

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Hol- teistraße“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Stand: Vorentwurf; September 2021

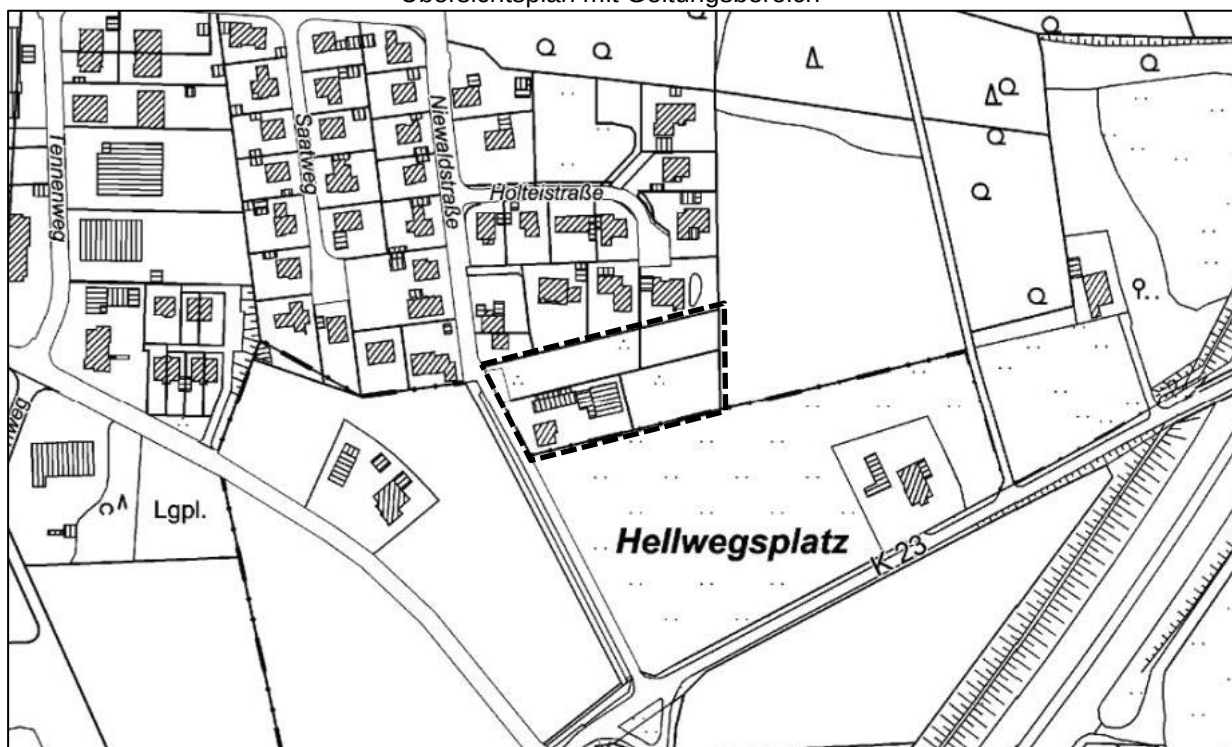
Stadtbezirk Heepen

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.
III/A18
„Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der
Holteistraße“**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
September 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets.....	4
3	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4	Planungsziele und Plankonzept.....	8
4.1	Plankonzept.....	8
5	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.3	Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen.....	10
5.4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.5	Verkehr und Erschließung	11
5.6	Energieeffizienz	12
5.7	Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt.....	13
5.8	Immissionsschutz	14
5.9	Denkmalschutz	17
6	Soziale und kulturelle Infrastruktur	17
7	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	19
8	Belange der Umwelt.....	20
8.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	20
8.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	20
8.3	Artenschutz.....	20
8.4	Bodenschutz, Überflutungsvorsorge	22
8.5	Altlasten und Kampfmittel	23
9	Umsetzung der Bauleitplanung	23
9.1	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	23
9.2	Finanzielle Auswirkungen	23
9.3	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse.....	24
10	Vorliegende Gutachten.....	24

1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche eine wohnbauliche Nachnutzung vorbereitet werden. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Altenhagen an der Niewaldstraße. Der Bereich wird heute teilweise zu Wohnzwecken genutzt, darüber hinaus befand sich auf der Fläche bis zuletzt ein Betrieb für Sanitär-, Heizungs- und Solaranlagen. Bis in die 2000er Jahre befand sich in den Gebäuden eine Produktion für Textilmaschinen.

Anlass für die Planung ist der Leerstand der zuletzt gewerblich genutzten Gebäude, welcher durch die Aufgabe des bisherigen Gewerbebetriebes entstanden ist. Aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll hier ein Wohngebiet ausgewiesen werden, in das auch der zwischen dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gelegene Grünstreifen einbezogen werden kann. Das derzeit noch bestehende Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes soll im Zuge der geplanten Wohnbebauung abgerissen werden. Es erfolgt damit eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Wiedernutzbarmachung am Siedlungsrand.

Der Planung liegt ein privates Vorhaben zugrunde, auf der Fläche mehrere Wohngebäude zu errichten. Demnach sieht das städtebauliche Konzept östlich der Niewaldstraße die Entstehung von voraussichtlich 8-12 Wohneinheiten vor. Das Konzept reagiert auf den zunehmenden Bedarf an Wohnraum und insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Bielefeld.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, ist eine Überplanung der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A 2 aus dem Jahr 1971 erforderlich.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Nachnutzung und Nachverdichtung auf einer im Innenbereich liegenden Fläche). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,53 ha).

