

Stadtbezirk Senne

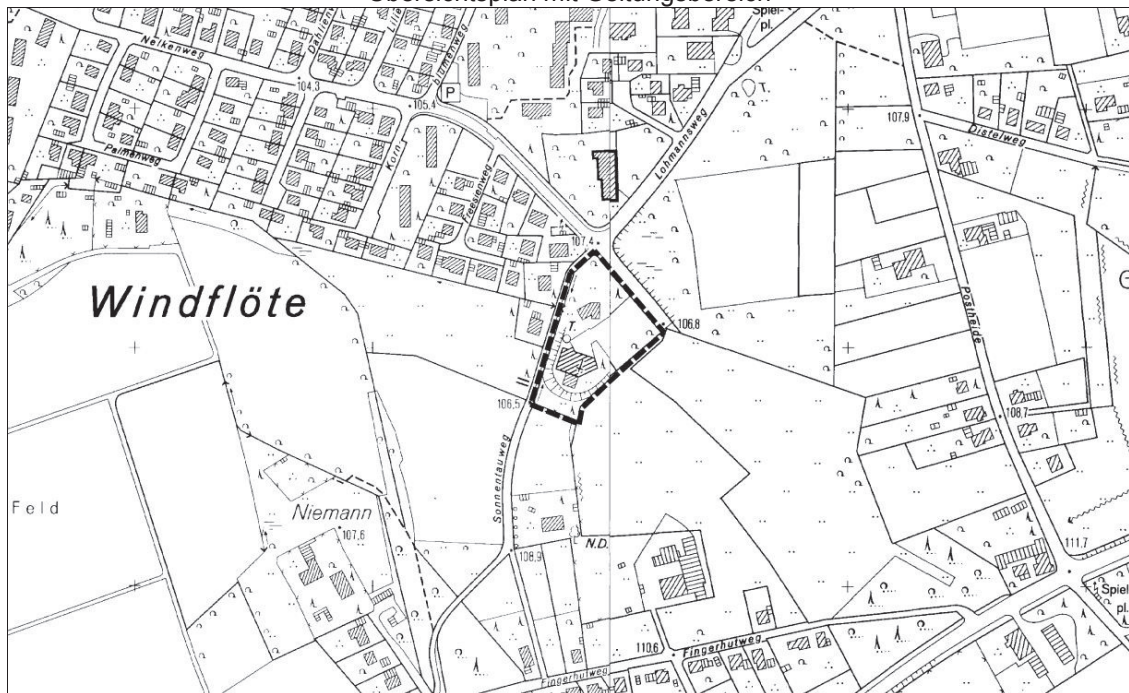
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 60

„Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Dezember 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Planungsbüro Drees & Huesmann PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 60
„Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	3
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4. Planungsziele und Plankonzept	6
4.1. Planungsziele.....	6
4.2. Anlass und Erforderlichkeit.....	6
4.3. Städtebaulicher Entwurf / Konzept	7
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen.....	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	10
5.3. Verkehr und Erschließung	11
5.4. Immissionsschutz / Emissionsschutz.....	12
5.5. Öffentliche Grünflächen.....	12
5.6. Soziale und kulturelle Infrastruktur	13
5.7. Freizeit, Erholung und Sport.....	13
5.8. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	13
5.9. Denkmalschutz.....	13
5.10. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbids / Baugestaltung	13
6. Belange des Umweltschutzes	14
6.1. Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
6.2. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	17
6.3. Artenschutz	17
6.4. Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	18
6.5. Kampfmittel und Baugrund	18
6.6. Klimaschutz und Energieeffizienz.....	19
7. Umsetzung der Bauleitplanung.....	19
7.1. Bodenordnung.....	19
7.2. Flächenbilanz.....	19
7.3. Finanzielle Auswirkungen.....	19
7.4. Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	19
8. Vorliegende Gutachten	20

1. Allgemeines

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ für das Gebiet südlich des Nelkenweges, östlich des Sonnentauweg neu aufgestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der ehemaligen Fläche der katholischen Kirchengemeinde St.-Johannes geschaffen werden.

