Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Begründung

Stand: Satzung; Juli 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Heepen

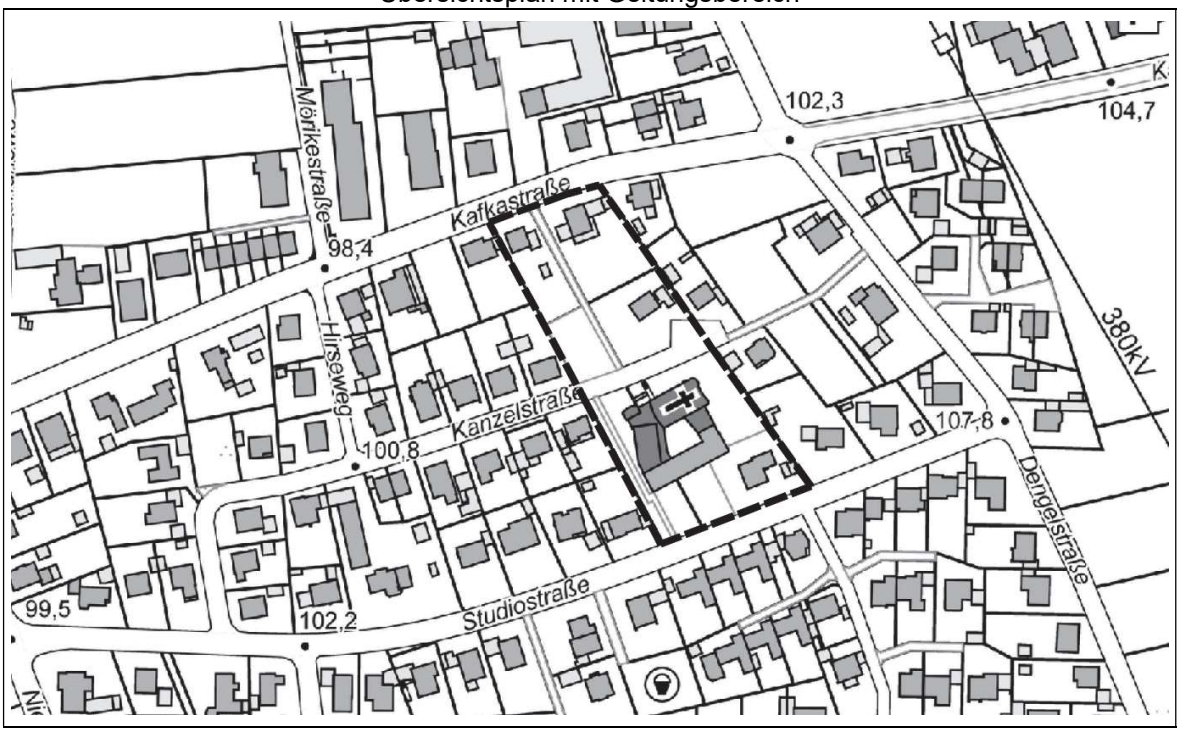
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19

„Kanzelstraße / Studiostraße“

Begründung

Satzung
Juli 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets 3
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 6
4. Planungsziele und Plankonzept 10
4.1 Planungsziele 10
4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept 10
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen 11
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Verkehr und Erschließung 12
5.4 Immissionsschutz 13
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur 14
5.6 Freizeit, Erholung und Sport 15
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft 15
5.8 Denkmalschutz 17
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes 18
6. Belange des Umweltschutzes 19
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 19
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 19
6.3 Artenschutz 19
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz 20
6.5 Altlasten und Kampfmittel 21
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz 21
7. Umsetzung der Bauleitplanung 23
7.1 Bodenordnung 23
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten 23
7.3 Finanzielle Auswirkungen 23
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse 23
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf 23
8. Vorliegende Gutachten 24

Begründung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen.

- Stadtbezirk Heepen -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Anlass für die Planung ist, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen zwischen Kanzelstraße und Studiostraße im Stadtteil Altenhagen perspektivisch weitestgehend nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden. Da das Umfeld der Einrichtungen wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld und im Stadtteil Altenhagen ein hoher Bedarf an Wohnraum[1] besteht, sollen die Flächen weitgehend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.
In diesem Zusammenhang sollen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential dem ehemaligen Standort der Kirche Altenhagen Wohnnutzungen hinzugefügt werden. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit erhalten werden.

Die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 (u.a. Fläche für den Gemeinbedarf) stehen der angestrebten Nachverdichtung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ liegt im Stadtteil Altenhagen im Stadtbezirk Heepen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Kafkastraße und im Süden durch die Studiostraße begrenzt. Die Kanzelstraße kreuzt in ostwestlicher Richtung das Plangebiet. Östlich und westlich begrenzt Wohnbebauung das Plangebiet. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die Flurstücke 295, 297, 298, 300, 339, 341, 533, 534 und tlw. 536, Flur 11 der Gemarkung Altenhagen mit einer Fläche von ca. 0,97 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs fällt das Gelände um ca. 7,0 m von Süden in Richtung Norden ab.