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

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVP-G-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Ein-

zelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage E). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und den in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das knapp 0,53 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Heepen, am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Altenhagen, östlich der Niewaldstraße.

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen festgesetzt.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes bilden die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 310, 311, 312 und 314, Flur 11, Gemarkung Altenhagen deren südlichen Grenzen unmittelbar an das Plangebiet anschließen. Westlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Niewaldstraße, die von einem Fuß- und Radweg begleitet wird. Im Norden bindet die Niewaldstraße an die Kafkastraße sowie im Süden an den Kusenweg an. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

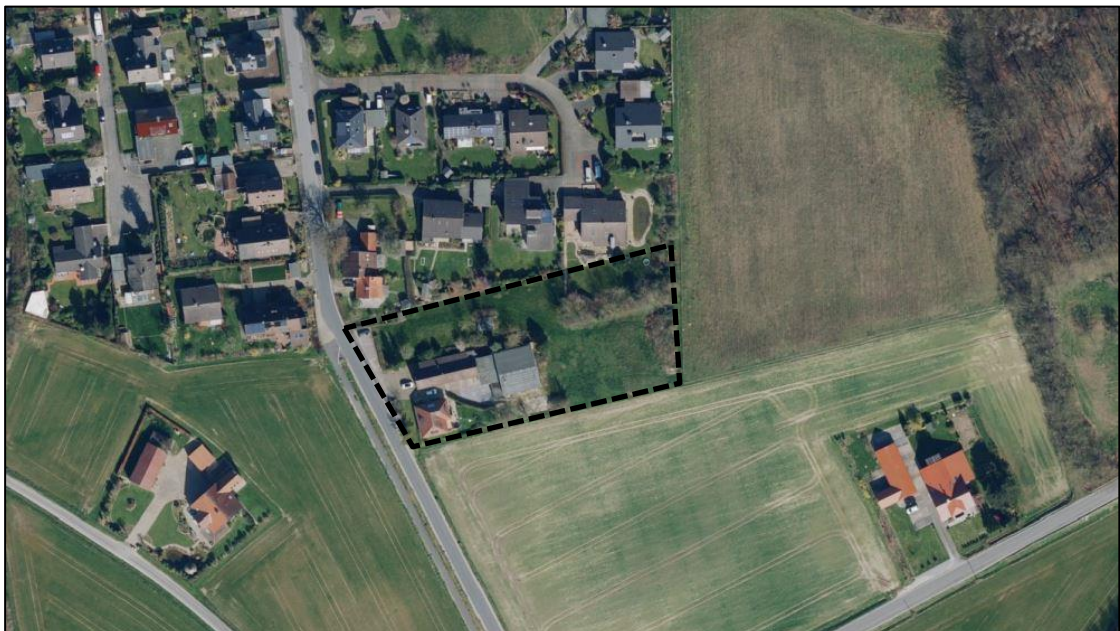


Abbildung 1: Luftbild ohne Maßstab, TIM Online NRW (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Das Plangebiet ist heute geprägt durch ein zur Niewaldstraße orientiertes eingeschossiges Wohngebäude mit Walmdach sowie von der Niewaldstraße abgewandt zwei ehemals gewerblich genutzte Gebäude mit Satteldächern. Zu den nördlich angrenzenden wohngenutzten Flächen hält das Gewerbe einen Abstand von rd. 20 m, der als Grünfläche angelegt und randlich mit einzelnen Nadel- und Laubgehölzen bestanden ist. Im

Nordosten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes rückwärtige Grundstücksbereiche der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, die als Gartenflächen genutzt werden und zur Eingrünung eine dichtere Gehölzstruktur aufweisen. Die nördlich angrenzenden Wohngebäude weisen überwiegend ein Geschoss innerhalb der Traufe / Traufhöhe mit ausgebautem Dachgeschoss (und Drempel) auf. Entlang der Niewaldstraße befinden sich nördlich angrenzend zum Plangebiet zwei Wohnhäuser mit Satteldach von jeweils rd. 55° und einer Firsthöhe von rd. 10,00 m. Dieser Haustypus ist im weiteren nördlichen Verlauf der Niewaldstraße immer wieder zu finden und somit in diesem Bereich mit straßenbildprägend. Bei den von der Niewaldstraße nach Osten hin abgelegenen Wohngebäuden sind dagegen überwiegend flachere Dachneigungen von rd. 25° - 30° mit Höhen bis zu rd. 7,00 m zu finden. Darüber hinaus bildet die Bebauung eine kleinteilige Struktur aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern aus.

Rund 500 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule Altenhagen und rd. 300 m westlich davon eine AWO-Kita mit einem Familienzentrum sowie ein Einzelhandelsmarkt. Nordöstlich des Plangebietes verläuft der Schulbach, welcher von Gehölzstrukturen umgeben ist.

Südöstlich zum Plangebiet, in rd. 200 m, verläuft die Autobahn A2.