Planungsanlass

Auf der Gemeinbedarfsfläche in Windflöte befand sich die katholische Kirche St.-Johannes. Bereits im Jahr 2008 wurde die auffällige Kirche, die erst seit 1970 im südlichen Bereich des Plangebietes stand, abgerissen. Nun soll auch das verbliebene Gemeindehaus im nördlichen Bereich am Sonnentauweg/Nelkenweg abgerissen werden, welches von der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes in der Vergangenheit als Gemeindehaus genutzt wurde. Andere kirchliche Nutzungen sind in Zukunft auf dem Gelände nicht zu erwarten.

Planungsanlass ist schließlich die Nachnutzung des Grundstücks der Kirchengemeinde St.-Johannes in der Windflöte durch die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG). Nach erfolgter Nutzungsaufgabe und Rückbau des Gemeindehauses aus dem Jahr 1984 beabsichtigt die GSWG das rund 7.700 Quadratmeter große Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Genossenschaft plant fünf frei stehende Gebäude, zwei- bis dreigeschossig, barrierefrei, mit Fahrstuhl, mit 50 Wohnungen (durchschnittlich 75 Quadratmeter), teils öffentlich gefördert, teils frei finanziert, mit dem Ziel einer qualitätsvollen, bezahlbaren Wohnbebauung für Einpersonenhaushalte, Paare wie auch Familien.

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

Dem Vorhaben steht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/S 24a „Nelkenweg“ aus dem Jahr 1978 entgegen, welcher für das betreffende Grundstück eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festsetzt. Auf Grund der Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans im betreffenden Teilbereich als praktikable Lösung anzusehen.

Da durch die geplante Wohnbebauung lediglich eine Ergänzung der ohnehin in der Umgebung flächendeckend vorhandenen Wohnnutzung stattfindet und es sich bei der vorliegenden Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB möglich.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Plangebietes wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² (Plangebiet insgesamt: 7.710 m²) festgesetzt.
- die Planung dient der Innenentwicklung und dabei konkret der Wiedernutzbarmachung von ehemals kirchlich genutzten Flächen.
- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- durch die Planung wird 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.
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebiets im Stadtgebiet / Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Windflöte, im Stadtbezirk Senne im südlichen Rand des Bielefelder Stadtgebietes. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Senne I, Flur 16, mit den Flurstücken 1150/928/927/926 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Sonnentauweg,
- im Norden durch den Sonnentauweg und den Nelkenweg,
- im Osten durch die Flurstücke 769 und 103,
- im Süden durch die Flurstücke 1425 und 769.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von rd. 7,7 ha wird im Plan selbst durch Planzeichen gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