[1] vgl. Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bielefeld; Seite 2

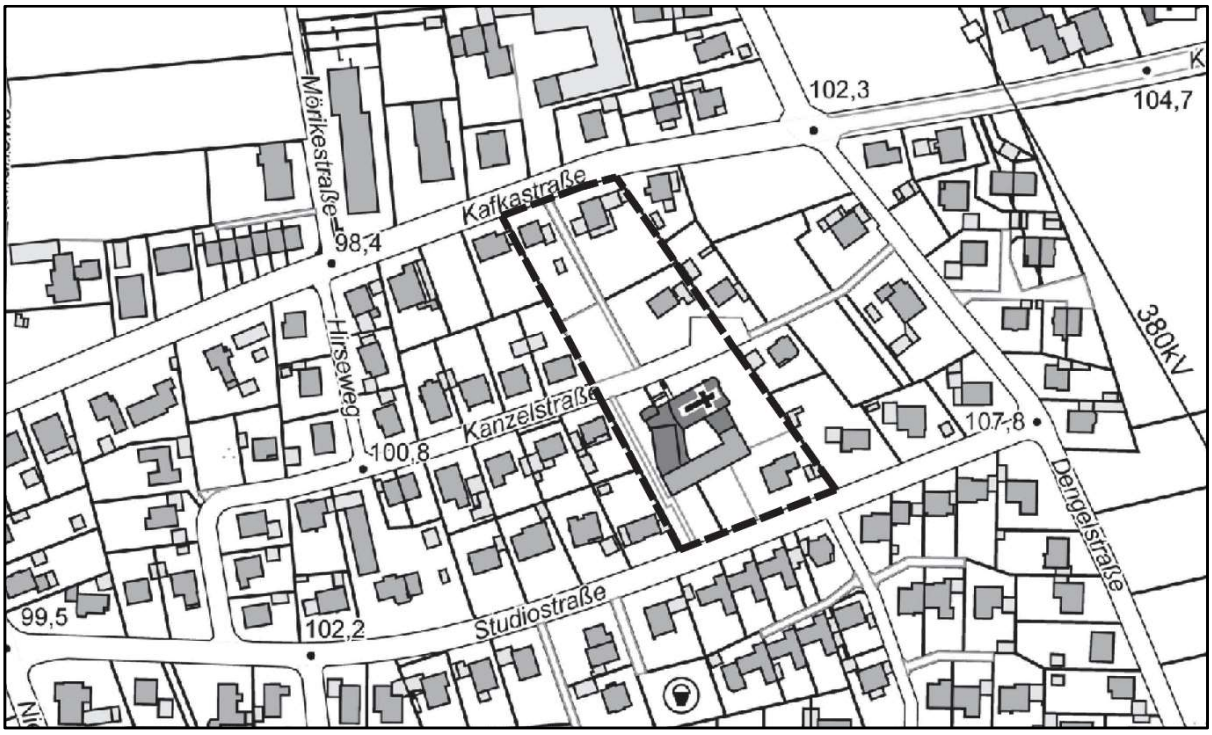


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Das Plangebiet ist im südlichen Teil durch Einrichtungen der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Altenhagen geprägt. Dazu gehören die Johanneskirche mit dem sich nach Osten öffnenden Kirchenschiff, ein Gemeindesaal in Richtung Süden und daran angrenzend ein zweigeschossiges Gemeindezentrum sowie, etwas abgerückt von diesem Gebäudeensemble, das Pfarrhaus. Im September / Oktober 2020 wurden die Johanneskirche mit Kirchenschiff sowie das Gemeindezentrum abgerissen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch freistehende Wohngebäude an der Kafkastraße und durch ein weiteres Wohnhaus sowie eine Stellplatzanlage, die der Kirche zugehörig ist, an der Kanzelstraße. Die Wohnbebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen kleinteiligen Baukörpern mit großzügigen Gärten. Nordöstlich an der Kafkastraße befinden sich innerhalb des Plangebietes die Flächen eines Malerbetriebes. In nordsüdlicher Richtung verläuft ein öffentlich nutzbarer Fußweg, der die Kafkastraße mit der Kanzelstraße verbindet.

Derzeit erfolgt die Erschließung der Gebäude sowohl von Norden (Kafkastraße) als auch von Süden (Studiostraße) sowie über die Kanzelstraße inmitten des Plangebietes.
Die Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes sind weitestgehend wohnbaulich geprägt. Einzige Ausnahme dabei ist ein Bestattungshaus nördlich des Plangebietes an der Kafkastraße 67.

Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die örtliche Situation.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: http://www.bielefeld01.de/geodaten2/ | eigene Überarbeitung), o.M.



Abbildung 3: Bestandsplan mit Legende, o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld'', ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