3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

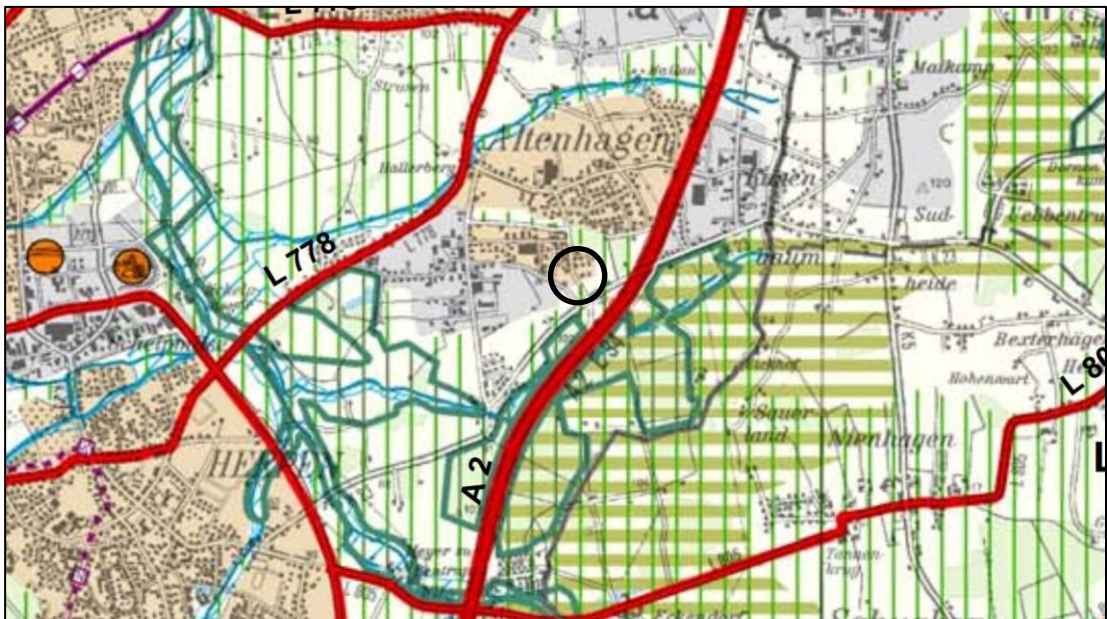


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ohne Maßstab

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (ein-

schließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) 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 künftig gegeben.

Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

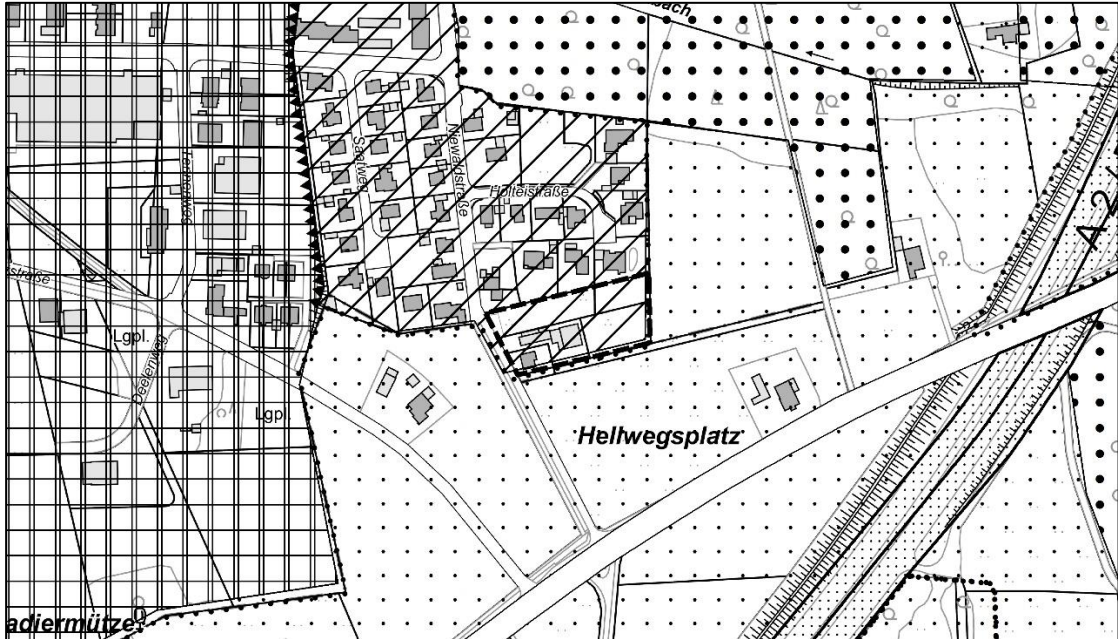


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt. Auch die nördlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Osten, Süden und Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an, darüber hinaus wird die Fläche im Osten mit Flächen für Wald überlagert. Die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 5.1), sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Wirkungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld. Angrenzend an das Plangebiet (West,- Süd- und Ostseite) ist das Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland ausgewiesen. Das Schutzgebiet umfasst u.a. weite zum Teil stark hügelig und meist landwirtschaftlich genutzte Ebenen bzw. Niederungsbereiche. Ein Schutzzweck besteht insbesondere in der Erhaltung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft als natürliche Lebensgrundlage mit ihren komplexen Wirkungszusammensetzungen sowie eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes. Darüber hinaus besteht ein Schutzzweck in der Erhaltung zusammenhängender, weniger bebauter Landschaftsräume und der Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