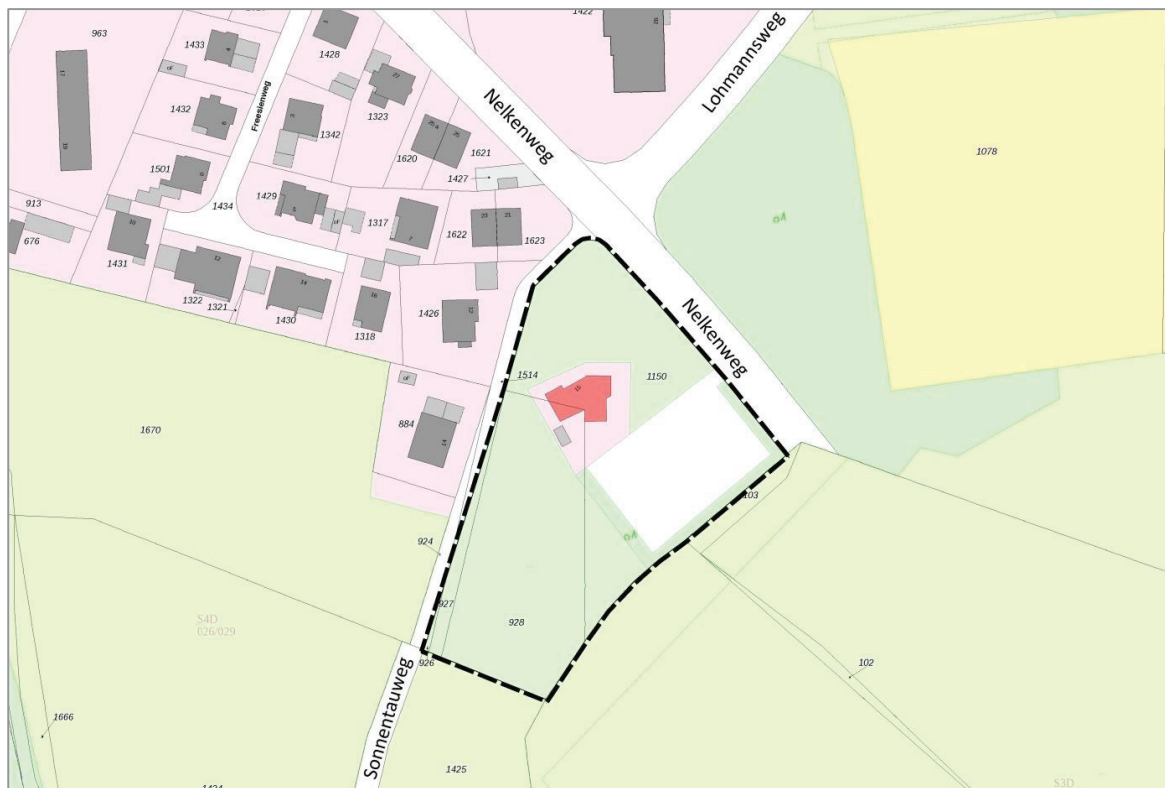


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Geoportal NRW – Darstellung ohne Maßstab

Topographie

Die Geländehöhen des heterogen geneigten Geländes variieren zwischen 107,3 und 108,4 m ü. NN (Meter über Normalnull) in den nördlichen Planfeldern. Etwa mittig vollzieht sich in diagonalen Richtung eine Abböschung zu den tieferen Geländeteilen im Süden mit zunächst noch Höhen um 107 m ü. NN und dann zum Süden weiter abfallend bis an 106/106,5 m ü. NN. Im Nahbereich zum Sonnentauweg fällt das Gelände ca. 2,0 m (von 108,23 auf 106,07 m ü. NN) ab und bildet eine natürliche Barriere. Insgesamt bilden sich innerhalb des Gebietes kleinere, gleichwohl durchaus wahrnehmbare Mulden und Anhöhen.

Städtebauliche Situation

Das neu überplante Areal stellt im östlichen Zipfel eine teils geschotterte Pflaster- und Abstellfläche dar. Nach Norden, im Anschluss an die Straßen Sonnentauweg und Nelkenweg, liegen Rasenflächen mit Busch- und Baumbestand und nach Süden wiederum eine brachliegende Wiesenfläche mit randlich dichtem Buschwerk. Entlang der westlichen Grenze (Sonnentauweg) sowie entlang der südlichen Grenze ist ein Graben vorhanden.

Das Bestandsgebäude auf den Flurstücken 928/1150 stellt im derzeitigen Zustand eine Begegnungsstätte bzw. einen sozialen Treffpunkt der Kirche St.-Johannes, mit Nutzungen der Caritas, zweier Frauengruppen, dem Sozialverband Deutschland e.V. (SoVD) und einer Teestube, dar. Die aktuelle Bebauung mit dem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach kann bei einer Nachnutzung städtebaulich jedoch nicht mit einbezogen werden.

Das Plangebiet wird durch die Bestandsstraße Nelkenweg erschlossen. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine vorhandenen öffentlichen Straßen als Verkehrsflächen.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Geoportal NRW – ohne Maßstab

Angrenzende Bestandsbebauung und –nutzung

Der Ortsteil Windflöte im Stadtbezirk Bielefeld Senne ist im Bereich zwischen der „Lippstädter Straße“, „Nelkenweg“ und dem „Sonnentauweg“ (einschließlich „Palmenweg“, „Dahlienweg“, „Kornblumenweg“ und „Freesienweg“) durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau gestaltet. Die direkt angrenzende Bestandsbebauung am Sonnentauweg zeichnet sich durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Satteldächern aus. Der Bereich zwischen „Kornblumenweg“, „Tulpenweg“, „Lohmannsweg“ und „Nelkenweg“ ist überwiegend durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau geprägt. Prägnant ist insbesondere das zehngeschossige Gebäude an der Ecke „Nelkenweg“/„Lohmannsweg“. Das Gebiet nördlich, südlich und östlich des Plangebietes zeichnet sich durch Grünstrukturen und landwirtschaftliche Nutzungen aus.