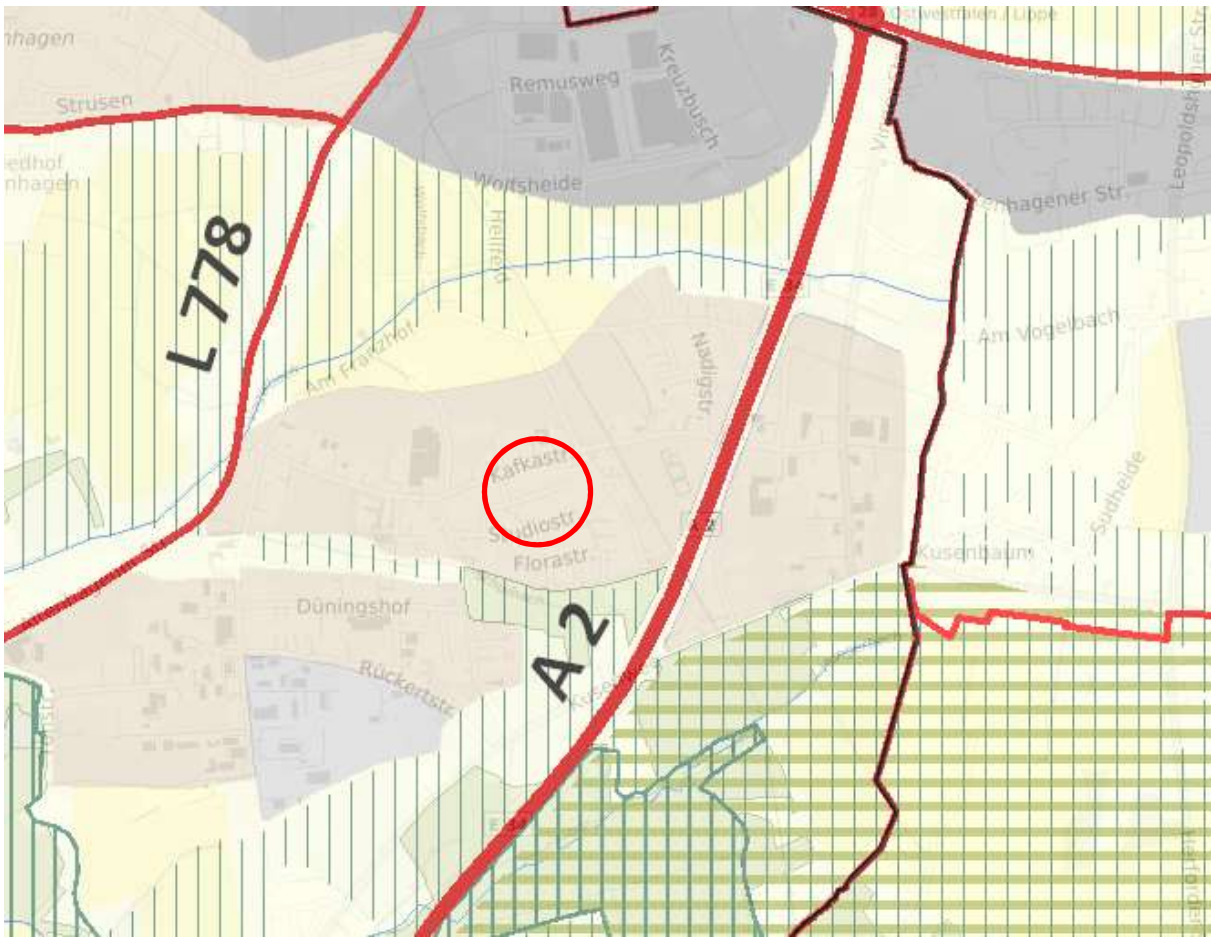


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung o.M.

Der Regionalplan OWL wurde am 31.01.2024 festgestellt und ist am 16.04.2024 wirksam geworden. Darin ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Eine Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung ist somit gegeben. Die landesplanerische Zustimmung seitens der Bezirksregierung Detmold wurde mit Schreiben vom 25.02.2020 bereits erteilt.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ und im Norden zu einem kleineren Teil als Wohnbaufläche dar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des gesamten Plangebietes als Wohnbaufläche. Der identitätsstiftende Kirchturm soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal allerdings weiterhin in untergeordneter Funktion für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen.

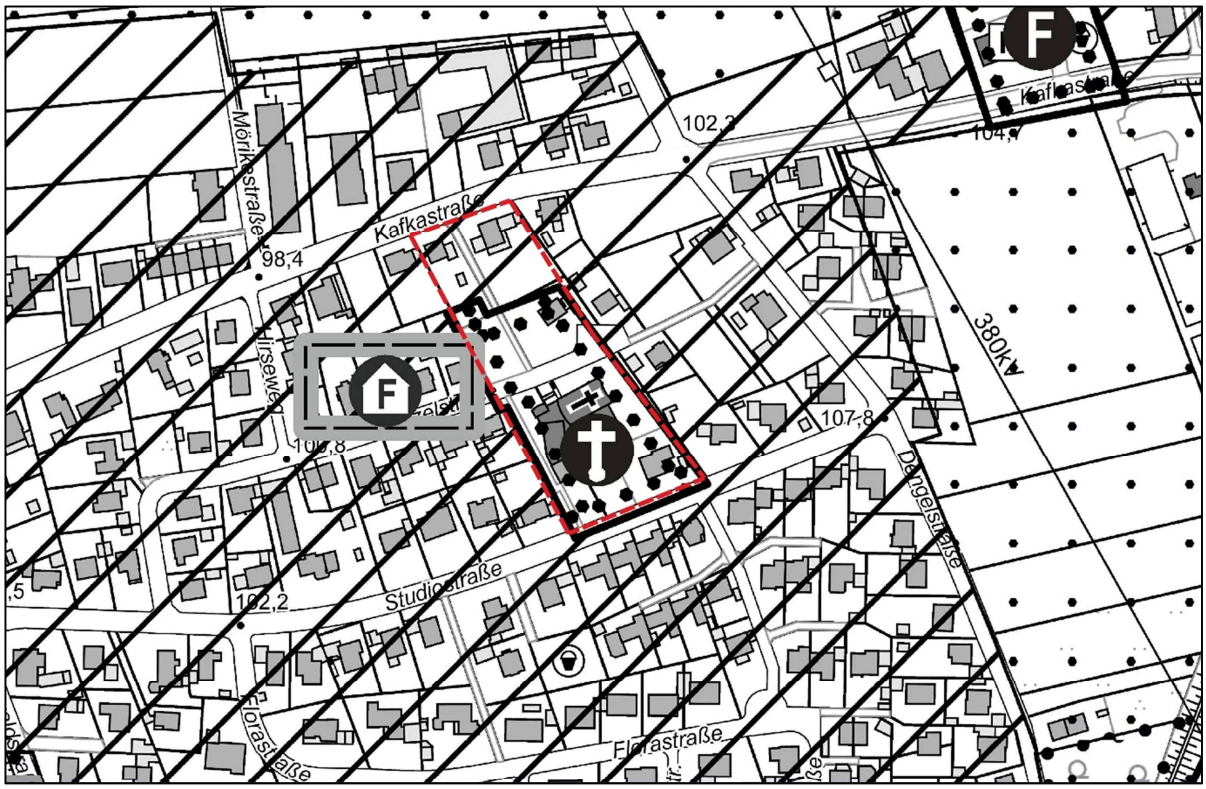


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (s/w) | eigene Überarbeitung o.M.

Landschaftsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt außerhalb der Grenzen eines Landschaftsplanes.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 für das Gebiet südlich der Hauptstraße (heute: Kafkastraße) zwischen Wald- und Finkenstraße (heute: Niewald- und Dengelstraße). Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung von 1968.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, Jugendheim und Kindergarten fest. Nördlich der Kanzelstraße setzt er ein reines Wohngebiet und südlich der Kafkastraße ein allgemeines Wohngebiet fest.
Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 notwendig.