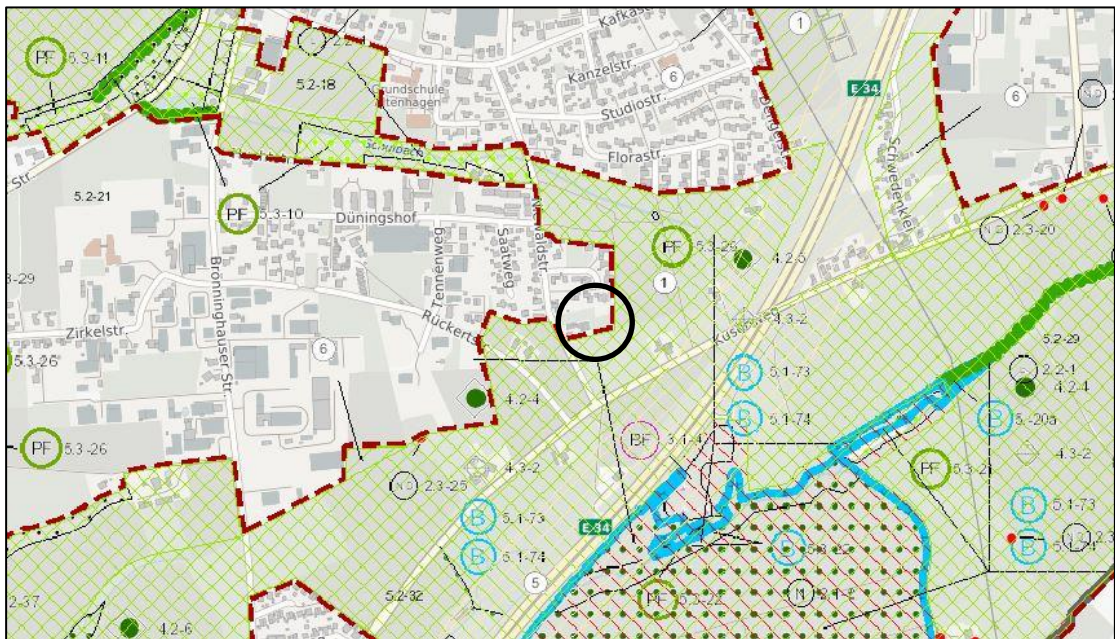


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Derzeit verbindliches Planungsrecht



Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan 2. Änderung Nr. II/A 2 der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A2 „Auf dem alten Hagen“ der Stadt Bielefeld, welche seit 1971 rechtsverbindlich ist. Dieser weist den südlichen Teil des Plangebietes als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (nur nicht störendes Gewerbe zulässig) zum Bestandserhalt aus. Innerhalb dieser Fläche sind Gebäude in offener sowie in geschlossener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 möglich. Darüber hinaus wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt. Nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend ist eine Grünfläche festgesetzt.

4 Planungsziele und Plankonzept

Das Planungsziel besteht darin, die bis zuletzt gewerblich genutzte Fläche nach zu nutzen und die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Der Grünstreifen zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet soll im Zuge der Planung städtebaulich sinnvoll in den Siedlungszusammenhang integriert werden.

4.1 Plankonzept

Das Plankonzept zur Entwicklung des Gebietes sieht als Erschließung eine 6,00 m breite öffentliche Sticherschließung über die Niewaldstraße vor. Insgesamt sollen hierüber ca. acht Wohngebäude neu erschlossen werden. Das bestehende Wohngebäude an der Niewaldstraße bleibt zunächst erhalten. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude sollen im Zuge der Wohnbauentwicklung abgerissen werden. Die geplanten Wohngebäude sollen mit maximal einem Vollgeschoss bei einer Traufhöhe von max. 4,20 m sowie einer Firsthöhe von max. 8,50 m errichtet werden. Damit wird gewährleistet, dass sich die neu geplante Bebauung verträglich in die Umgebung einfügt und ein Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsraum entsteht.

Für die geplanten Gebäude wäre beispielsweise eine L-förmige oder U-förmige Anordnung der Gebäudeteile sowie Atriumgebäude denkbar, wodurch eine lärmabschirmende Wirkung erzeugt werden kann. Aufgrund der bestehenden Lärmsituation sieht das Konzept hierbei zum Teil den Gärten vorgelagerte Garagenanlagen vor, um somit ruhige Außenwohnbereiche gewährleisten zu können. Durch die Stellung der Gebäude orientieren sich die privaten Freiflächen zur lärmabgewandten Seite, wodurch die Außenwohnbereiche in dem Fall uneingeschränkt nutzbar sind. Andere Gebäudetypen sind ebenfalls denkbar, solange die vorgegebenen Lärmwerte eingehalten werden.

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 2021¹ bis 2024 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgeesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, scheint es berechtigt hiervon abzuweichen, da die städtebauliche Gestalt der näheren Umgebung eine Prägung aufweist, die mehrgeschossigen Wohnungsbau als Fremdkörper erscheinen lassen und sich nicht harmonisch einfügen würde. Eine Umsetzung der 33%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße ist nur

¹ Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. Mai 2021.

in Form von geförderten Eigenheimen sinnvoll. Neben dem großen Bedarf nach öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an kostengünstigen und damit förderungsfähigen Eigenheimbau für Schwellenhaushalte. Die Anwendung der 33%-Quote soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße in Form von geförderten Eigenheimen realisiert werden.

Die Planung wurde bereits als Vorhaben von besonderer Bedeutung am 08.09.2016 in der Bezirksvertretung Heepen und damit vor dem Ratsbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 vorgestellt, sodass dieser hier keine Anwendung findet.

5 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung soll im gesamten Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten. Darüber hinaus besteht für diese Nutzungen ein hoher Flächenbedarf, der in dem Ausmaß im Plangebiet nicht zu Verfügung gestellt werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 auf das für allgemeine Wohngebiete maximal mögliche Maß begrenzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für den gesamten Geltungsbereich, entgegen der für allgemeine Wohngebiete zulässigen GFZ von 0,8, auf 0,4 festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins beschränkt wird.