Am „Veilchenweg“ befinden sich Läden für den täglichen Bedarf, im weiteren Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt im fußläufigen 300m-Einzugsbereich der Bushaltestellen „Postheide“, „Kornblumenweg“ und „Nelkenweg“, die durch die BVO-Buslinie 94 und die moBiel/BVO-Nachtbuslinie N 7 sowie die TWE-Buslinie 80 (nur Nelkenweg) bedient werden. Eine ÖPNV-Anbindung/Erschließung ist insbesondere durch die Buslinie 94 gewährleistet, die tagsüber im 20-Min-Takt verkehrt und an der Haltestelle „Brackwede Kirche“ Umsteigemöglichkeiten zur Stadtbahnlinie 1 ins Bielefelder Stadtzentrum bietet.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Umfeld des Plangebietes durch Wohnbaunutzung in unterschiedlicher Größenordnung geprägt ist. Das Plangebiet mit der unternutzten Fläche grenzt an Wohnbaunutzung an und befindet sich am Rande des Ortsteils Windflöte. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohnbaunutzung, dem vorhandenen ÖPNV-Anschluss sowie der Nähe zur Natur, ist die Fläche des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung (Regionalplan)

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als „Gemeinbedarfsfläche“ mit dem Zusatz „Kirche“ ausgewiesen. (Abb. 3)

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



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld; Quelle: Amt für Geoinformation und Kataster der Stadt Bielefeld – Ausschnitt ohne Maßstab

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Aktuelles Planungsrecht / bestehende Rechtsverhältnisse / Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 24a „Nelkenweg“ aus dem Jahr 1978 im Sinne des Baugesetzbuches. Aktuell ist dieser Bereich gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf für ein „Katholisches Kirchenzentrum“ ausgewiesen. Durch die Neuaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Konzept an diesem Standort geschaffen werden.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1. Planungsziele

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) hat die Einleitung eines Neuaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. I/S 24a „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ im Bereich des ehemaligen Kirchengeländes der katholischen Kirche St.-Johannes beantragt. Bei der Genossenschaft handelt es sich um eine seit 1949 in Bielefeld ansässige mittelständisch aufgestellte Wohnungsgenossenschaft.

Hauptziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ ist es, für das ehemalige Kirchen-Areal eine Umnutzung zu ermöglichen. Für kirchliche Nutzungen ist die Fläche Ecke Nelkenweg/Sonnentauweg künftig nicht mehr erforderlich. Daher soll das vorhandene Gebäude zurückgebaut und das Areal einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Die Bauflächen im zukünftigen Bebauungsplan sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

4.2. Anlass und Erforderlichkeit

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend große Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern beschrieben. Auf Basis von errechneten voraussichtlichen Ver-

änderungen der Haushaltszahlen in Bielefeld entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für die verschiedenen Zielgruppen von 2017 bis 2020. Zusammen mit der heutigen Marktspannung und einer Auswertung der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre ergibt sich ein rechnerischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf in der Größenordnung von ca. 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. (Quelle: Stadt Bielefeld 2017: Wohnungsmarktbericht 2017. Abgerufen von <https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Wohnungsmarktbericht2017.pdf> (zugegriffen am 09.10.2018))

4.3. Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Räumliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ zugrunde liegt, sieht entlang des Nelkenweges sowie des Sonnentauweges eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung vor. Ein Gestaltungsplan des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorhabens ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. (Abb. 4)

Durch die Planung sollen in der Umgebung den heutigen Bestand ergänzend Wohnungen geschaffen werden. Hierzu muss das Bestandsgebäude auf dem Areal zurück gebaut werden. Es soll ein Angebot an Generationen übergreifendem, barrierefreiem Wohnen entstehen. Das Bebauungskonzept sieht dabei eine Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt fünf Baukörpern mit zwei (WA1) bzw. drei (WA2) Vollgeschossen zuzüglich eines abschließenden Nicht-Vollgeschosses als zurückspringendes Geschoss/Staffelgeschoss vor. Im neuen Quartier sollen auf diese Weise bis zu 50 Mietwohnungen in Größen von durchschnittlich 75 Quadratmetern realisiert werden.