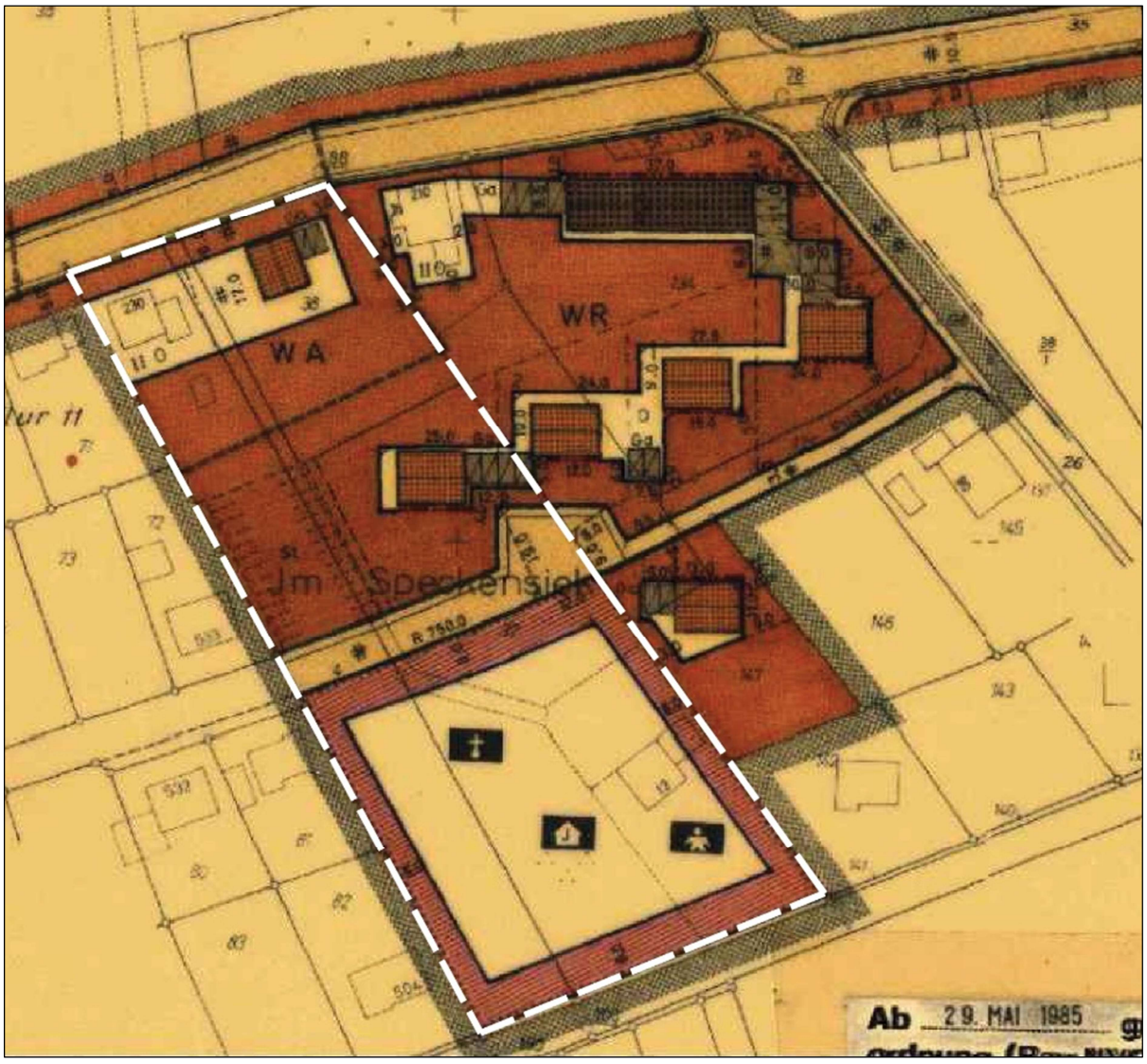


Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/A 1 (Bereich der 1. Änderung), weiße Linie: bildet die Abgrenzung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/A 19 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld), o.M.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Anlass für die Planung ist, dass die vorhandenen kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen Kanzelstraße und Studiostraße im Stadtteil Altenhagen perspektivisch weitestgehend nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden und ein Bedarf für eine Jugendeinrichtung und einen Kindergarten an diesem Standort absehbar nicht erkennbar ist. Da das Umfeld der Einrichtungen wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld und im Stadtteil Altenhagen ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, sollen die Flächen zukünftig primär einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang sollen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential dem ehemaligen Standort der Kirche Altenhagen Wohnnutzungen hinzugefügt werden. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit erhalten werden.

Der angestrebten Umnutzung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/A 1 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll zwingend zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach entstehen. Die Erschließung erfolgt zum einen über die Kafkastraße aus nördlicher Richtung und zum anderen über die Kanzelstraße aus südlicher Richtung. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll über Stellplätze oder Garagen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.
Durch eine Aufweitung des Weges im nördlichen Teil des Plangebietes sollen zusätzliche rückwärtige Baufenster eine größere Anzahl von Wohneinheiten ermöglichen. Die Stellplatzanlage an der Kanzelstraße soll erhalten bleiben und künftig den Stellplatzbedarf der kirchlichen Einrichtung im südlichen Teil des Plangebietes decken. Zusätzlich soll der Bestand im nördlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Das Konzept ist insgesamt auf eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ausgelegt. Südlich der Kanzelstraße befasst sich der Entwurf mit einer neuen Platzbebauung. Dabei sollen nach dem Abriss der bestehenden Gebäudekörper vier einzelne orthogonal zueinander stehende neue Baukörper entstehen, die eine Platzsituation bilden. Ausgerichtet an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie dem identitätsstiftenden Kirchturm, um so einen orthogonalen Platz realisieren zu können. Eine unverhältnismäßige Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke ist nicht zu erwarten, auch im Vergleich zum Bestand. Das Pfarrhaus und der Kirchturm sollen bestehen bleiben. In Verbindung mit der Ausbildung eines Platzes inmitten des Gebietes soll eine zentrale Querung des Plangebietes ermöglicht werden. Mit dem Erhalt des Kirchturmes und einen geplanten Anbau sollen weiterhin kirchliche Veranstaltungen ermöglicht werden. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen auf den Grundstücken und zum anderen über die Stellplatzanlage nördlich der Kanzelstraße abgewickelt werden.