Der Siedlungsrand von Altenhagen ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Im Plangebiet wird dementsprechend ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels Baugrenzen überwiegend auf 15,00 m dimensioniert. Aufgrund der Größe des Plangebietes entspricht dies der maximalen Ausnutzbarkeit.

5.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von 4,20 m sowie eine Firsthöhe von 8,50 m beschränkt.

Die Höhen orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung und gewährleisten darüber hinaus einen verträglichen Übergang der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum. Die Höhen für Gebäudeteile mit Flachdächern orientieren sich an den festgesetzten Traufhöhen.

Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig, da durchgängige Wandfassaden, welche die Höhe eines zweiten Vollgeschosses erreichen, vermieden werden sollen. Bei Gebäuden mit gegenläufigem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Der Traufpunkt stellt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut dar.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Baugestalterische Festsetzungen sollen einerseits hinsichtlich der Dachgestaltung sowie andererseits hinsichtlich Einfriedungen und der Gestaltung von Vorgärten vorgenommen werden.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen ausschließlich symmetrische geneigte Dächer zulässig sein, was im Wesentlichen den vorhandenen Dachformen in der Umgebung entspricht und durch den somit geschaffenen ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig der Quartiersbildung dient. Krüppelwalmdächer werden aufgrund der fehlenden Prägung in der Umgebung ausgeschlossen. Es wird eine zulässige Dachneigung von 30-38° festgesetzt, wobei eine optimale Voraussetzung für eine Photovoltaiknutzung ermöglicht wer-

den soll (optimal sind hierfür Dachneigungen von 30-35°). Darüber hinaus sind zugunsten eines klimaangepassten sowie energieoptimierten Bauens auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen zulässig. Um ein optisches Einfügen zu gewährleisten sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Bei begrünten geneigten Dächern ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei einer Dachneigung von über 15° in der Regel konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden.

Die Festsetzungen beziehen sich dabei ausschließlich auf Hauptgebäude, untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und geringeren Dachneigungen oder als Flachdach zulässig.

Darüber hinaus darf 1/3 der Gebäudegrundfläche mit Flachdächern ausgebildet werden, um beispielsweise Dachterrassen zu ermöglichen. Als Höhenbegrenzung gilt hierfür die festgesetzte Traufhöhe. Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe bei Flachdächern um 0,50 m für eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm.

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Doppelhäuser

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

Einfriedungen

Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden darüber hinaus Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. So sind Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hierbei handelt es sich um den Bereich der als Vorgartenfläche anzulegen und dementsprechend von den öffentlichen Verkehrsflächen aus wahrnehmbar sein soll.

Beschaffenheit von Stellplätzen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren sind für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zu verwenden.

5.5 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Niewaldstraße. Für die jeweils an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzenden Bereiche wird dementsprechend eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Ausgehend von der Niewaldstraße sieht das Plankonzept zur Entwicklung des Plangebietes eine 6,00 m breite öffentliche Sticherschließung vor. Insgesamt sollen hierüber ca. acht Wohngebäude neu erschlossen werden. Das bestehende Wohngebäude an der Niewaldstraße bleibt zunächst erhalten. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude sollen im Zuge der Wohnbauentwicklung abgerissen werden. Die geplante Erschließung ist somit ausreichend dimensioniert, um sowohl alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen, als auch eine Befahrung durch die örtliche Müllabfuhr zu gewährleisten. Der Wendehammer ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die gekennzeichneten Gebäude abzubrechen. Im Nutzungsplan ist mit entsprechenden Planzeichen ein nachrichtlicher Hinweis eingetragen.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Niewaldstraße sieht der Bebauungsplan ein Sichtdreieck vor, welches von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten ist, um somit die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches und dementsprechend die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (ca. 200m südlich) befindet sich die Haltestelle „Niewaldstraße“ der Buslinie 351, welche auf der Relation Bielefeld - Heepen - Kusenbaum - Nienhagen - Leopoldshöhe - Oerlinghausen Bahnhof werktags in einem 60-Minutentakt (je Richtung) verkehrt. An Sonn- und Feiertag wird ein 120-Minutentakt tagsüber angeboten; in den Abendstunden ab 21 Uhr gibt es einen 60-Minutentakt.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Haltestelle „Altenhagen Grundschule“ zu nutzen, welche ca. 650m nördlich des Plangebietes liegt. Von hier aus verkehrt die Buslinie 33 auf der Relation Sieker – Stieghorst – Heepen – Altenhagen – Milse Montag-Freitag in einem 30-Minutentakt. Am Wochenende wird hier ein 60-Minutentakt angeboten.

Darüber hinaus gibt es von der Haltestelle „Altenhagen Grundschule“ schulbezogene Verkehre der Linien 52 und 115 an Schulwerktagen.

In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird das Gebiet durch die Nachtbuslinie N4 an der Haltestelle „Niewaldstraße“ erschlossen. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.

