz westlich neben der Bahntrasse (ID 9018). Die Aufwertungen der Spielflächen sind vertraglich zu sichern.
Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 450 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den Immobilienservicebetrieb um ca. 80 €/a.

10. Öffentliche Einrichtungen

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

Das Bebauungsgebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Grundschule Brake. Hierbei handelt es sich um eine vierzügige Einrichtung. Durch die beabsichtigte Neuaufstellung des Bebauungsplans entstehen maximal acht neue Wohneinheiten. Es wird daher lediglich zu einer geringen Anzahl an zusätzlichen Schülern für die Grundschule Brake gerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Schüler an der Grundschule Brake aufgenommen werden können. Derzeit übersteigt der Bedarf das Angebot an Plätzen in der offenen Ganztagsbetreuung. Seitens des zuständigen Fachamts befinden sich Maßnahmen in der Abstimmung, um die beengte räumliche Situation und insgesamt auch die Angebotssituation bis zum Jahr 2023 in Brake zu verbessern.

Schülerinnen und Schüler, die eine weiterführende Schule besuchen, haben einen Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten zu diesen Schulen. Für jedes zusätzliche Kind ergeben sich aufgrund der heutigen Preise für den ÖPNV zusätzliche Fahrtkosten von etwa 550€/a.

11. Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt für die Straße Wefelshof sowie den nördlichen Teil der Straße Ziemannsweg in Trennkanalisation und über die Braker Straße und einen südlichen Teilabschnitt der Straße Ziemannsweg in Mischkanalisation.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Brake-Nord“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Kanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll Niederschlagswasser ortsnah 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 (Landeswassergesetz) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebiets in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Straße Ziemannsweg befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 4/8. Für die Einleitung in den Sieben-Teiche-Bach besteht eine

wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 28.02.2029. Das Plangebiet ist hierin bereits vollständig berücksichtigt.

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Im Plangebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Die beiden direkt an der Straße Ziemannsweg gelegenen neu ausgewiesenen Baugrundstücke können direkt an die hier vorhandene Trennkanalisation anschließen.

Sofern Kanäle in privaten Wohnwegen/Stichstraßen dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten, sind diese Kanäle als öffentliche Kanäle zu verlegen. Dies ergibt sich aus dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) vom 26.05.2006 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“. Nur in Ausnahmefällen kann von Seiten der Stadtentwässerung zugestimmt werden, dass Kanäle in privaten Wohnwegen/Stichstraßen noch als Privatkanäle errichtet werden dürfen.

Der Errichtung privater Kanäle in dem privaten Wohnweg/Stichweg zur Erschließung der beiden Hinterliegergrundstücke wird seitens des Umweltbetriebs zugestimmt.

Rechtliche Voraussetzungen

Die Entwässerung der an den privaten Wohnstraßen gelegenen Hinterliegergrundstücke soll über private Kanäle erfolgen. Im B-Plan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten privater Dritter festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Ein Ver- und Entsorgungsträger hat im Verfahren mitgeteilt, dass an der Ecke Braker Straße/Wefelshof eine Leitung auf einem privaten Grundstück verläuft. Der entsprechende Abschnitt wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überplant.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser

zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Telekommunikation

Im Bebauungsplangebiet gibt es auf privaten Grundstücksflächen Trassen für Telekommunikationsanschlüsse (Hausanschlüsse). Diese müssen nicht planungsrechtlich gesichert werden, sind aber bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen, sodass der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen weiterhin gewährleistet werden.

Abfallentsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die erschließungstechnischen Voraussetzungen im Plangebiet vorliegen, um die Abfallentsorgung zu gewährleisten.

12. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Hinweise zu Bodenfunden:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

14. Flächenbilanzierung

Verkehrsflächen:	
Private Verkehrsfläche (GFL) (geplant):	ca. 75 m²
Wohnen:	
Grundstücksfläche (neu überplant):	ca. 1.865 m²
Grundstücksfläche (Bestand)	ca. 11.460 m²
Gesamtfläche:	ca. 1,34 ha

Es sind **4 Wohngebäude** geplant.

Bei 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude im WA2 ergeben sich rechnerisch zusätzliche 8 Wohneinheiten.

15. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Brake innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Die Übernahme der Kosten für Erschließungsmaßnahmen wie die Verbreiterung und Errichtung des Gehwegs am Ziemannsweg werden in einem Mehrkostenvertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgesichert.
Die neu entstehenden 8 Wohneinheiten lösen einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von 72 m² aus. Für den finanziellen Ausgleich des Spielflächenbedarfs wird eine Ablösezahlung von 6.480 € fällig. Der Betrag soll dazu genutzt werden eine sich in der unmittelbaren Nähe befindliche Spielfläche aufzuwerten.

Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 450 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den Immobilienservicebetrieb um ca. 80 €/a.

Die Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen.

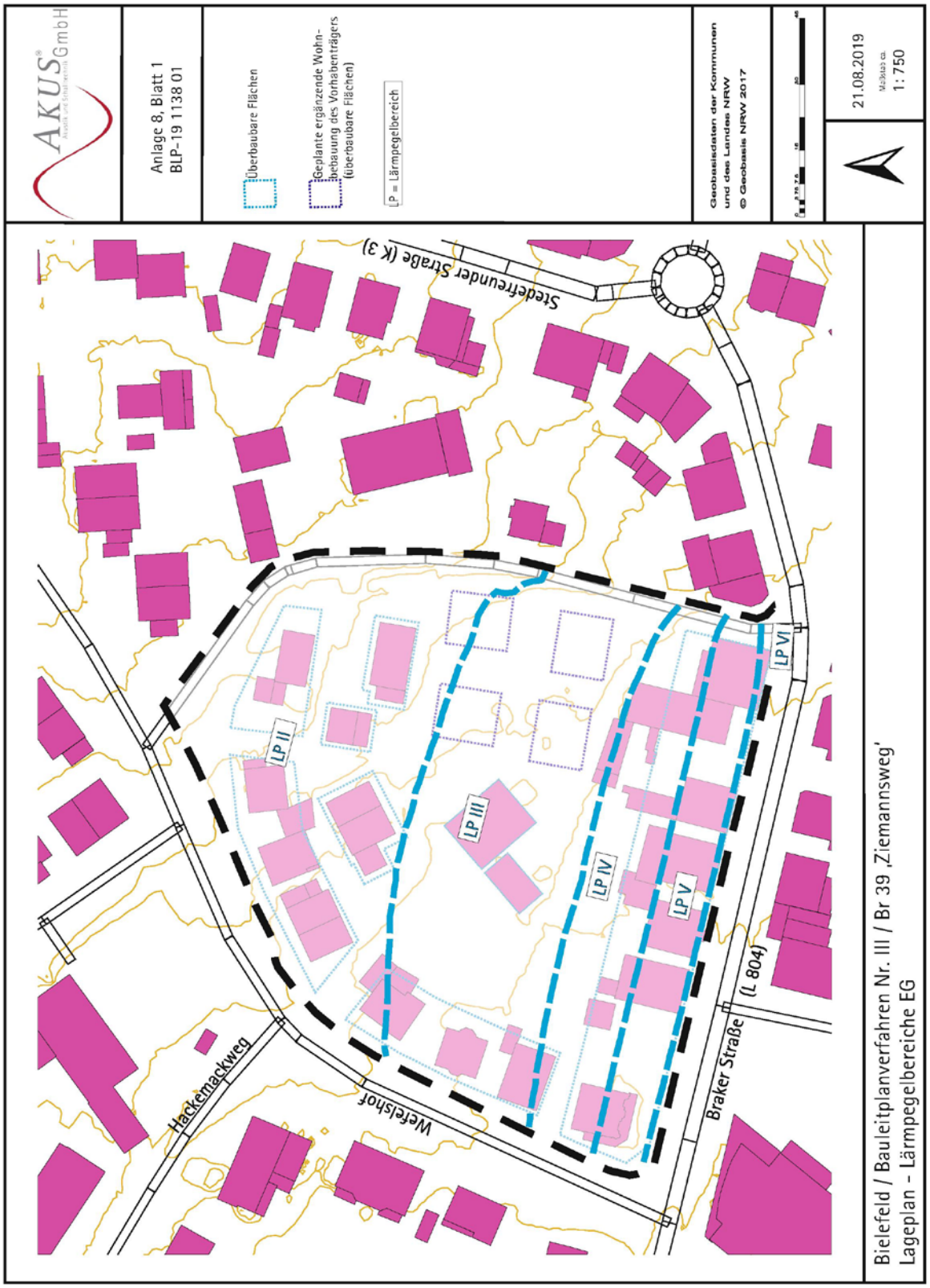
Für jedes zusätzliche Kind ergeben sich aufgrund der heutigen Preise für den ÖPNV Fahrtkosten von etwa 550€/a für Schulfahrten zu weiterführenden Schulen. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht.