Die geplanten Gebäude am Nelkenweg werden parallel zur Straße festgesetzt und bilden mit dem straßenseitigen Rücksprung eine Eingangssituation für das Quartier. Im Wohngebiet selbst orientieren sich die neuen baulichen Anlagen an der neuen Erschließungsstraße und bilden auf diese Weise eine Hofsituation.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist direkt durch den „Nelkenweg“ erschlossen. Für die innere Erschließung des Plangebietes sind neue Verkehrsflächen notwendig. Das Plangebiet soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sollen in Stellplatzanlagen entlang des „Nelkenweges“ zusammengefasst bzw. an der Planstraße angeordnet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zudem die Anlage von Tiefgaragen ermöglichen, diese jedoch nicht zwingend vorschreiben.

Grünkonzept

Das Grünkonzept im Plangebiet private und öffentliche Grünflächen vor, auf denen eine Bebauung nicht zulässig ist. Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes berücksichtigt einen bestehenden Graben zur Entwässerung. Die privaten Grünflächen dienen als Gärten und Rückzugsraum der Bewohner, der private Quartiersplatz bildet das Zentrum im neuen Wohngebiet und fungiert als Aufenthaltsort und Treffpunkt.



Abbildung 4: Gestaltungsplan; Quelle: eigene Darstellung – 1:1.000

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß §§ 1 (4) bis (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

5.1. Art der baulichen Nutzung

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das gesamte Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind Nutzungen gem. § 4 (3) Ziffer 1 – 5 BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird geregelt, dass in erster Linie innerhalb des Plangebietes der nachgefragten Wohnfunktion Rechnung getragen wird. Zudem wird die Möglichkeit gegeben, eine evtl. Unterbringung von Gemeinschaftsräumen für die vorherigen Nutzerinnen und Nutzer des Gemeindehauses zu ermöglichen. Typische Wohnfolgenutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe, sollen gemäß § 4 BauNVO ebenfalls zulässig sein. Durch den Ausschluss der oben aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommen nicht entsprechen, planungsrechtlich nur ausnahmsweise oder nicht zulässig.

Soziale Wohnraumförderung

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

Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017¹ bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll in allen Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ soll der Bau von etwa 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

¹ Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes), der Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im WA1 und 1,2 im WA2 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse den im §17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

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

Zahl der Vollgeschosse

Für die zwei Baufenster des WA1 wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. So wird ein Übergang zur angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung am Sonnentauweg geschaffen. Insgesamt sollen hier ca. 24 Wohneinheiten entstehen.

Für die drei weiteren Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine Geschossigkeit von max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch entsteht insbesondere entlang des Nelkenweges eine städtebauliche Akzentuierung. Insgesamt sind hier ca. 26 Wohneinheiten geplant.

Im WA1 ist auf dem 2. Vollgeschoss und im WA2 auf dem 3. Vollgeschoss die Errichtung eines abschließenden Nicht-Vollgeschosses als zurückspringendes Geschoss / Staffelgeschoss möglich.

Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt. Der Bebauungsplan sieht auf den überbaubaren Grundstücksflächen (WA1 und WA2) die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei oder drei Vollgeschossen vor.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass abschließende Nicht-Vollgeschosse errichtet werden können.

Um diese Planung in den Festsetzungen detailliert abzubilden ist die Festsetzung von Traufhöhen (TH) für das oberste Vollgeschoss (einschl. Brüstung) und der Gebäudehöhe (GH) inkl. eines Nicht-Vollgeschosses erforderlich.

Vor dem Hintergrund des Gestaltungsplanes sollen hierzu folgende Höhen festgesetzt werden:

Maximale Höhen	II Vollgeschosse	III Vollgeschosse
Traufhöhe (TH) (einschl. Brüstung)	max. 7,50 m (1. OG)	max. 10,50 m (2. OG)
Gebäudehöhe (GH)	max. 10,00 m	max. 12,50 m

Die für die Ermittlung der Gebäudehöhen maßgebenden unteren Bezugspunkte werden gemäß § 18 (1) BauNVO im weiteren Verfahren festgesetzt. Als obere Bezugspunkte der Gebäudehöhen werden beim Flachdach der Dachabschluss/Attika festgesetzt.