5.6 Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die

Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Durch die geplante Ausrichtung des Baufensters wird für die geplante Bebauung eine für solarenergetische Nutzung günstige Gebäudeausrichtung gewährleistet.
- Es wird ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden aus der Umgebung gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

5.7 Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt

Um innerhalb des Plangebietes den durchgrünten Charakter der angrenzenden Wohngebiete zu wahren und somit einen weichen Übergang zu der angrenzenden offenen Landschaft zu erzeugen und darüber hinaus den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden ebenfalls Festsetzungen zu der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit und in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Steingärten /

Steinbeeten in den Vorgartenflächen (vgl. 5.4 Vorgartenbereiche) kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden. Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zu errichten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Zudem werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Hierbei soll ein grüner Charakter der Vorgärten gesichert und insbesondere die Anlage von reinen Steingärten ausgeschlossen werden, sodass die Benutzung von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten explizit ausgeschlossen werden. Hierdurch soll auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch eine Beschränkung von Zufahrten und Zuwegungen, sodass von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche“) maximal 1/3 als Stellplätze, Zufahrt, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies befestigt werden dürfen. Mindestens 2/3 sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Abfallbehälter sind in Vorgärten zulässig, sofern die Vorgärten uneingeschränkt als grüne Vegetationsfläche gärtnerisch gestaltet werden.

Im Plangebiet sind Gebäude mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 5° Neigung, wenn sie nicht als Dachterrasse oder ähnlicher Außenwohnbereich genutzt werden zu begrünen. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso sind jedoch auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird. Eine solche Begrünung wird ebenfalls bei Garagen, Carports und Nebenanlagen begrüßt.

Das Plangebiet ist derzeit zu einem großen Teil durchgrünt und durch einen Baumbestand gekennzeichnet. Die bestehenden Bäume entlang der Niewaldstraße werden im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

5.8 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des KFZ-Verkehrs der westlich angrenzenden Niewaldstraße sowie der rd. 200 m südlich gelegenen BAB A2 und des Kusenweges ein. Vor diesem Hintergrund ist eine schallgutachterliche Betrachtung des Straßenverkehrslärms vorzunehmen und in dem Neuaufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Für das vorliegende Neuaufstellungsverfahren wurde dementsprechend eine Betrachtung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen sowie der BAB A2 ermittelt. (DEKRA Automobil GmbH, Oktober 2017).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

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

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich nach den Berechnungen des Schallgutachtens bei freier Schallausbreitung tagsüber überwiegend Lärmpegel von bis zu 60 dB(A) und im südlichen Bereich teilweise bis zu 65 dB(A). Nachts ergeben sich überwiegend Lärmpegel bis zu 55 dB(A), ein Teilbereich im Süden weist jedoch einen Lärmpegelbereich von bis zu 60 dB(A) auf.

An der geplanten Neubebauung betragen die errechneten Lärmpegel tagsüber bis zu 65 dB(A) sowie nachts bis zu 50 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete sowohl tagsüber als auch nachts überschritten.

Die Stadt Bielefeld hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Stadt eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Auf die Ermittlung und Abwägung konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dieses ist hier nicht der Fall.

Bei der Fläche handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Einbindung des zwischen dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet und dem ehemaligen eingeschränkten Gewerbegebietes gelegenen Grünstreifen in das Siedlungsgefüge. Somit kann eine Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgen. Darüber hinaus besteht auf der Fläche derzeit ein Leerstand durch den Auszug des Betriebes für Sanitär-, Heizungs- und Solaranlagen, sodass mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes eine angemessene Nachnutzung vorbereitet wird. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch die vorhandenen Verkehrswege sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

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

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

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

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

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

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet (aus stadtplanerischer Sicht ist ein Allgemeines Wohngebiet sinnvoll).

Auch kann eine tiefergehende Diskussion über die Möglichkeit zur Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden entfallen. Derzeit befindet sich direkt an der Autobahn eine Lärmschutzanlage, um den Lärm des aufkommenden Verkehrs für die angrenzenden Gebiete zu reduzieren. Eine Erhöhung der Lärmschutzanlage ist mit Blick auf das Planungsziel als nicht verhältnismäßig anzusehen.

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

Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

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

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmer Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnbereiche (Terrassen Balkone) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen

vorgesehen werden. Wohnräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden. Eine L-förmige oder U-förmige Anordnung der Gebäudekörper sowie Atriumgebäude stellen hierbei verschiedene Möglichkeiten dar, um eine lärmabschirmende Wirkung auf die Außenwohnbereiche zu erzeugen. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind ausnahmsweise alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende schutzwürdige Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen entsprechend zu schützen.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Lärmschutz, u.a. auch zum baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Es erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit Vorgaben von Schalldämmmaßen zu Außenbauteilen.

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen. Sollte je Wohneinheit bereits ein Außenwohnbereich die Einhaltung des Beurteilungspegels von 62 dB(A) tagsüber gewährleisten, kann bei weiteren Außenwohnbereichen von entsprechenden Maßnahmen abgesehen werden.

5.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundschule

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Altenhagen. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Grundschule, die im Schuljahr 2020/21 200 Kinder in acht Klassen unterrichtet.

Mit der Planung können 8-12 Wohneinheiten neu errichtet werden. Die geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten führt zu keiner Veränderung der vom Amt für Schule prognostizierten Zahlentwicklung.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2014/15 bis 2018/19, die den Einschulungsjahrgängen 2021/22 bis 2025/26 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich der Grundschule Altenhagen liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, erhöht sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler an der Grundschule Altenhagen auf 236 Kinder im Schuljahr 2025/26.

