Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

- **Begründung**

Stand: Satzung, Juni 2021

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Senne

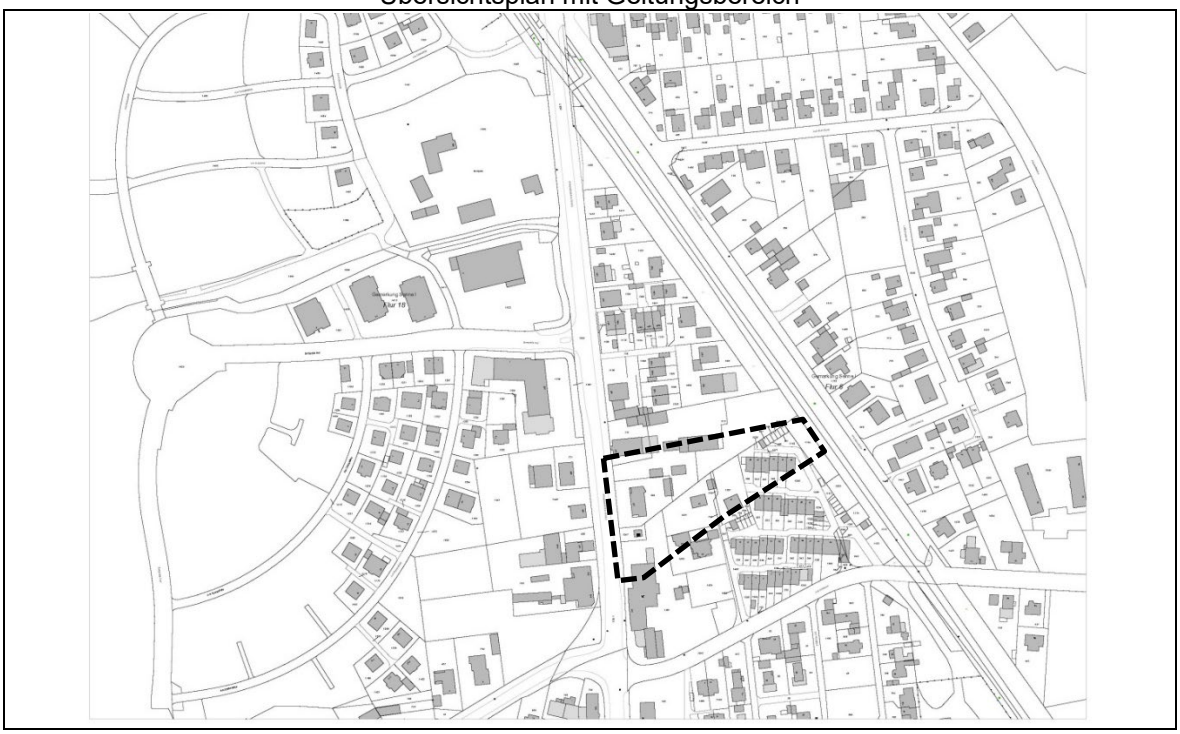
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61

„Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

Begründung

Satzung
Juni 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, Essen
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Begründung zum des Bebauungsplans Nr. I/S 61

„Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche
   - 5.4 Zahl der Wohnungen
   - 5.5 Verkehr und Erschließung
   - 5.6 Immissionsschutz
   - 5.7 Begrünung
   - 5.8 Örtliche Bauvorschriften
   - 5.9 Altlasten und Kampfmittel
   - 5.10 Soziale und kulturelle Infrastruktur
   - 5.11 Freizeit, Erholung und Sport
   - 5.12 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
   - 5.13 Denkmalschutz
6. **Belange des Umweltschutzes**
   - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
   - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 6.3 Artenschutz
   - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
   - 6.5 Klimaschutz und Energieeffizienz
7. **Umsetzung der Bauleitplanung**
   - 7.1 Bodenordnung
   - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
   - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
   - 7.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf
8. **Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Planungsanlass

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll der anhaltenden Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend große Nachfrage sowohl nach Mehrfamilienhäusern als auch nach Einfamilienhäusern beschrieben. Auf Basis von errechneten voraussichtlichen Veränderungen der Haushaltszahlen in Bielefeld entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für die verschiedenen Zielgruppen von 2017 bis 2020. Zusammen mit der heutigen Marktanspannung und einer Auswertung der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre ergibt sich ein rechnerischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf in der Größenordnung von ca. 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. *(Quelle: Stadt Bielefeld 2017: Wohnungsmarktbericht 2017).*

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Windelsbleiche, im Stadtbezirk Senne im Süden des Bielefelder Stadtgebietes.

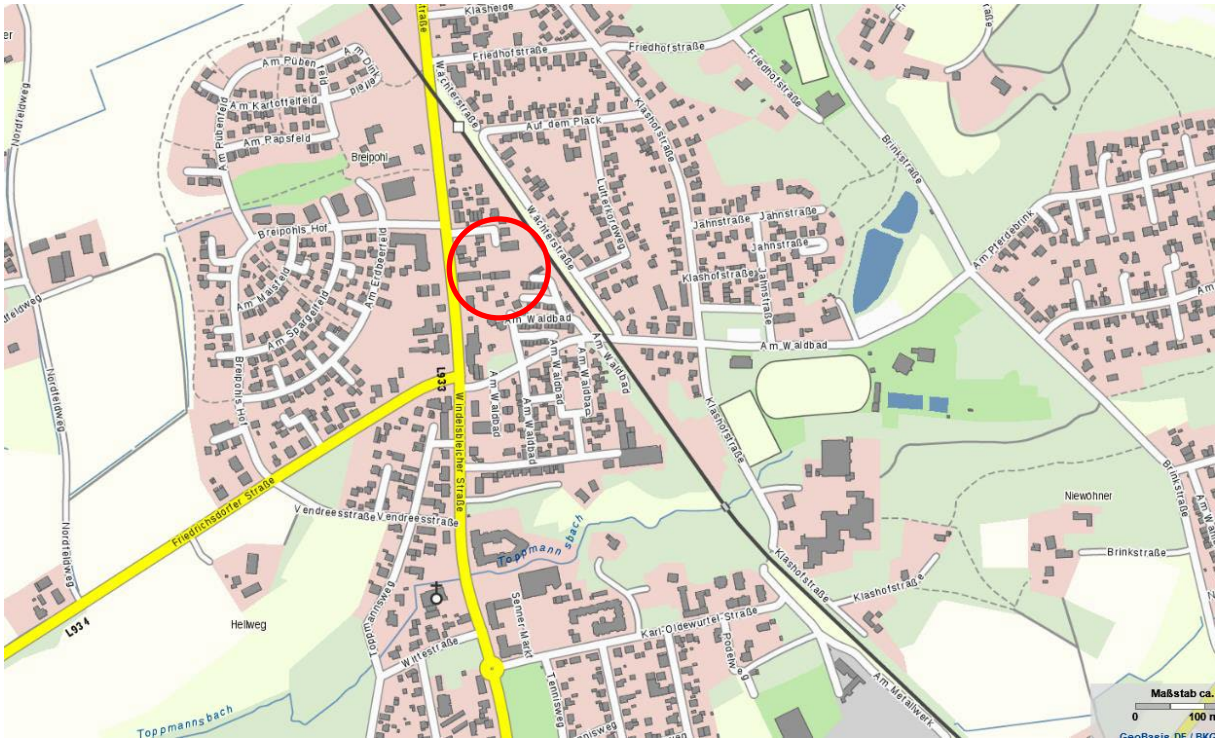


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: TIM Online)

Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Senne I, Flur 6. Er umfasst die Flurstücke 331, 513, 1528 und 1529 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Windelsbleicher Straße,
- im Norden durch die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung Windelsbleicher Straße 203, 203d und 205,
- im Osten durch die Bahnlinie Bielefeld - Paderborn,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung Am Waldbad 49- 63.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,66 ha wird im Bebauungsplan durch Planzeichen gem. § 9 Abs. 7 BauGB verbindlich festgesetzt.