Insgesamt soll aufgrund der Festsetzungen der maximalen Höhen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit der Vollgeschosse eine verträgliche Höhenentwicklung entstehen.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Baugebiet wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter und den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgelegt, sodass die Planung der Prägung des Ortsteils Windflöte entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Gestaltungsplanung orientieren. Die Baufenster für die geplanten Gebäude werden dabei auf Grund der vorhandenen Planungen verhältnismäßig eng gefasst. Durch die Ausgestaltung der Baugrenzte am Nelkenweg mit dem dort geplanten Rücksprung im Nahbereich der Planstraße entsteht eine Eingangssituation.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu 1,60 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 1/3 der Wandfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen. Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugsschächte.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr/ Fußgänger und Radfahrer

Die verkehrliche äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Nelkenweg“ (Hauptzufahrt). Eine weitere Erschließungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer besteht über den westlich angrenzenden Sonnentauweg. Die Gehwege entlang des Nelkenweges bleiben erhalten. Zur inneren Erschließung dient die Planstraße.

Die Planstraße wird gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, mit einer Querschnittsbreite von 6,00 m. Eine Separierung von Fahrbahn und Gehweg ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen und aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens dieser Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr baulich auch nicht zwingend erforderlich. Die Planstraße endet in einer für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend bemessenen Wendeanlage.

Der von nach Westen zum Sonnentauweg geplante Fuß- und Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß-/Radweg) in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Ruhender Verkehr

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

Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch für die Anlage von vollständig unter der Geländeoberfläche gelegenen Tiefgaragen an jeder Baugrenze um bis zu 3,00 m zulässig, da die überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend mit einer Breite von 14,00 m festgesetzt werden und die Anlage einer zweihüftigen Tiefgarage ein Mindestmaß von 17,00 m erfordert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.4. Immissionsschutz / Emissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

Vorbelastung im Planungsraum

Es gehen keine relevanten Immissionen in Form von Verkehrslärm vom Nelkenweg oder Sonnentauweg aus. Im Umfeld des Plangebietes bestehen keine größeren Gewerbebetriebe. Demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Ein näherer Untersuchungsbedarf besteht hier daher nicht.

Südwestlich, süd- sowie östlich des Plangebietes werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, überwiegend durch Ackerbau. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld des Plangebiets bislang nicht bekannt. Mit Beeinträchtigungen im Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen wird nicht gerechnet.

Auswirkungen der Planung

Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Als Folge der Planung wird das Kfz-Aufkommen auf den umliegenden Straßen (insbesondere am Nelkenweg und Lohmannsweg) zunehmen. Spätestens auf dem Lohmannsweg erfolgt eine Vermischung der hinzukommenden Kfz mit dem übrigen Verkehr dieses übergeordneten Straßenzuges. Aufgrund erhöhter Lärmimmissionen am Lohmannsweg, mit der Bedeutung einer Hauptzufahrtsstraße/Sammelstraße, ist an dieser Stelle bereits ein Handlungsbedarf zu erkennen. In der Umgebungslärmkartierung des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens werden für den 24-Stunden-Pegel L_{DEN} / dB(A) bereits Werte $> 55 \dots \leq 60$ als Höchstmaß dargestellt, die damit die für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreiten. Angesichts der geplanten 50 neuen Wohneinheiten im Plangebiet und den damit zu erwartenden Verteilungen im Ortsteil, ist nicht damit zu rechnen, dass der mit der Planung ausgelöste Mehrverkehr eine wesentliche Verschlechterung der heute bereits bestehenden schalltechnischen Bestandssituation bewirken wird. Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i.d.R. nicht vorgenommen werden. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Vom Plangebiet selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

5.5. Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB die im Westen verlaufende Fläche der Stadt Bielefeld sowie das Flurstück 926 in Richtung Süden mit geringem Flächenanteil aufgenommen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Graben zur Entwässerung vorhanden.