Sofern die prognostizierten Schülerzahlen eintreten, ist für die Schuljahre 2023/24 und 2025/26 mit Ablehnungen zu rechnen. Die Bildung von Mehrklassen ist aufgrund der räumlichen Situation nicht möglich. Im Rahmen des Anmeldeverfahrens wäre weiterhin eine Interimslösung (Modulbau) für eine Mehrklassenbildung zu prüfen. Dies gilt ebenso für die OGS.

Eine bauliche Erweiterung der Grundschule Altenhagen ist nicht vorgesehen, im Rahmen der Schulentwicklungsplanung soll die Grundschule Milse erweitert werden, um die zukünftigen Bedarfe im Bereich Heepen-Nord abzudecken.

Im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung ist daher das weitere Vorgehen in diesem Bereich zu erörtern und zu entscheiden.

Basisprognose													
Schuljahr	gemeldet e	Bildungs- wanderun	Neubau- gebiete	Schülerzahl (pro Jahrgang)					Klassenzahl (pro Jahrgang)				
				Jg.1	Jg.2	Jg.3	Jg.4	gesamt	Jg.1	Jg.2	Jg.3	Jg.4	gesamt
2019/20	47	-1	0	46	59	52	50	207	2	3	2	2	9
2020/21	51	3	0	54	49	57	52	212	2	2	2	2	8
2021/22	52	3	0	55	58	47	54	214	2	2	2	2	8
2022/23	50	3	0	53	59	56	44	212	2	3	2	2	9
2023/24	61	4	1	66	58	58	54	236	3	2	2	2	9
2024/25	49	3	1	53	71	56	55	235	2	3	2	2	9
2025/26	54	3	1	58	57	68	53	236	3	2	3	2	10

Neubauegebiete									
Schuljahr	zusätzlich e SuS pro	Wohneinheiten aus Neubaugebieten (laut B-Plan)							
		gesamt	A	B	C	D	E	F	
2020/21	0	0							
2021/22	0	8		8					
2022/23	0	0							
2023/24	1	37			9	28			
2024/25	0	0							
später	0	0							

A: III/A 16 Brockeiche (Bielefelder Modell/nur Altenwohnungen)
 B Satzung Wolfsheide/Büsumer Straße (10 WE)
 C: III/A 18 Niewaldstraße
 D: III/A 19 Studiostraße

Abbildung 6: Prognose der Schülerzahlen der GS Altenhagen auf Basis der Schülerzahlen des Schuljahres 2019/20 Stichtag 15.10. (Quelle: Amt für Schule, Stadt Bielefeld)

Offene Ganztagschule

Hinsichtlich der OGS-Kapazitäten ist durch die zusätzlichen 9 Wohneinheiten prognostisch nur mit einem geringfügigen Zuwachs zu rechnen. Die OGS-Quote liegt bei 61 %. Aktuell gibt es an der Grundschule Altenhagen keine Warteliste.

Kindertagesstätte

Aktuell sind im Bereich der Kita-Platz-Vermittlung des Jugendamtes (hier können sich alle Eltern melden, die über das Portal little bird keinen Kita-Platz finden) keine suchenden Eltern bekannt, die in Altenhagen derzeit keinen Kita-Platz bekommen haben. Zu Beginn des Kindergartenjahres 2021/2022 waren in der Kita in Altenhagen sogar noch einige Plätze frei.

Der Bebauungsplan Nr. III/A 18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ löst einen Bedarf an fünf bis sechs zusätzlichen Kita-Plätzen aus. Da diese Anzahl nicht für den Neubau einer weiteren Einrichtung ausreicht und darüber hinaus nicht einmal die Erweiterung um eine zusätzliche Gruppe rechtfertigt, wird davon abgesehen, eine neue Kita für Altenhagen in die Kindergartenbedarfsplanung aufzunehmen. Sollte in naher Zukunft ein weiteres größeres Wohngebiet entstehen, wird der errechnete Bedarf mitberücksichtigt.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich Am Franzhof in einer Entfernung von ca. 1,1 km.

Nahversorgung und medizinische Versorgung

Ein Nahversorgungsmarkt ist in ca. 900 m Entfernung zum Plangebiet vorhanden. Hinsichtlich der medizinische Grundversorgung befindet sich in 800 m Entfernung eine Hausarztpraxis an der Kafkastraße.

Darüber hinaus sind die Ortszentren von Heepen und Baumheide mit weitreichenden Angeboten ca. 3,5 bzw. 5 km entfernt.

7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Niewaldstraße erfolgen.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Niewaldstraße erfolgen.

Glasfaserleitungen sind im Bereich der Niewaldstraße vorhanden, sodass hier ein Anschluss potentiell möglich ist.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird derzeit über den Mischwasserkanal in der Niewaldstraße und das Regenüberlaufbecken „Altenhagener Straße“ über die Einleitungsstelle E 5/8 in den Vogelbach eingeleitet. Die Einleitung war befristet bis zum 31.01.2019. Für die Einleitung wurde fristgerecht ein Verlängerungsantrag gestellt. Dieser befindet sich zurzeit noch im Verfahren. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Eine Versickerung ist, nach den vorliegenden Informationen, nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist deshalb die Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll dann dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Niewaldstraße zugeleitet werden. Da die Mischwasserkanäle in der Niewaldstraße sowie die weiterführenden Kanäle rechnerisch und nachweislich hydraulisch überlastet sind, ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge ist im weiteren Verfahren festzulegen.

Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Altenhagen“. Das Schmutzwasser wird über den Mischwasserkanal in der Niewaldstraße der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 1). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

8.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind in einer Artenschutzprüfung untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Dezember 2017 / Anlage 1).