Abb. 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches *(Quelle: TIM Online)*

Topografie

Das leicht geneigte Gelände steigt von ca. 122 m über NHN (Normalhöhennull) an der Windelbleicher Straße bis auf ca. 123,5 m über NHN an der Grenze zur im Plangebiet liegenden Böschung an. Die Böschung wiederrum erhebt sich weitere 2 Meter über der westlich liegenden Teilfläche bis auf ca. 125,5 m über NHN.

Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Windelsbleiche und ist in wesentlichen Teilen von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und einem suk-

zessionellen Gehölzaufwuchs bzw. einer brach gefallenen Gartenfläche bestimmt. Die Plangebietsfläche ist bereits zum Teil bebaut bzw. weist großflächig versiegelte Betriebsflächen auf. Eine Nutzung im Plangebiet findet sich derzeit nur im zweigeschossigen Wohngebäude Windelsbleicher Straße 213 und den zugehörigen Garagen im Süden. Ein weiteres Wohngebäude (Windelsbleicher Straße 207) wurde teilweise ebenfalls gewerblich (Büro) genutzt und steht bereits seit geraumer Zeit leer. Im Osten der Fläche stocken einzelne Obstgehölze und eine Weide. Im äußersten Osten ist ein Wall mit Robinien, Fichten und Birken bepflanzt. Weitere Kleingehölze (Koniferen, Spitzahorne, Obstbäume) sind in der Mitte der Vorhabenfläche vorhanden. Die verbleibende Grünfläche nimmt ein brach gefallener Garten mit überwiegend gräserdominierten Flächen ein.

Angrenzende Bestandsbebauung und –nutzung

Die angrenzende Bebauung entlang der Windelsbleicher Straße ist als heterogen zu bezeichnen und durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau sowie einzelnen, gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken charakterisiert.

Im Umfeld des Planbereiches befinden sich an der Windelsbleicher Straße verschiedene Geschäfte zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfes, im weiteren Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche vorhanden.

Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Windelsbleicher Straße erschlossen. Innerhalb des Plan-gebietes gibt es keine vorhandenen öffentlichen Straßen als Verkehrsflächen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von ca. 250 m liegt der Bahnhof Bielefeld-Senne. Hier verkehrt die Regionalbahn 74 („Senne-Bahn“) von Bielefeld nach Paderborn. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle „Kampeter“. Diese Bushaltestelle wird von den moBiel-Linien 36 (Senne - Windelsbleiche - Brackwede - Sieker) im 30-Minuten-Takt (werktags), 94 (Brackwede - Windelsbleiche - Windflöte - Gütersloh) im 20-30-Minuten-Takt und in Wochenendnächten von der Nachtbuslinie N7 (Bielefeld - Gadderbaum - Brackwede - Senne - Bielefeld) sowie von der TWV-Buslinie 83 (Bielefeld -Brackwede - Windelsbleiche - Schloß Holte) bedient.

Somit ist die ÖPNV-Anbindung/Erschließung insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung (Regionalplan)

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Planung erfüllt das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als „gemischte Baufläche“ dargestellt (Abb. 3).

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt, da im Süden bereits Wohnbaufläche angrenzt.

Hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde gem. § 34 Landesplanungsgesetz eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Datum vom 31.03.2020 hat die Bezirksregierung die Zustimmung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes erteilt.

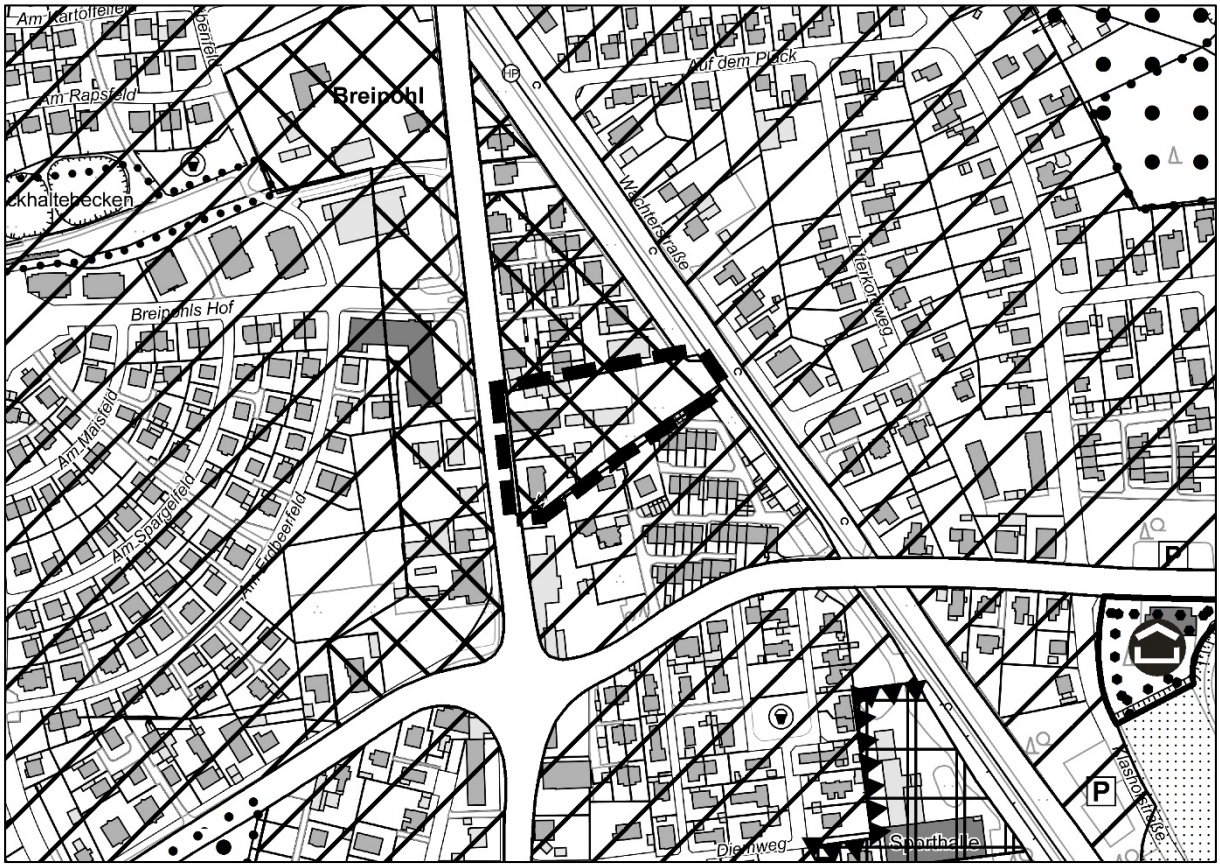


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan *(Quelle: Stadt Bielefeld)*