Ziel ist es einerseits, im Plangebiet durch die geplanten Neubauten neuen Wohnraum zu schaffen, der sich in Form und Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügt und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändert und gleichzeitig aber auch eine eigene Adresse über die neue Platzsituation mit dem Kirchturm entwickelt. Insgesamt soll so die Bedeutung des Ortes bzw. die vergangene Nutzung an dieser Stelle markiert und gleichzeitig gewürdigt werden. Die Erschließungen der Neubauten erfolgen über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen zwischen der Kafka- und der Studiostraße als **allgemeine Wohngebiete** (**WA1 u. WA2**) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Es sollen entsprechend der umliegenden Bestandssiedlung allgemein Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zulässig sein.

Ausnahmsweise können einige der gemäß § 4 (3) BauNVO zulassungsfähigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) zugelassen werden.
Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres typischerweise flächenintensiven Charakters ausgeschlossen, da dieser nicht mit der geplanten Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes vereinbar ist.

Darüber hinaus werden die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen sowie des mit ihnen verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, um unnötige Konflikte zwischen ihnen und den geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden.

An dem Standort ist der öffentliche geförderte Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau möglich. Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird vom Land NRW gefördert, wenn insbesondere:

- 1) die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind;
- 2) die Standortqualitäten (wie Erreichen von Versorgungseinrichtungen,
- Erschließung, Angebot an Spiel- und Freiflächen) gegeben sind;
- 3) die Lärmimmissionen das gesunde und ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen;
- 4) die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen;
- 5) die Gebäude grundsätzlich nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben.
- 6) an einem Hauseingang nicht mehr als 25 Wohneinheiten liegen;
- 7) bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen sind;
- 8) mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten ist;
- 9) die Gebäude und zugehörige Außenanlagen barrierefrei errichtet werden.

Hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen sowie der Anwendung der 25%-Regelung für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung werden für die Berechnung der 25 % jedoch nur die auf den Grundstücken des Investors entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: 25-30 WE) herangezogen, da lediglich mit dem Investor ein diesbezüglicher weiterer Vertrag geschlossen werden kann. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf mindestens 7 Wohneinheiten, die nach derzeitigem Stand in den Gebäuden im Bereich südlich der Kanzelstraße nachgewiesen werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte (GRZ, GFZ) und zum anderen die Ausdehnung (Gebäudehöhe, Geschossigkeit) der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Es soll eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Hierdurch ist eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Die Anzahl der Vollgeschosse soll in Anlehnung an die Umgebung im WA 2 auf maximal 2 und im WA 1 auf zwingend 2 festgesetzt werden, um eine flächensparende Bebauung umzusetzen und somit dem Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden zu folgen. In den straßenabgewandten Bereichen werden zusätzliche Baufenster ausgewiesen. Insgesamt sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine vertretbare Nachverdichtung begünstigen.

Ausgehend vom Bestand innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sollen Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen werden, um den Charakter des Quartiers im Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung zu erhalten Dabei sollen die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe, die umgebende Bestandsbebauung nicht überschreiten. Es soll darüber hinaus über die gesamte Fläche des Plangebietes eine offene Bauweise festgesetzt werden Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden. Gleichzeitig sollen Freiräume zwischen gegenüberliegenden Baufenstern sowie Sichtachsen erhalten werden.

Im WA2 kann über dem zweiten Vollgeschoss ein Nicht-Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Nicht-Vollgeschoss allseitig um mindestens 1,5 m von den Außenkanten des zweiten Vollgeschosses zurückspringt. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser und Aufzüge. Durch das zurückspringende Nicht-Vollgeschoss wird gewährleitest, dass die Kubatur sich besser in die städtebauliche Umgebung einfügt, denn damit erfolgt eine horizontale Gliederung, ähnlich wie bei Gebäuden mit geneigtem Dach.

5.3 Verkehr und Erschließung

<u>Motorisierter Individualverkehr (MIV)</u>

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nördlich des Geltungsbereiches über die Kafkastraße, zentral über die Kanzelstraße und südlich des Geltungsbereiches über die Studiostraße. Die Kanzelstraße ist verkehrstechnisch als Sackgasse ausgebaut. Die innere Erschließung der von der Straße zurückgesetzten Bereiche wird durch private Wege abgewickelt.

Die zusätzlichen rückwärtigen Baufenster im nördlichen Teil des Plangebietes werden für die Anlieger über einen privaten Weg erschlossen. Weitere Verkehrsflächen sind nicht geplant.

<u>Ruhender Verkehr</u>

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Dieser soll über Stellplätze oder Garagen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage, die der Kirche zugehörig ist und auch zukünftig zumindest teilweise Stellplätze aufnehmen kann.

<u>Öffentlicher Personennahverkehr</u>

Das Plangebiet wird durch die sich nördlich des Gebietes befindliche Haltestelle „Altenhagen Kirche“ der Buslinie 33 erschlossen. Die Haltestelle befindet sich unmittelbar angrenzend auf der Kafkastraße und ist somit in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Buslinie 33 verkehrt Montag bis Freitag im Halbstundentakt und am Wochenende stündlich in Richtung Milse und

Sieker (über Heepen und Stieghorst). Für eine Verbindung Richtung Zentrum/Hauptbahnhof werden ungefähr 30 Minuten, sowie ein Umstieg benötigt.