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinfor-

mationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf das Vorkommen von 24 planungsrelevanten Arten (20 Vogelarten, 4 Säugetierarten). Für das Plangebiet dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab, dass östlich, südlich und westlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ angrenzt. Angaben zu planungsrelevanten Arten werden nicht getroffen. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht bekannt. Für die Arten, bei denen ein Hinweis auf ein Vorkommen im Plangebiet besteht, wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Arten, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumsansprüche im Untersuchungsgebiet möglich sind, nicht ausgeschlossen werden (Große Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Feldsperling, Kuckuck, Nachtigall).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Fledermäuse:

Abbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen (außerhalb der Aktivitätsphase). In diesem Zeitraum sind die potenziellen Winterquartiere von Fledermäusen vor dem Abbruch auf einen Besatz zu kontrollieren.

Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten in die Zeiträume von Mitte März - Ende April oder Anfang September – Mitte November zu legen (Aktivitätsphase, außerhalb der Wochenstubenzeit).

In den Zeiträumen von Mitte März - Ende April oder Anfang September - Mitte November müssen die festgestellten Strukturen vor Beginn der Abbrucharbeiten auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrolliert werden (innerhalb der Aktivitätsphase, außerhalb der Wochenstubenzeit).

Wird kein Besatz festgestellt, sind die Strukturen im Anschluss an die Kontrolle dauerhaft bis zum Abbruch zu verschließen. Sollte eine Nutzung festgestellt werden, muss bis zum Verlassen der Strukturen durch die Tiere gewartet werden. Dieses wäre außerhalb der Wochenstubenzeit nachts (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) bei geeigneter Witterung am wahrscheinlichsten.

Abbrucharbeiten innerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang Mai - Ende August) sind nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle der potenziellen Wochenstuben ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die Gebäude im bzw. in der Umgebung des Plangebiets sowie die Gehölze im Untersuchungsgebiet den Verlust an potenziellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten und zu erweitern, muss für nachweislich genutzte Gebäudequartiere ein Ersatz in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Die Art, Anzahl und Lage der erforderlichen Ersatzquartiere ist durch den Gutachter im Anschluss an die Kontrolle der abzureißenden bzw. zu rodenen Gehölze und Gebäude festzulegen. Hierdurch können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vermieden werden.

Vögel:

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Jungvögeln des Feldsperlings, des Kuckucks sowie der Nachtigall zu vermeiden, müssen Abbruch- und Fäll-/Rodungsarbeiten sowie die Entfernung der Bodenmiete im Zeitraum von Mitte

September bis Ende März stattfinden (außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Arten). Potenzielle Nistplätze/ Ruhestätten des Feldsperlings (Dachboden, Jalousiekasten, Schuppen) sind vor Abbruch bzw. Fällung/Rodung auf einen Besatz durch ruhende Feldsperlinge zu kontrollieren und bei fehlendem Besatz zu verschließen bzw. direkt zu entfernen.

Abweichend hiervon kann der Abbruch und die Fällung/Rodung der auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze auch innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Arten erfolgen, wenn durch einen Gutachter vor Beginn der Abbruch- bzw. Fäll- und Rodungsarbeiten sichergestellt wird, dass die zu entfernenden Strukturen frei von einer Nutzung durch Vögel sind.

Um Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für den Feldsperling, Kuckuck und Nachtigall zu vermeiden, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Die Art, Anzahl und Lage der erforderlichen Ersatzquartiere ist durch den Gutachter im Anschluss an die Kontrolle der Gehölze und Gebäude festzulegen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

8.4 Bodenschutz, Überflutungsvorsorge

Grundlegend sollen Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB vorrangig erfolgen. Dabei soll gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet werden (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichslage und ist heute bereits bebaut. Durch die innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vermieden und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden. Dies entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Dabei wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,4 einerseits auf das für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Maß begrenzt.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Pseudogley vorhanden. Im Auskunftssystem der Bodenkarte NRW der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden nicht als schützenswert bewertet.

In dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich ebenfalls nicht im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers in der näheren Umgebung. 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 Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadloße Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

8.5 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet. Das Altablagerungsverzeichnis der Stadt Bielefeld zeigt keine Verdachtsflächen auf.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9 Umsetzung der Bauleitplanung

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	
Entwurfsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	

9.1 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	4.662	88,2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	622	11,8
Plangebietsgröße	5.284	100

Das Plankonzept sieht auf der Fläche die Entstehung von voraussichtlich 8-12 Wohneinheiten vor. Eine Umsetzung der 33%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße ist nur in Form von geförderten Eigenheimen sinnvoll. Neben dem großen Bedarf nach öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an kostengünstigen und damit förderungsfähigen Eigenheimbau. Die Anwendung der 33%-Quote soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße in Form von geförderten Eigenheimen realisiert werden.

9.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die veranlasste Planung des Vorhabenträgers und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

9.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/A2 sowie dessen zweite Änderung vollständig ersetzt. Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird mit der Neuaufstellung entsprochen, weshalb eine parallele Änderung nicht notwendig ist.

10 Vorliegende Gutachten

- Anlage C: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ der Stadt Bielefeld (Höke Landschaftsarchitektur, Dezember 2017)
- Anlage D: Prognose von Schallimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ der Stadt Bielefeld (DEKRA Automobil GmbH, Dezember 2017)

Bielefeld, im September 2021