Landschaftsplan / Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Aktuelles Planungsrecht / bestehende Rechtsverhältnisse

Auf der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Fläche besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Zur Umsetzung der angestrebten Siedlungsentwicklung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Hauptziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ ist es, eine Nachfolgenutzung für die derzeit brachliegenden Flächen zu ermöglichen. Die vorhandenen Gebäude sollen vollständig zurückgebaut und das Areal einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden.

Das vorhandene Wohngebäude Windelsbleicher Straße 213 wird zur sinnvollen Arrondierung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einbezogen; eine geänderte bauliche Nutzung ist hier aber derzeit nicht vorgesehen.

Die Bauflächen im zukünftigen Bebauungsplan sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept Anmerkung: Angebotsplan kein vorhabenbezogener BPlan

Auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes soll ein Wohnpark der Deutschen Reihenhaus AG errichtet werden. Davon ausgenommen ist neben dem Bestandgebäude Windelsbleicher Straße 213 ein weiteres Mehrfamilienhaus, welches ein privater Investor unmittelbar an der Windelsbleicher Straße errichten möchte.

Die Konzeption des Wohnparks der Deutschen Reihenhaus AG beruht auf zwei grundsätzlichen Elementen. Diese sind das innovative Energiekonzept (s. Abschnitt Ver- und Entsorgungskonzept) und daraus wesentlich folgend die Umsetzung des Konzeptes als Wohnpark auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG).

<u>Wohnpark als Eigentümergemeinschaft</u>

Die Grundstücksflächen des Wohnparks werden nicht real nach den einzelnen Hauseinheiten aufgeteilt, sondern im Gegenteil insgesamt -soweit möglich - zu einem Grundstück zusammengefasst. Die künftigen Erwerber der Hauseinheiten (Sondereigentum) bilden eine Eigentümergemeinschaft. Insofern ist das Konzept mit dem von klassischen Eigentumswohnungen vergleichbar.

Der Vorhabenträger übergibt neben den Hauseinheiten selber alle vorstehend beschriebenen Bestandteile des Wohnparks mit Erschließungsanlagen, Technikzentrale, Abfalltonnenabstellplätze sowie alle sonstigen Gemeinschaftsanlagen etc. an die Eigentümergemeinschaft. Diese bildet wiederum entsprechende Rücklagen zur dauerhaften Unterhaltung und bedarfsgerechten Instandhaltung aller Anlagen. Die Flächen der inneren Erschließung fallen auch in den Besitz der Eigentümergemeinschaft, insbesondere zur Unterbringung des gemeinschaftlichen Leitungsnetzes der privaten Ver- und Entsorgung. Insgesamt hat dies den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Die Qualität der städtebaulichen Gestaltung ergibt sich auf dieser Grundlage durch die vollständige Erstellung der Hauptgebäude durch den Investor. Mit inbegriffen sind Terrassen, Terrassentrennwände, alle Nebenanlagen und Einzelgaragen, alle Gemeinschaftsanlagen mit Technikzentrale, Abfallsammelplätze sowie alle Erschließungsflächen und Freianlagen einschließlich gliedernder Begrünung, insbesondere durch Heckenpflanzungen im Rahmen eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes. Ein künftiger gestalterischer „Wildwuchs“ bezogen auf Form und Materialien kann damit insgesamt bei der Umsetzung des Wohnparks nachhaltig ausgeschlossen werden, da wesentliche Änderungen nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft zulässig sind.

Nutzung

Im Plangebiet wird die Errichtung von ca. 18 Einfamilienhäusern in Form von Reiheneigenheimen in offener Bauweise angestrebt. Die 4 geplanten Gebäudegruppen bestehen aus drei bis maximal fünf Reiheneigenheimen. Vorgesehen sind zwei Haustypen mit 120 m² und 145 m² Wohnfläche. Für die gesamte Baumaßnahme ist keine Realteilung, sondern die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vorgesehen.

Auf dem Fremdgrundstück an der Windelsbleicher Straße (Flurstück 331) ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6-10 Wohneinheiten vorgesehen.

Insgesamt können somit ca. 24 - 28 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Geförderter Wohnungsbau und Baulandstrategie

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

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2019 bis 2022 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich bis zu 30 % der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den Beschluss zur Umsetzung der sogenannten Baulandstrategie gefasst (Drucksachen Nr. 8656/2014-2020).

Das vorliegende Projekt fällt unter die Planungen, die nicht unter die Baulandstrategie fallen, weil Sie bisher bereits in der BV beraten wurden und auf Zustimmung gestoßen sind (Anlage 3.1 der Baulandstrategie).

Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Wohnpark beinhaltet ausschließlich Gebäudegruppen, die mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach in offener Bauweise realisiert werden sollen. Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser verzichtet der Investor bewusst auf eine Unterkellerung als kostensparender Vorteil, ohne dass die Wohnqualität gemindert wird. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie weiteren Unterbringungsmöglichkeiten im Außenbereich

(Vorgartenschank, Terrassenschrank, Gartenbox) werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

Die gesamte Wohnsiedlung wird differenziert nach den beiden Haustypen in einem harmonischen Gestaltungsrahmen ausgeführt, indem Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung einheitlich ausgestaltet werden. Auch die Garagen (Flachdach), die Grundstücksbegrenzungen, die Terrassentrennwände bzw. –schränke, die Technikzentrale und die zentralen Abfallsammelplätze werden ebenfalls einheitlich gestaltet, um ein ansprechendes stilvolles Gesamtbild zu gewährleisten. Neben den Dächern bestimmen als Gestaltungselemente die Fassaden entscheidend die Charakteristik einer Wohnanlage, so dass diese je Gebäudegruppe innerhalb eines Gestaltungsrahmens einheitlich ausgeführt werden.

Das Mehrfamilienhaus an der Windelsbleicher Straße fügt sich hinsichtlich seiner Dimensionierung in das Umfeld ein. Es soll 3 Vollgeschosse sowie ein weiteres Nichtvollgeschoss erhalten; die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der nördlich anschließenden Bebauung.

Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Wohnparks der Deutschen Reihenhaus erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale, insbesondere für die Wärme- und Stromerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk), aber auch für die Verteilung der Anschlüsse für Telekommunikation und sonstige Medien, einschließlich Satellitenempfang. Damit entfallen z. B. auf den einzelnen Hausdächern die teilweise trotz möglichem Kabelanschluss noch notwendigen Antennenanlagen. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über ein eigenes Strom-, Wärme- und Mediennetz von der Technikzentrale aus, bis zu den Hausübergabestationen der einzelnen Häuser. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und hinsichtlich der Wärmeversorgung energetisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung für jedes Haus. Der Primärenergieverbrauch der Einzelgebäude auf der Grundlage dieses Energieversorgungskonzeptes liegt daher unterhalb des Verbrauches konventionell angeschlossener Einfamilienhäuser. Durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage werden deutliche Kosten- und Energieeinsparungen erzielt. Hinzu kommt, dass in den einzelnen Häusern Flächen für Heizungsanlagen eingespart werden.

Einer privaten Widmung der inneren Erschließung und damit auch privater Abwasserleitungen steht die Abwasserbeseitigungspflicht einschließlich der Verpflichtung zum Sammeln der Abwässer durch die Kommune nicht entgegen, da auf Grund der WEG-Eigentümer-gemeinschaft nur ein einzelnes Grundstück entwässert wird.

Das Bebauungskonzept sieht weiterhin die Errichtung eines gemeinschaftlich genutzten Sammelstandplatzes für die Abfalltonnen vor. Durch diese Sammelanlage wird die An-ordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Auch hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Wohnparks geleistet.

Das neu zu errichtende Mehrfamilienhaus wird ebenso wie das Bestandsgebäude unmittelbar an die in der Windelsbleicher Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen angeschlossen.

Erschließung

Die Anbindung der zukünftig privaten inneren Erschließung erfolgt im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt an die Windelsbleicher Straße zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 207 und 213. Von dort führt zukünftig eine Erschließungsstraße in einer Breite von in der Regel 6 Meter in das Plangebiet hinein. Diese Breite ermöglicht auch ein Befahren mit Löschfahrzeugen; notwendige Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge werden ebenfalls berücksichtigt.

Für die angestrebten 18 Reihenhauseinheiten sind 24 Stellplätze in Form von Garagen (mit davor liegender zweiter Stellmöglichkeit) und Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze sind entlang der inneren Erschließung als Senkrechtparkstreifen sowie in Form von zusammengefassten Anlagen geplant. Für das vorgesehene Mehrfamilienhaus werden 8 Stellplätze im Südteil des Grundstücks vorgesehen, die ebenfalls über die private Straßenfläche erschlossen werden. Daneben besteht hier zusätzlich die Möglichkeit der Errichtung einer Garage im nördlichen Grenzabstand.

Insgesamt wird für die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet -auch vor dem Hintergrund der guten Anbindung an den ÖPNV- eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen.

Ebenso werden Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl vorgesehen. So enthält jede Reihenhauseinheit einen Vorgartenschrank, in dem auch Fahrräder untergebracht werden können. Für das neu zu errichtende Mehrfamilienhaus können die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstellplätze für Fahrräder auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Freiraum

Ein nachhaltiges Freiraumkonzept ist integrativer Bestandteil der gesamten Siedlungs-planung des Investors und beinhaltet die Ausgestaltung der privaten Verkehrsflächen mit gepflasterten Oberflächen und Straßenraumbegrünung, Wege zu den Hauseingängen, die Grundstücksbegrenzungen, die Eingrünung der Müllsammelplätze und der Technikzentrale innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsrahmens. Als Aspekt der Nachhaltigkeit sind klare Strukturen und auch pflegeleichte Bepflanzungen mit prägenden Wuchsformen vorgesehen.

Im östlichen Planbereich wird ein Teil des dort befindlichen Baumbestandes im Bereich der vorhandenen Böschung erhalten.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), das sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, sich nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

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 2017 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, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/S 61 soll der Bau von mindestens 6 Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus an der Windelsbleicher Straße ermöglicht werden. Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Das Wohngebäude Windelsbleicher Straße 213 ist für die genannte Quote nicht in Ansatz zu bringen, da hier lediglich der bauliche Bestand bestätigt wird.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN) definiert. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 135,0 m über NHN sichert für das Mehrfamilienhaus im WA 1, welches bis zu 3 Vollgeschosse erhalten soll, eine Gebäudehöhe von ca. 12,5 m über der Windelsbleicher Straße. Sie entspricht damit der Höhe des nördlich angrenzenden Wohngebäudes Windelsbleicher Straße 203. Auch für das bestehende Wohngebäude im WA 2 wird diese Festsetzung übernommen. Für die Reihenhausbebauung im WA 3 wird die angestrebte Gebäudehöhe von rund 10,5 Metern planungsrechtlich abgesichert. Die Höhenfestsetzung der maximalen Gebäudehöhe beträgt hier 134,5 m über NHN und basiert hier auf der vorgesehenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 123,5 m über NHN.

Grund- und Geschossflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie im WA 1 und 2 eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 und im WA 3 von 0,8 festgesetzt, um eine der Nutzung angemessene Grundstücksnutzung und bauliche Dichte innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse soll im WA 1 und 2 auf drei und im WA 3 auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt werden. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnquartiere entlang der Windelsbleicher Straße und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Festsetzung ermöglicht sowohl in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 als auch im WA 2 oberhalb des obersten Vollgeschosses die Errichtung eines abschließenden Nicht-Vollgeschosses als zurückspringendes Geschoss / Staffelgeschoss.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung und den baulichen Bestand werden mehrere Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entsprechen.

Die festgesetzten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 halten einen Abstand von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ein, so dass hier ein Übergangsbereich innerhalb des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zwischen den privaten und öffentlichen Flächen geschaffen wird (Vorgartenbereich).

Aufgrund der Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 3, in dem die Errichtung eines aus Reihenhäusern bestehenden Wohnparks vorgesehen ist, auf 12 bzw. 15 m bestünde vielfach keine Möglichkeit mehr, Terrassen im Anschluss an die Gebäude zu errichten. Da aber Sitzmöglichkeiten im Freien die Aufenthaltsqualität von Gartenflächen entscheidend mitbestimmen, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen durch an das Gebäude anschließende Nebenanlagen und Terrassen zu den Gartenflächen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen. Somit können solche baulichen Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5.4. Zahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dieses Bebauungsplans ist höchstens 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit soll für das geplante Wohngebiet WA 3 der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

5.5. Verkehr und Erschließung

Verkehrsflächen

Die verkehrliche äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Windelsbleicher Straße. Von dort wird eine Erschließungsstraße in das Plangebiet hineingeführt. Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhaus AG verbleiben die Erschließungsflächen im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Die für die Privatstraßen vorgesehenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere die Funktion der Straße sowohl für die Nutzer des Mehrfamilienhauses im WA 1 als auch für die Öffentlichkeit gesichert. Die Umsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird über die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag und eine entsprechende Eintragung im Grundbuch gesichert. Der genaue Wortlaut dieses Eintrages wird mit der Stadt Bielefeld abgestimmt.

Über die befahrbaren Erschließungsstraßen hinaus werden die Gebäude über eigenständige Fußwege erschlossen.