Zusätzlich fahren 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 und die ca. 500m entfernte Haltestelle „Pausenweg“ erschlossen. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine Basis für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebeziehungen zu der nächstgelegenen Haltestelle „Altenhagen Kirche“ sowie der Nachtbus- Haltestelle „Pausenweg“.

Fußgänger und Radfahrer

Im Plangebiet befindet sich ein öffentlich nutzbarer Fußweg im Eigentum der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde. Eine Durchquerung des Plangebietes soll weiterhin ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird im Norden der Fuß- und Radweg erhalten und als Privatweg in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die ersten 20 m südlich der Kafkastraße sind zur Erschließung der hinterliegenden Baufenster für den motorisierten Individualverkehr befahrbar (GF 3). Der Ausbau und Erhalt sind privatrechtlich zu regeln und durch die Begünstigten herzustellen. Die Durchquerung des gesamten Plangebietes wird weiterhin sichergestellt. Im Süden ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten der Versorgungsträger sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für den nicht motorisierten Individualverkehr festgesetzt.
Zugunsten der Versorgungsträger wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) festgesetzt. Eine gesamte Durchquerung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer wird damit sichergestellt.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich des bestehenden Verkehrsweges Kafkastraße sowie im Einflussbereich der Bundesautobahn 2. Laut Umgebungslärmkarte NRW erreichen die Immissionspegel im Nahbereich der Kafkastraße Werte von > 65 dB(A) < 70 dB(A) tagsüber und nachts > 55 dB(A) < 60 dB(A). Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45dB(A) nachts für gesunde Wohnverhältnisse für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 werden somit überschritten. Ab einer Distanz von ca. 30 m ab der Mitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Kafkastraße) ist die Lärmbelastung mit Immissionspegeln von > 55 dB(A) bis < 60 dB(A) und < 50 dB(A) LNight deutlich geringer und erreicht nur noch geringfügig erhöhte Werte gegenüber einem wohngebietstypischen Niveau.

Um im Falle einer möglichen Überplanung der Bestandsbebauung an der Kafkastraße gesunde Wohnverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, sollen passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 getroffen werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

Insgesamt wird den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung Rechnung getragen.

Hochspannungsleitungen

„Die durch Hochspannungsfreileitungen ausgestrahlten elektrischen und magnetischen Felder können unter Umständen zu gesundheitlichen Gefährdungen führen. Um insbesondere Gesundheitsschädigungen den Anwohner nahgelegener Gebäude auszuschließen, sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen Abstandsflächen zu den Hochspannungsfreileitungen einzuhalten. Die Hochspannungsfreileitungen sind sonstige ortsfeste Einrichtung im Sinne

des § 3 Abs. 5, Nr. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Sie unterliegen keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 4 Abs.1, Satz 3 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 1 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV).“ Im vorliegenden Fall betragen die Abstände zum Plangebiet zwischen 130m und 170m. Konflikte sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. (vgl. Anlage A3 – 11)

Die einzuhaltenden Mindestabstände finden ihre rechtliche Grundlage im Immissionsschutzrecht und den DIN-Vorgaben des Deutschen Instituts für Normierung. Der Abstand ist dabei sowohl nach dem Immissionsschutzrecht als auch nach der DIN-Norm von den Umständen des Einzelfalls abhängig, sodass ein pauschal einzuhaltender Abstand nicht festgelegt werden kann.[2]

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundschulplätze

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden, im Vergleich zur derzeitigen Bestandssituation, voraussichtlich ca. 25 - 30 neue Wohneinheiten geschaffen.
Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Grundschule Altenhagen. Hierbei handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2023/24 insgesamt 214 Schülerinnen und Schüler in acht Klassen unterrichtet (Stichtag 15.09.2023). Die OGS-Quote an der Grundschule Altenhagen im Schuljahr 2023/24 beträgt 61,2% (Stichtag 15.09.2023). Laut aktuellen Daten werden im Schuljahr 2024/25 an der Grundschule Altenhagen insgesamt 209 Schülerinnen und Schüler in acht Klassen unterrichtet. Die OGS-Quote für die Grundschule Altenhagen im Schuljahr 2024/25 liegt aktuell noch nicht vor.
Nach den vorgelegten Planungsunterlagen ist durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes die Errichtung von 30 Wohneinheiten geplant, die voraussichtlich zum Schuljahr 2025/2026 fertig gestellt sein sollen. Daher ist ab dem Schuljahr 2025/2026 jeweils ein zusätzliches Kind pro Jahrgang, insgesamt also 4 Kinder, zu berücksichtigen Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich der Grundschule Altenhagen liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, erhöht sich die Zahl der SuS an der Grundschule Altenhagen auf 215 Kinder im Schuljahr 2025/26.
Laut aktuellen Prognosen ist der aktuelle Raumbestand für die Schülerinnen und Schüler an der Grundschule Altenhagen im Schuljahr 2025/2026 ausreichend.
Derzeit kann allerdings noch nicht prognostiziert werden, ob diese rechnerische Betrachtung tatsächlich und dauerhaft eintritt. Grundschulkinder aus dem o.g. Wohngebiet können die Grundschule Altenhagen sicher fußläufig erreichen.
Zu allen weiterführenden städtischen Schulen besteht ein Schülerfahrkostenanspruch und damit die Möglichkeit zum Erhalt des DeutschlandTicket Schule gegen Zahlung eines monatlichen Eigenanteils.

Kita-Plätze

Der durch diesen Bebauungsplan hervorgerufene Bedarf beläuft sich auf lediglich drei zusätzliche Kita-Plätze. 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.
Des Weiteren konnte die Nachfrage nach Kita-Plätzen in Altenhagen bisher immer gedeckt werden. In der Kita Moenkamp sind derzeit beispielweise noch drei Plätze für das nächste Kita-Jahr frei.