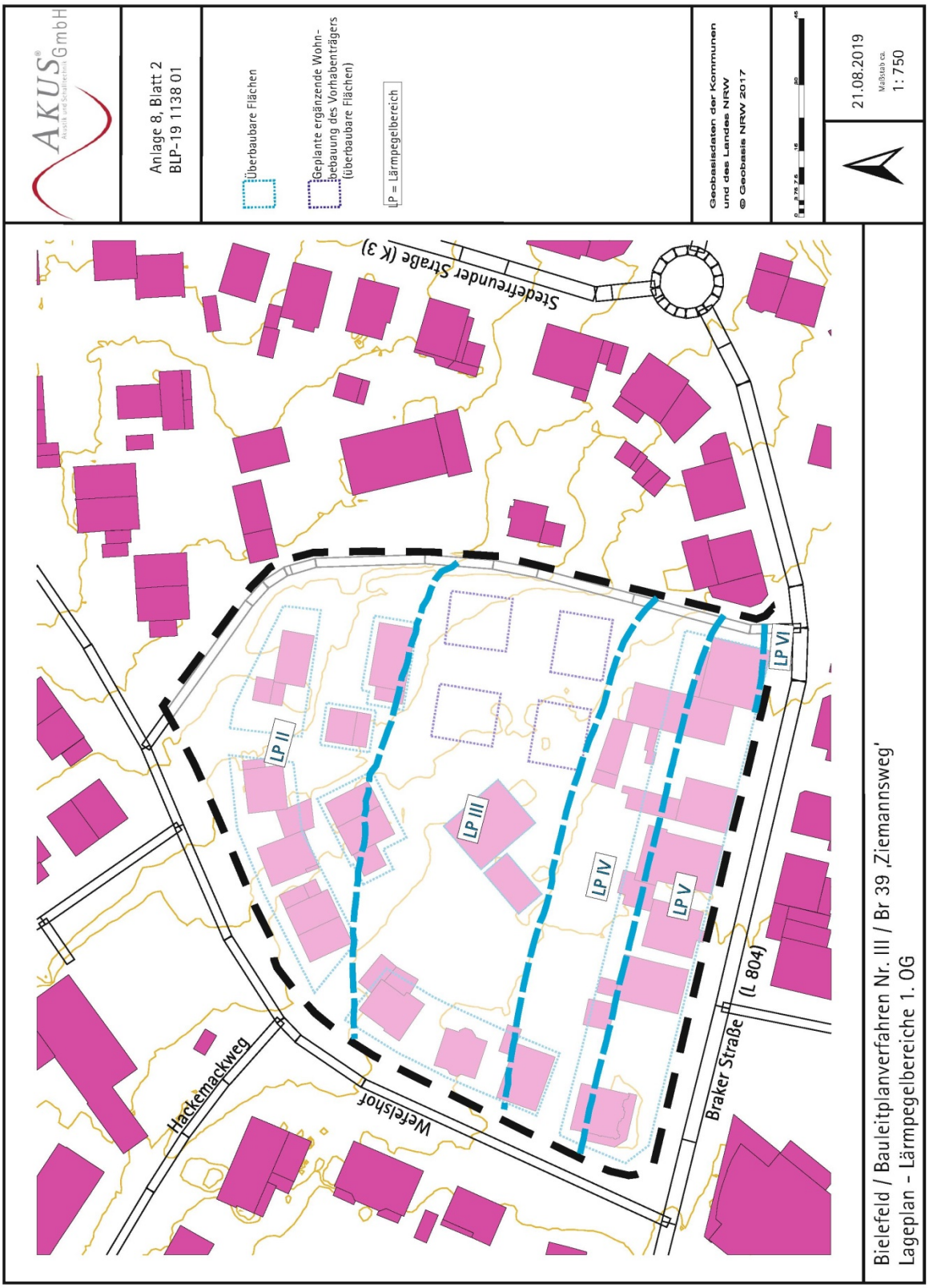
Bielefeld, im Dezember 2020

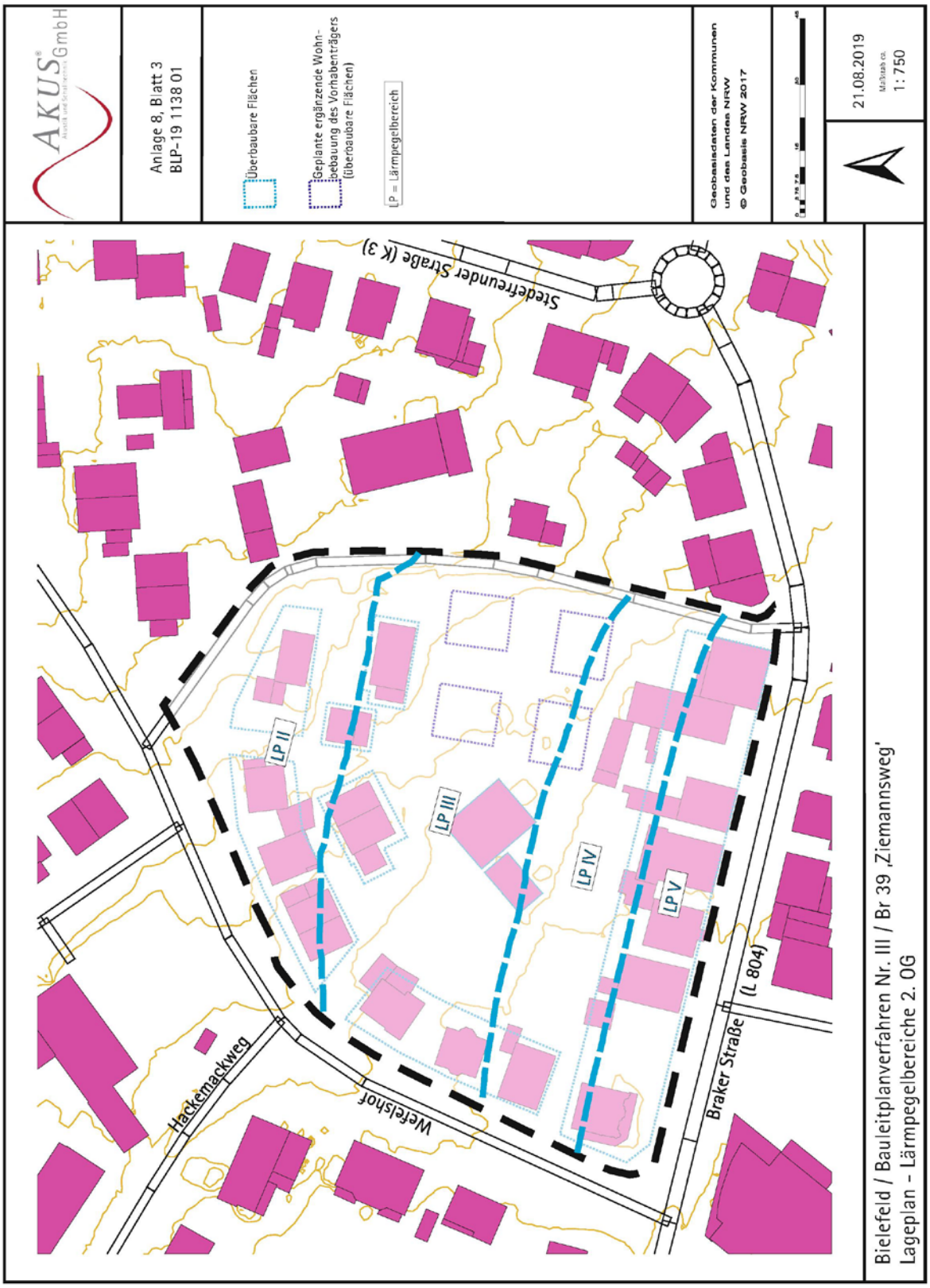
Anlagen:

Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anlage 8,

Blatt 1-3 zum Schalltechnischen Gutachten BLP-19 1138 01, AKUS GmbH, Bielefeld




AKUS GmbH
Anlage 8, Blatt 2
BLP-19 1138 01
Überbaubare Flächen
Geplante ergänzende Wohnbebauung des Vorhabenträgers (überbaubare Flächen)
LP = Lärmpegelbereich
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2017
21.08.2019
Maßstab ca.
1 : 750
Stedefreunder Straße (K 3)
LP II
LP III
LP IV
LP V
LP VI
Hackemackweg
Werlishof
Braker Straße (L 804)
Bielefeld / Bauleitplanverfahren Nr. III / Br 39 ‚Ziemannsweg'
Lageplan - Lärmpegelbereiche 1. OG


AKUS GmbH
Anlage 8, Blatt 3
BLP-19 1138 01
Überbaubare Flächen
Geplante ergänzende Wohnbebauung des Vorhabenträgers (überbaubare Flächen)
LP = Lärmpegelbereich
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2017
21.08.2019
Maßstab ca.
1: 750
Stederfreunder Straße (K 3)
LP II
LP III
LP IV
LP V
Hackemackweg
Werlishof
Braker Straße (L 804)
Bielefeld / Bauleitplanverfahren Nr. III / Br 39 „Ziemannsweg'
Lageplan – Lärmpegelbereiche 2. OG