Die Erschließung der Stellplätze für das im allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorgesehene Mehrfamilienhaus wird ebenfalls über die Privatstraße erfolgen; entsprechende Rechte werden grundbuchlich gesichert. Das Bestandsgebäude im WA 2 ist bereits heute unmittelbar von der Windelsbleicher Straße aus erschlossen.

Ruhender Verkehr

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

Daher wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Standorte für Müllbehälter sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die in der Reihenhaussiedlung vorgesehenen Vorgartenschränke mit integrierter Fahrradabstellfläche liegen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, so dass eigenständige Flächenausweisungen hierfür nicht erforderlich sind.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist wie oben beschrieben über mehrere Buslinien gegeben. Ein wesentlich veränderter Bedarf durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Umnutzung der Fläche entsteht hinsichtlich der Belange des ÖPNV nicht.

5.6. Immissionsschutz

Aufgrund der am Plangebietsrand verlaufenden Verkehrswege (Windelsbleicher Straße im Westen sowie die DB-Strecke 2960 Paderborn – Bielefeld im Osten) werden Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Im November 2020 wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH ein Schallgutachten erarbeitet, auf dessen Grundlage die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden im Folgenden wiedergegeben.

Berechnung der Verkehrslärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes werden für die Neubebauung im Nahbereich zur Windelbleicher Straße tags Beurteilungspegel von 68 dB(A) und im Beurteilungszeitraum nachts von 57 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden somit bis zu 13 dB(A) am Tag und um bis zu 12 dB(A) in der Nacht überschritten. Für das Bestandsgebäude Windelsbleicher Straße 213 ergeben sich Verkehrslärmbelastungen von 66 dB(A) tags sowie 56 dB(A) nachts. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass bei der Ermittlung der Lärmemissionen entsprechend des Verkehrsmodells der Stadt Bielefeld sämtliche Kraftfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t als LKW mit einem entsprechenden Emissionspegel berücksichtigt werden mussten. Tatsächlich ist aber davon auszugehen, dass ein sehr großer Anteil des ermittelten LKW-Verkehrs (rund 970 Fahrzeuge täglich) durch Sprinter abgedeckt wird, die lärmtechnisch eher einem PKW gleichen. Daher ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden in der Praxis unter den errechneten Werten liegen.

Für den östlichen Planbereich, in dem der Wohnungsbau im Einwirkungsbereich der Sennebahn (DB-Strecke 2960) liegt, ergibt sich eine maximale Lärmbelastung von 60 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Der Orientierungswert wird im Beurteilungszeitraum Tag hier um bis zu 5 dB(A) und im Zeitraum Nacht um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Tagsüber beschränkt sich die schädliche Umwelteinwirkung im Wesentlichen auf den direkten Einwirkungsbereich der Verkehrswege und damit auf die westlichen und östlichen Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs. Für den zentralen Planungsbereich (Baugrenzen) werden tagsüber die Orientierungswerte eingehalten bzw. ergibt sich eine Überschreitung von weniger als 5 dB(A).

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

Durch ein weiteres Abrücken der Wohnbebauung von der Windelsbleicher Straße als wesentlicher Lärmemittent mit dem Ziel, die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten, bestände aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kein ausreichendes Entwicklungspotential für das Gesamtgebiet. Eine Erhöhung der Abstände zwischen der Windelsbleicher Straße und der geplanten Bebauung kommt auch aus städtebaulichen Gründen nicht infrage. Zum einen ist an der Straße eine Straßenrandbebauung städtebaulich erwünscht, um den Straßenraum zu fassen. Zum anderen ist die Schaffung benötigten Wohnraums ein Ziel der Planung. Daher soll nicht wegen zugunsten des Schallschutzes freizuhaltender Flächen die Zahl der geplanten Wohneinheiten verringert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallhindernissen (Lärmschutzwall oder -wand) kommen ebenfalls nicht in Frage. Der Schutz der Innenräume durch aktive Schallschutzmaßnahmen würde große Wandhöhen in Höhe des zu schützenden Geschosses erfordern, damit eine Einhaltung der Orientierungswerte auch der höher gelegenen Geschosse gegeben wäre. Hier wäre ein besonderer statischer Aufwand erforderlich, entsprechende Maßnahmen wären mit erheblichen Kosten, Abstandsflächenproblemen und negativen Verschattungswirkungen verbunden. Darüber hinaus ist bei der Errichtung von Wänden/Wällen die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Erforderliche Lücken in den Wänden reduzieren die gewünschte Abschirmung erheblich und beeinflussen so das Kosten-Nutzen-Verhältnis. Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen zudem in der Umgebung bestehender Baugebiete unerwünschte Fremdkörper dar, die einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Bestand und Planung nachhaltig stören.

Auf der Grundlage der Berechnungen des Schallgutachtens sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden vorzusehen. Innerhalb der geplanten Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V zu erfüllen; in den rückwärtigen Baufeldern entsprechen die Anforderungen maximal dem Lärmpegelbereich III.

Schutz der Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche anzustreben ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann.

Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, „(…) wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind." *(OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE)*.

Im Lärmgutachten wurden an den Gartenseiten der Reihenhäuser Beurteilungspegel zwischen 44 und 57 dB(A) ermittelt, so dass hier eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche (insbesondere der Terrassen) gewährleistet ist. Bis auf eine Ausnahme werden sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten. Auch im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist die lärmabgewandte Anordnung von Freibereichen möglich, so dass hier ebenfalls grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Beurteilung des planbedingten Mehrverkehrs nach der Umsetzung der Planung

Durch die Entwicklung des Wohngebietes ist nach der Umsetzung der Planung mit einem erhöhten Pkw-Aufkommen auf den umliegenden Straßen zu rechnen. Im Gutachten wurden die sich ergebenden Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Bestandsgebäuden außerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten für den Prognose-Nullfall (allgemeine Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 ohne das Planvorhaben) sowie den Prognose-Planfall (mit Planvorhaben) gegenübergestellt.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme führt im Zuge der unmittelbar der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen zu einer weitergehenden Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/07.02. Dabei sind

im Zuge der Windelsbleicher Straße als Bestandteil des weiterführenden Straßennetzes die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen (Neuverkehr) aufgrund einer bereits im Prognose-Nullfall (Bestand) hohen Vorbelastung im Bereich der kritischen Toleranzwerte zu sehen.

Allerdings liegen die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall zwischen 0,1 und 1,2 dB(A) und damit unterhalb bzw. im Bereich der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör.

Da die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht überschritten werden, sind die Lärmerhöhungen durch die Verkehrszunahmen in Verbindung mit dem planbedingten Zusatzverkehr (Neuverkehr aus dem Plangebiet) hinzunehmen.