---

[2] Quelle: Zitat: Sicherheitsabstand zwischen Hochspannungsfreileitungen und baulichen Anlagen; Wissenschaftliche Dienste – Deutscher Bundestag, zuletzt aufgerufen am 21.12.2022

Nahversorgung und medizinische Versorgung

Ein Nahversorgungsmarkt ist mit ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für die medizinische Grundversorgung. Eine hausärztliche Praxis befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Kafkastraße.
Darüber hinaus sind die Ortszentren von Heepen und Baumheide mit weitreichenderen Angeboten ca. 3,5 bzw. 5 km entfernt.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet übernimmt zzt. keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Spielflächen vorhanden. Durch die Entwicklung von ca. 25-30 neuen Wohneinheiten ergibt sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von 270 m². Da innerhalb des Untersuchungsgebietes keine neuen Spielflächen vorgesehen sind, ist der Spielflächenbedarf durch eine Abstandszahlung in Höhe von 43.200 € auszugleichen. Die Abstandszahlung soll zur Aufwertung des knapp 800 m² großen Spielplatzes südlich der Studiostraße (Gemarkung Altenhagen, Flur 11, Flurstück 506) eingesetzt und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Durch die Aufwertung des Spielplatzes an der Studiostraße erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 3.024 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen an den Immobilienservicebetrieb um 534 €/a.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Glasfaser, Wasser und ggf. Gas kann über die umliegenden Bestandsnetze in der Kafkastraße, Kanzelstraße und Studiostraße sichergestellt werden.

Zur Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird eine Trafostation gemäß § 9 (1) 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität – festgesetzt.

Zur Sicherung der Leitungstrassen zur Trafostation soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten der Stadtwerke Bielefeld festgesetzt werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten Stadtwerke sowie zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Löschwasser

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies laut Feuerwehramt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, 1.600 l/min (96 m3/h) für mindestens 2 Stunden. Der Versorgungsträger kann diese Löschwassermenge nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Kafkastraße, Kanzelstraße sowie über die Studiostraße in einer Mischwasserkanalisation.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserüberplanung „Altenhagen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.
Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle, das Regenüberlaufbecken (RÜB 1/24) „Altenhagener Straße“ und die Einleitungsstelle E 5/8 in den Vogelbach eingeleitet. Für die Einleitung in den Vogelbach wurde die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Diese befindet sich derzeit noch bei der Bezirksregierung Detmold im wasserrechtlichen Verfahren.
Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.
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. Des Weiteren handelt es sich nicht um eine Neuversiegelung, sondern um eine Neubebauung bereits jetzt bebauter Flächen sowie um eine maßvolle Nachverdichtung.
Das Niederschlagswasser soll so weit wie möglich der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Kanzelstraße zugeleitet werden.
Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.
Die Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Eventuell erforderlich werdende Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, sind frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen. In Abhängigkeit der Versickerungsmöglichkeiten, liegen unterschiedliche Ausgangslagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vor.

Hinweis zur Überflutungsvorsorge

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

- Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.

- Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
- Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Rechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde im wasserrechtlichen Erlaubnisantrag bereits als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt. Wegen der geplanten Nutzungsänderung von der Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche ist später eine Anpassung des Wasserrechtes erforderlich.
Für die hinterlegende Bebauung an der Kafkastraße, kann ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Kafkastraße erst erfolgen, wenn die Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes in diesem Bereich umgesetzt wurden. Soll eine Bebauung dieser Grundstücksflächen vorher erfolgen, so ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die Einleitung ist auf eine Abflussspende von 7 l/s*ha zu begrenzen.

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

<u>Raumwärmeversorgung</u>

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen die Raumwärmeversorgung für die Versorgung der größeren Gebäudekomplexe im südlichen Bereich des Plangebietes durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's - sicherzustellen.

<u>Wärme</u>

Das Gebiet befindet sich außerhalb des Fernwärmenetzes der Stadtwerke Bielefeld.
Laut geologischem Dienst NRW besteht im Plangebiet ein mittleres Potenzial (3a) zur Nutzung von Geothermie, insbesondere bei tieferen Sondenbohrungen von 100m.
Um einen möglichst großen Anteil an erneuerbaren Energien an der Wärmeversorgung des Plangebiets sicherzustellen, ist die Nutzung von Geothermie für Nachverdichtungen sinnvoll.

5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich derzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden, dies bei der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen/Außensteile Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen ist. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entde-

ckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: palaeontologie@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt und so der Bestandssituation angemessen Rechnung trägt. Dazu sollen Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung sowie zur Höhe von Einfriedungen getroffen werden.

Es sollen innerhalb des WA1 sowie im südöstlichen Baufenster des WA2 analog zum umliegenden tatsächlichen und bauplanungsrechtlichen Bestand Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 38°, die zugleich in der Umgebung am meisten verbreitet sind, zulässig sein. Im übrigen WA2 sind aufgrund der damit verbundenen Möglichkeit einer Ausführung eines Gründaches ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig. Auf diese Weise wird eine eigene Identität geschaffen und die Bedeutung des Ortes mit der ehemaligen Nutzung hervorgehoben.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenbegrünungsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Aus mikroklimatischer und städtebaulicher Sicht sollen zudem klimafördernde Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die Flachdächer der geplanten Neubauten sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Zusätzlich kann durch eine Dachbegrünung einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden sowie andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei. Eine Substratschicht von 10cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit in Verbindung mit dem angestrebten offenen Charakter des Quartiers soll die Einsehbarkeit der Grundstücke gewährleistet sein. Aus diesem Grund wird eine geringe Höhe für Einfriedungen festgesetzt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für diese Bebauungsplanaufstellung 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

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[3] durchgeführt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 27 planungsrelevanten Arten (4 Fledermausarten und 23 Vogelarten). Für das Plangebiet und die nähere Umgebung (500 m) dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Planungsrelevante Pflanzen sind nicht bekannt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 24. Juni 2020.
Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Fledermäuse: Große Bartfledermaus, Kleinabendsegler und Zwergfledermaus sowie für die Vögel: Bluthänfling und Girlitz nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ 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.