Festsetzungen von Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (2018-01) erforderlich. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 “Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden sind. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Für das Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist. Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ergeben sich insbesondere durch die nächtlichen Streckenbelastungen auf der DB-Strecke sowie dem Straßenverkehrslärm im gesamten Plangebiet. Daher wird festgesetzt, dass in Wohnungen die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fenster-unabhängigen Lüftung auszustatten sind (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm in den aufgrund der Lage entlang der Windelsbleicher Straße besonders betroffenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass hier bei allen Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen schutzwürdige Wohn- und Schlafräume bevorzugt zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teilöffenbaren Elementen (z.B. Kastenfenster, Eilenburger Fenstersysteme, verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkung derart zu schützen, dass im Inneren der Wohngebäude eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe gemäß DIN 4109 gewährleistet ist.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) wird festgesetzt, dass auch diese in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bevorzugt zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind. Im Falle einer Anordnung der Außenwohnbereiche nördlich oder südlich der

Gebäude sind diese durch seitlich angebrachte und baulich direkt mit dem Gebäude verbundene Lärmschutzelemente (z. B. aus Holz oder Glas) gegenüber dem Verkehrslärm von der Windelsbleicher Straße zu schützen. Die Dimensionierung der Lärmschutzelemente (Höhe, Länge) ist gutachterlich zu ermitteln. Außenwohnbereiche an den westlichen Gebäudeseiten mit direkter Ausrichtung zur Windelsbleicher Straße sind durch Glasvorbauten / Loggien gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen.

Von allen vorgenannten Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Insgesamt wird mit den festgesetzten Maßnahmen ein ausreichender und angemessener Schutz der Wohnnutzungen sichergestellt, so dass die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse gewahrt sind.

5.7. Begrünung

Zur Durchgrünung der Wohngebiete und zur Überstellung der Stellplatzanlagen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze in einem regelmäßigen Raster zu begrünen sind. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen. Zusätzlich werden im Zufahrtsbereich der Privatstraße zwei Einzelbaumpflanzungen konkret festgesetzt, um an dieser Stelle ein „Baumtor“ als Entree in das Plangebiet zu sichern.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse von Gebäuden aufgenommen. Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter) und bietet attraktive Aufenthaltsflächen für Anwohner und Benutzer.

Im östlichen Planbereich befindet sich eine dicht begrünte Böschung, die das Wohngebiet zur angrenzenden Bahnlinie abschirmt. Der betreffende Bereich, in dem einige größere Bäume (Robinien) aufstehen, stellt aus artenschutzfachlicher Sicht eine höherwertige Fläche dar, die neben häufigen und weit verbreiteten Vogelarten auch Fledermäusen eine geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätte bietet. Um den dauerhaften Erhalt dieses Bereiches sicherzustellen, wird die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Bäume sind durch heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Zudem wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf der Grundlage der Empfehlungen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3 insgesamt zehn Quartierhilfen für Fledermäuse („Fledermauskasten") zu installieren sind. Die

Ersatzquartiere sind in ausreichender Höhe zu errichten, damit Störungen durch Fressfeinde oder den Menschen vermieden werden. Die Einflugbereiche der Ersatzquartiere dürfen nicht durch Straßen- bzw. Wegebeleuchtungen angestrahlt werden. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss ausgearbeitet.

5.8. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan soll ein zwar ein Spektrum an möglichen Bauformen eröffnen, allerdings soll für die Wohnsiedlung ein gestalterischer Wildwuchs verhindert werden. Daher wird für das allgemeine Wohngebiet WA 3 die Dachform und Dachneigung vorgegeben (Satteldach; Dachneigung 34-37°) und die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Zudem wird zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft festgesetzt, dass die Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur im Farbton Anthrazit matt zulässig sind und die Anbringung von Antennen auf den Dächern nicht zulässig ist. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu errichten.

Um zu verhindern, dass aneinander gebaute Häuser unterschiedlich gestaltet werden, wird festgesetzt, dass bei aneinander gebauten Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen Dächer und Fassaden mit den gleichen Materialien zu gestalten sind. Die Außenwände der Gebäude sind ganzflächig feinkörnig zu verputzen. In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Materialien für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

Die Aufstellung und die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Zur Gestaltung der Vorgärten wird festgesetzt, dass Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Großflächig (>30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Als Vorgarten definiert wird die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze.

Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Standorte von Müllbehälter sind einzufrieden.

5.9. Altlasten und Kampfmittel

Auf dem Grundstück wurde u.a. ein Brennstoffhandel betrieben. Zudem wurde eine Halle als Elektrikerwerkstatt genutzt. Die Fläche ist im Altlastenkataster als Altstandort unter der Nummer AS 372 geführt. Auf Grund der Lagerung und des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen weisen Heizöllager und Werkstätten ein erhöhtes Risiko für schädliche Bodenveränderungen auf. Als potentielle Schadstoffe kommen hier Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) infrage.

Durch das Fachbüro Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG wurde eine altlastentechnische Untersuchung durchgeführt *(Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Orientierende Erkundung, Essen, 10.09.2019).*

Die Untersuchungsergebnisse zeigen insgesamt Untergrundbelastungen an, die aufgrund vorliegender Analysen auf die oberen Schichten der anthropogenen Auffüllungen vertikal eingegrenzt werden konnten. Die festgestellten schadstoffbelasteten Auffüllungen sind derzeit durch eine Asphalt-, Beton- und Pflastersteindecken versiegelt. Ein direkter Schadstoffkontakt zu den belasteten Bodenbereichen ist daher nicht möglich. Somit ist zurzeit keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch gegeben.

Bei der geplanten Nachfolgenutzung des Standorts als Wohngebiet und somit einer Entsiegelung der Kontaminationsbereiche kann eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Die belasteten Auffüllungsbereiche sollen im Rahmen der Erdbauarbeiten ausgehoben und extern entsorgt werden.

Die Baumaßnahme soll durch einen Fachgutachter begleitet werden. Der Gutachter hat im Rahmen des Aushubs der Belastungsbereiche den umgebenden Boden zu untersuchen und umwelttechnisch zu bewerten, um potentielle Gefährdungen ausschließen bzw. sanieren zu können.

Gemäß der geplanten Nachfolgenutzung des Standorts als Wohngebiet soll sichergestellt werden, dass in den Garten- und Grünflächenbereichen eine saubere, unbelastete Bodenschicht in einer Stärke von mindestens 50 cm hergestellt wird. Durch diese Maßnahme kann gewährleistet werden, dass die potentielle Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch beseitigt wird.

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für die betreffenden allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 mit Beschreibung der zu treffenden Maßnahmen aufgenommen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung für die Plangebietsfläche durchgeführt. Demnach gibt es derzeit keine Hinweise auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger innerhalb des Plangebietes.

Allerdings ist es grundsätzlich möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass im Falle einer außergewöhnlichen Verfärbung des Erdaushubs oder bei Beobachtung verdächtiger Gegenstände im Zuge der Durchführung der Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

5.10. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Bahnhofsschule Senne. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Senne und Brackwede. Aufgrund der Anzahl zusätzlich zu errichtenden Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schulen wird ein Anstieg der Schülerzahlen prognostiziert; aus der vorliegenden Planung resultiert rechnerisch ein zusätzliches Kind pro Jahrgang.

Für den Fall, dass Schülerinnen und Schüler eine Sekundar- oder Förderschule besuchen, besteht ggf. ein Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten in Höhe von rd. 550 €/a/Kind. Die Summe der zusätzlich entstehenden Fahrkosten lässt sich allerdings nicht verlässlich abschätzen, da die Zahl der Kinder, die eine Förderschule besuchen, stark variiert. Zudem befinden sich die Sekundarschulen in Bielefeld noch im Aufbau, so dass derzeit nicht abgeschätzt werden, wie viele Kinder von der Grundschule auf diese Schulform wechseln werden.

Zur Abdeckung der Belange der Kinderbetreuung sind in näherer Umgebung des Plangebietes zwei Kindergärten, der Katholische Kindergarten St. Bartholomäus und der AWO-Kindergarten an der Jahnstraße, vorhanden.

5.11. Freizeit, Erholung und Sport

In fußläufiger Entfernung von ca. 700 m befindet sich die Sportanlage Am Waldbad sowie das Senner Waldbad. Spielplätze (u.a. Am Dinkelfeld, Breipohls Hof und Diemweg) sind jeweils in weniger als 400 m Entfernung zu erreichen. Die Waldbereiche rund um den Flugplatz befinden sich weniger als 1.000 m entfernt. Somit ist insgesamt von einer guten Ausstattung mit wohnortnahen Grün- und Sportflächen auszugehen.

Durch die Planungen sind Auswirkungen auf die Versorgung des Gebietes mit Spielflächen zu erwarten. Die Entwicklung von ca. 28 Wohneinheiten erzeugt einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf von etwa 277 m². Da öffentliche Spielplätze eine Mindestgröße von 450m² nicht unterschreiten sollen und aufgrund der sehr begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes, kann der zusätzliche Spielflächenbedarf mittels einer Abstandszahlung in Höhe von ca. 24.950 € ausgeglichen werden. Die Abstandszahlung soll zur Aufwertung des nahegelegenen Spielplatzes „Am Waldbad“ (ID-UWB 51043) dienen. Die Leistung der Abstandszahlung und die Aufwertung eines Spielplatzes werden in dem zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt.

Dennoch wird es auf den gemeinschaftlichen Grünflächen und den privaten Verkehrsflächen innerhalb des neuen Wohngebietes auch wohnortnahe Spielmöglichkeiten geben.

5.12. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser, Elektrizität und technischer Infrastruktur kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Obere Lutter zugeleitet. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung ist keine Erhöhung des Schmutzwasseranfalls zu erwarten.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 11/16. Für die Einleitung in den Toppmannsbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.12.2021. Eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers findet über das Regenklärbecken (RKB) „Windelsbleicher Straße“ statt.

In der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Windelsbleicher Straße sind städtische Kanäle vorhanden (Schmutz- und Regenwasserkanal), die das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswassers ungedrosselt aufnehmen können.

Die im Wohnpark anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer werden über ein privates Kanalnetz an einer Einleitstelle dem öffentlichen Netz zugeführt. Der Errichtung eines privaten Kanalnetzes in dem privaten Wohnweg steht die Abwasserbeseitigungspflicht einschließlich der Verpflichtung zum Sammeln der Abwässer durch die Kommune nicht entgegen, da auf Grund der WEG-Eigentümergemeinschaft nur ein einzelnes Grundstück entwässert wird. Das neu zu errichtende Mehrfamilienhaus sowie das Bestandsgebäude sind unmittelbar jeweils an die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Windelsbleicher Straße anzuschließen.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist somit keine Verlegung von öffentlichen Kanälen erforderlich.

Abfallentsorgung

Im Zufahrtsbereich der Planstraße ist eine Müllsammelstation vorgesehen. Diese kann von der Windelsbleicher Straße aus problemlos durch die städtische Abfallentsorgung erreicht werden.

5.13. Denkmalschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen wird.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (siehe auch Punkt 7.4 dieser Begründung). Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB.

Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten und werden daher wie folgt einer Prüfung unterzogen:

Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Verkehrsstraßen ein. Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu gehören insbesondere passive Maßnahmen des Schallschutzes an den Gebäuden, da aktive Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen ausscheiden.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne wesentliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung leistungsgerecht über die Windelsbleicher Straße abgewickelt werden.

Eine Erholungsfunktion für den Menschen wies das Plangebiet bislang nur für die ehemaligen Bewohner der Bestandsbebauung auf. Nach Umsetzung der Neubebauung werden die Gartenflächen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner des Wohnquartiers bieten.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Vornutzung und der Lage im Siedlungsbereich wird der ökologische Wert der Flächen im Plangebiet überwiegend als gering eingeschätzt. Die Grundstücke sind zum Großteil bebaut bzw. weisen großflächig versiegelte Betriebsflächen auf. Lediglich im Osten der Fläche finden sich Freiflächen (Wall entlang der Bahnstrecke; brach gefallener Garten).

Mögliche Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser Tierarten vorgeschlagen *(siehe hierzu Punkt 6.3).*

Boden

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt und überbaut. Die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen sind anthropogen überformt, sodass sich im unmittelbaren Eingriffsbereich keine schützenswerten Böden befinden. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

Mögliche im Boden befindliche, belastete Auffüllungsbereiche werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ausgehoben und extern entsorgt, so dass in Bezug auf das Schutzgut Boden eine Aufwertung erfolgt.

Klima

Die bioklimatische Situation innerhalb des Plangebietes ist vor allem aufgrund einer intensiven Durchströmung mit nächtlicher Kaltluft überwiegend günstig). Zur Aufrechterhaltung dieser Bedingungen ist laut Stadtklimaanalyse 2019 innerhalb eines Streifens von 20 m Breite der von Nordosten kommende nächtliche Kaltluftabfluss sicher zu stellen. Die Freihaltung dieses Streifens entlang der Bahnlinie sieht der Nutzungsplan bereits vor. Der hier vorhandene Gehölzbestand soll zum Teil erhalten bleiben.

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits heute zu einem Teil bebaut ist und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben werden.

Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Bielefeld sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

Wasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Trennsystem in der Windelsbleicher Straße zugeführt.

Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, nicht zu befürchten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

Landschaft

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Überformung sind die Flächen landschaftsästhetisch als unbedeutend zu bewerten.

Die geplante Bebauung fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Sie ist hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung mit Datum vom 04.02.2020 vorgenommen.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zunächst die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden; zudem erfolgte eine Begehung des Untersuchungsgebiets zur Untersuchung der anstehenden Lebensraumstrukturen im Vorhabenbereich auf deren Eignung als Lebensstätte von Tierarten. Ferner wurde eine Erfassung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen ausgeführt; diese konnten aber im Rahmen der Kartierungen im Vorhabenbereich nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus sowie die Teilartengruppe der häufigen und weit verbreiteten Vogelarten als mögliche Konfliktarten ermittelt.

Im Rahmen der Stufe II wurde basierend auf den Untersuchungsbefunden vor Ort die etwaige Betroffenheit tiefergehend untersucht. Es wurden Maßnahmen erarbeitet, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG abwenden.