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ der Stadt Bielefeld (Mestermann Juni 2020, Warstein-Hirschberg)

- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Große Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus:

- Um eine Betroffenheit von Fledermäusen auszuschließen, müssen die Dachüberstände gemeinsam mit einem Fachgutachter von Hand entfernt werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, sind durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG auszuschließen.
- Ergeben sich während der Abbrucharbeiten Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung der Gebäudequartiere als Wochenstuben bzw. Sommer- oder Zwischenquartiere, müssen nach Vorgabe durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen geschaffen werden.

Bluthänfling, Girlitz

- Um eine Betroffenheit von Vögeln (insbesondere Bluthänfling und Girlitz) auszuschließen, muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen, diese frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Aufgrund des Vorhandenseins vergleichbarer Strukturen im Untersuchungsgebiet sind Ausgleichsmaßnahmen bei Entfernung einzelner Gehölze oder Sträucher nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ der Stadt Bielefeld und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

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 auf das für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Maß begrenzt.

Die Bestandssituation zeigt eine baulich genutzte und teilversiegelte Fläche. Vorrausichtlich sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bezüglich des Bodenschutzes zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasser-, Hochwasserschutzgebietes oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es befindet sich kein Gewässer in der Nähe.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Lt. Stadtklimaanalyse befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich bodennaher Kaltluftströme. Die bioklimatische Situation ist aktuell günstig. Klimawandelbedingt werden diese vorteilhaften Bedingungen künftig geschwächt. Der Planbereich wird dann eine mittlere thermische Situation aufweisen. Insgesamt besteht lt. Stadtklimaanalyse kein dringender Bedarf für klimatisch optimierende Maßnahmen. Derzeit sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

<u>Vorgartenbegrünung</u>

Von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche“) dürfen maximal 1/3 als Stellplätze, Zufahrt, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies („Schottergärten“) befestigt werden. Mindestens 2/3 sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind außerdem unzulässig. Durch die Gestaltung der Vorgartenfläche mit Kies oder Schotter wird die Humusschicht abgetragen, der verbleibende Grund wird entweder mit einem undurchlässigen Vlies oder einer wasserdurchlässigen Folie abgedeckt und die Fläche wird anstatt als Vegetationsfläche angelegt mit Kleinsteinen aufgefüllt. Derart versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben. Sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad erhöht und die Fläche zur Versickerung von Niederschlägen verringert. Insgesamt sollen die grünen Vorgärten, wie auch bereits in der Umgebung vorhanden, gesichert werden und das städtebauliche Bild in diesem Zusammenhang gewahrt werden.

<u>Mindestbegrünung</u>

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und einer damit einhergehenden Schaffung bioklimatisch günstiger Aufenthaltsbereiche im Freien wird festgesetzt, dass ein Flächenanteil von mindestens 30 % jedes Baugrundstücks einzugrünen, durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten ist. Zusätzlich soll im WA1 aufgrund des von ihnen ausgehenden Schattenwurfes in Verbindung mit Kühleffekten je 400 m² abgeschlossenes Baugrundstück ein Baum festgesetzt werden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

<u>Stellplatzbegrünung</u>

Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanz-

beete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.
Zur Förderung der bodennahen Kühleffekte tagsüber und nachts sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.

Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe (f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Laut geologischem Dienst NRW besteht im Plangebiet ein mittleres Potenzial (3a) zur Nutzung von Geothermie. Nach dem Solarkataster der Stadt Bielefeld weist der Standort auch gute Potenziale für die Nutzung von Solarenergie auf. Eine Nutzung von Solarenergie wird daher ausdrücklich empfohlen.

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 strategische 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 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ 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 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Durch die Festsetzung von Flachdächern für die geplante Bebauung werden hier die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule geschaffen. Des Weiteren bieten Flachdächer die Möglichkeit für eine Dachbegrünung. Durch die geringere Oberflächentemperatur von begrünten Dächern kann der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen noch erhöht werden.

• Die Bestandsbauten, die planungsrechtlich gesichert werden, weisen eine günstige Gebäudeausrichtung auf.
• Es wird ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander 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.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine besonderen Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,09 ha
Gesamtes Plangebiet:	ca. 0,97 ha

Vorhandene Wohneinheiten:	6 WE
Geplante Wohneinheiten:	ca. 25 – 30 WE
Soziale Wohnraumförderung:	mind. 7 Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Realisierung der Umnutzung einer Gemeinbedarfsfläche i. V. m. einer Nachverdichtung im Ortsteil Altenhagen. Der Investor hat sich vertraglich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Für die Entwicklung der Wohnbebauung zwischen der Kafkastraße und der Studiostraße fallen nach überschlägiger Schätzung, die auf der Basis des Vorentwurfs erstellt wurde, folgende Kosten an:

- Aufwertung des südl. angr. Spielplatzes ca. 43.200,00 €
- Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes ca. 3.024,00 €/Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB ca. 534,00 €/Jahr

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den neuaufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 außer Kraft gesetzt, soweit sie den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ betreffen.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	03.12.2019
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	20.01.2020 – 07.02.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	20.12.2019 – 10.02.2020
Entwurfsbeschluss	02.11.2021
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	03.01.2022 – 03.02.2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.12.2021 – 21.01.2022
Erneuter Entwurfsbeschluss	02.05.2023
Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) und § 3 (2) BauGB	21.07.2023 – 28.08.2023
Erneute förmliche Beteiligung der Bhörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) und § 4 (2) BauGB	11.07.2023 – 23.08.2023

8. Vorliegende Gutachten

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ der Stadt Bielefeld (Mestermann Juni 2020, Warstein-Hirschberg)

Bielefeld, im Juli 2024
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de