So muss zum Schutz von Vögeln die Inanspruchnahme der vegetationsbedeckten Flächen sowie der Abbruch der Gebäude außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Zum Schutz von Fledermäusen sind die Inanspruchnahme der Gehölze und der Abbruch der Gebäude innerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Abweichungen von den vorgesehenen Zeiträumen sind nur mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beweispflicht der Absenz von Fledermäusen bzw. gebäudebrütender Vögel (ggf. durch Vergrämungsmaßnahmen) zulässig.

Sollte es während der Abbrucharbeiten widererwartend zu einem Fund von Fledermausquartieren oder von Vögeln besetzten Nestern kommen so sind die Arbeiten unverzüglich vorrübergehend einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld ist umgehend zu informieren.

Als Ersatz für die ermittelten potenziellen Zwischen- und Sommerquartiere von Fledermäusen werden pauschal 10 Ersatzquartiere für erforderlich gehalten. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, wonach insgesamt 10 Fledermauskästen im Plangebiet anzubringen sind.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Juni 2021 eine Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. mit dem Hinweis, dass im östlichen Plangebiet ein zahlreiches Vorkommen der Weinbergschnecke zu finden sei sowie, dass es sich wahrscheinlich um ein „indigenes“ Vorkommen der Weinbergschnecke handele. Bei Ortsbegehungen des Plangebiets konnte das Vorkommen der Weinbergschnecke durch das mit der Durchführung der Artenschutzvorprüfung beauftragte Gutachterbüro bestätigt werden.

Die im Zuge der Ortsbegehung bzw. Kartierung nachgewiesene Weinbergschneckenpopulation scheint eine isolierte Population zu sein, welche wohlmöglich bewusst oder unbewusst anthropogen in das Plangebiet gelangt ist. Ein natürliches Vorkommen ist aufgrund des in Bielefeld - Senne vorherrschenden sandigen Bodens und der Lage im Siedlungsbereich sehr unwahrscheinlich. Da mit der Umsetzung der Planung der Lebensraum der Weinbergschnecken weitestgehend überplant wird und im Umfeld des Plangebiets kein geeigneter Ersatzlebensraum vorhanden ist, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entschieden, die Weinbergschnecken zu einem geeigneteren Lebensraum umzusiedeln. Um möglichst viele Individuen umzusiedeln, wurden die Weinbergschnecken im Zuge von drei Begehungen bei guten Witterungsverhältnissen abgesammelt. Die Umsiedlung erfolgte bis Ende Juni 2021, sodass die Eiablage der Weinbergschnecken im neuen Habitat erfolgen kann.

Der neue Lebensraum der Weinbergschnecken am Blömkeberg umfasst das Flurstück 233 der Flur 89 in der Gemarkung Bielefeld. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und wird von der Biologischen Station Gütersloh / Bielefeld e.V. naturschutzfachlich bewirtschaftet. Die Lebensraumeignung für Weinbergschnecken am Blömkeberg ist aufgrund anstehender Vegetation, frei Flächen, und wenig anthropogener Störung sowie kalkreichem Boden als gut zu bewerten. Dies wird aufgrund der Tatsache, dass am Blömkenberg bereits Weinbergschnecken vorkommen, untermauert.

Mit der Umsiedlungsmaßnahme wird die Weinbergschneckenpopulation mit hoher Wahrscheinlichkeit erhalten bleiben und sich voraussichtlich aufgrund günstigerer Lebensraumbedingungen, langfristig besser entwickeln können.



Abb. 4: Ersatzlebensraum (roter Kreis) Weinbergschnecken am Blömkeberg

Fazit

Artenschutzrechtliche Konflikte können für die ermittelten Konfliktarten durch geeignete Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dessen löst das geplante Neubauvorhaben an der Windelsbleicher Straße 207 in Bielefeld-Senne keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Einer Aufstellung bzw. Änderung des für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (z. B. fachgutachterliche Besatzkontrolle) und die abschließende Bewertung von Notwendigkeit und Umfang der Ersatzmaßnahmen erfolgen auf untergeordneter Planungsebene (Abbruchgenehmigung).

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine ehemals baulich genutzte Fläche handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet. Dem Bodenschutz wird zudem durch die Beseitigung von schadstoffbelasteten Auffüllungsbereichen in besonderer Weise entsprochen.

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.

Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Wesentliche Auswirkungen auf die stadtklimatischen Prozesse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Wohnparkbebauung soll eine hocheffiziente Wärme- und Stromerzeugung über eine Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (Blockheizkraftwerk-BHKW) erfolgen. Dabei wird das BHKW in der Regel so ausgelegt, dass mindestens 70 % der Wärme und 80% des Strombedarfes durch das BHKW abgedeckt werden können. Die im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) geforderte Quote von 50 % der Wärmeabdeckung durch ein BHKW wird daher übererfüllt.

Da zudem der Wohnpark im KFW 55-Standard errichtet wird, ist insgesamt von einer sehr guten Energieeffizienz der Wohnsiedlung auszugehen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend in der Verfügungsberechtigung des Investors. Davon ausgenommen ist lediglich ein einzelnes Grundstück an der Windelsbleicher Straße. Dieses soll in das Planverfahren einbezogen werden, um eine sinnvolle Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zu ermöglichen.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geltungsbereich gesamt	**ca. 6.580 m²**
Allgemeine Wohngebiete	ca. 6.580 m²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.160 m²
- davon private Verkehrsfläche	ca. 745 m²

Zahl der Wohneinheiten gemäß städtebaulichem Konzept:

- Wohneinheiten in Reihenhäusern: 18
- Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus: 6 – 10
- Wohneinheiten im Bestandsgebäude: 4

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler/Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Hinsichtlich entstehender Fahrtkosten für Schülerinnen und Schüler, die eine Sekundar- oder Förderschule besuchen, wird auf Punkt 5.10 dieser Begründung verwiesen.

7.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Nachfolgenutzung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Fläche vorsieht. Die Bestandsgebäude sollen abgerissen werden, so dass der Bereich als Wohngebiet neu strukturiert werden kann.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Grundfläche von weniger als 2 ha fest. Weiterhin begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern erfüllt der Bebauungsplan die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. §

13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 16.01.2020 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Auf Grund der seit März 2020 geltenden Kontaktbeschränkungen der Covid-19-Pandemie konnte der Erörterungstermin bis dato nicht durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Kontakten in der Covid-19-Pandemie sowie der nicht absehbaren Entwicklung wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.09.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 20.08.2020 – beschlossen, auf den Erörterungstermin nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Die Bürger sollten stattdessen gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme erhalten.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich dem 02.10.2020 im Bauamt der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2020 um Stellungnahme bis zum 17.04.2020 gebeten.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.04.2021 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 25.03.2021 – den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.05.2021 bis zum 07.06.2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2021 um Stellungnahme bis zum 07.06.2021 gebeten.

8. Vorliegende Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, 04.02.2020
- Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Orientierende Erkundung, Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Essen, 10.09.2019
- Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden, November 2020
- Artenschutzfachliche Stellungnahme bzgl. der Weinbergschnecke, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, 18.06.2021

Bielefeld, im Juni 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Verfasser:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen
Tel.: 0201 / 560 513-90
Web: www.ash-planung.de
Mail: mail@ash-planung.de