5.6. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Windflöte. Bei dieser Schule handelt sich um eine zweizügige Grundschule, mit Ausnahme des zweiten Jahrgangs mit aktuell drei Klassen, die im Schuljahr 2018/2019 196 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtenden Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein Anstieg der Schülerzahlen prognostiziert.

Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Senne oder Sennestadt.

Zur Abdeckung der Belange der Kinderbetreuung sind in näherer Umgebung des Plangebietes zwei Kindergärten, der Windflöte Kindergarten und der Ev. FZ Lutherkindergarten, vorhanden.

5.7. Freizeit, Erholung und Sport

In fußläufiger Entfernung (600 m Luftlinie) ist bereits ein Spielplatz an der Lippstädter Straße für Kinder vorhanden. Ergänzend befindet sich nordöstlich der Sportplatz Senne-Windflöte an der Postheide 34.

Als öffentliche Grünflächen sind in der Umgebung das Naturschutzgebiet „Reiher- und Röhrbach“ mit einer Größe von 132,5 ha im Westen sowie das Naturschutzgebiet „Schwarzes Venn“ im Norden zu nennen. Der Kleingarten am Nelkenweg ergänzt die vorhandenen privaten Grünflächen in der Umgebung.

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

5.8. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

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

Entwässerungssystem

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die vorhandenen städtischen Kanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehenden Verkehrsflächen problemlos durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden.

5.9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind keine Denkmäler oder Denkmalbereich gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden. Falls dennoch bei Erarbeiten Bodenfunde usw. entdeckt werden, sind bezüglich des weiteren Vorgehens unter den textlichen Festsetzungen die Hinweise zum Planinhalt zu beachten.

5.10. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds / Baugestaltung

Zur gestalterischen Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld und zur Herstellung einer aufeinander abgestimmten Baugestalt innerhalb des Plangebietes sollen örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 89 BauO NRW, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW.

S. 411), getroffen werden. Diese werden im weiteren Verfahren und einer Konkretisierung der Vorhabenplanung festgesetzt.

Dachform

Die zulässige Dachform wird auf das Flachdach beschränkt. Damit wird ein eigenständiger und klar ablesbarer Quartierscharakter herausgebildet und eine moderne Architektur ermöglicht.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten.

Es ergeht bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die umliegenden Flächen sind bereits zum Teil durch Wohnbebauung baulich genutzt. Desweiteren werden die umliegenden Flächen zu landwirtschaftlichen Zwecke genutzt. Bei der Bebauungsplanfläche handelt es sich um einen urbanen Lebensraum, der keinen Erholungsraum für den Menschen darstellt.	Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Wohnbaunutzung, die der städtebaulichen Umgebung angepasst ist, nicht zu erwarten. Umweltrelevante Schadstoffbeeinflussungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
Pflanzen und Tiere	Die nur noch in Teilbereichen genutzte Plangebietsfläche ist im nördlichen Bereich zum Teil aufgrund der Bebauung versiegelt. Zudem befindet sich im Norden eine teils geschotterte Pflaster- und Abstellfläche. Im Bereich der bereits abgerissenen Kirche hat sich eine Ruderalvegetation angesiedelt. Darüber hinaus sind Rasenflächen sowie im Randbereich vereinzelt Bäume, Sträucher und Gebüsche vorhanden. Anhand der gegenwärtigen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplanungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln als Quartier nutzbar sind. Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf und hat keine wesentlichen Funktionen für planungsrelevante Tierarten.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>

Naturraum, und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Nationalparke, Naturschutzgebiete, Wildnisgebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt. Das Plangebiet grenzt lediglich an das Landschaftsschutzgebiet LSG-4017-0005.	Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum. Trotz der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sind die Schutzziele durch die Planung nicht beeinträchtigt. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
Boden	Laut Bodenuntersuchung ist das Gelände mit Ausnahme der gepflasterten Abschnitte mit einem umgelagerten Oberboden aus humusführenden Sanden bedeckt. Darunter folgen Verfüllungen aus zum Teil humosen Sanden mit Schotterresten, teils humusfreie Sandverfüllungen mit Schotter, vielfach aber auch merklich mit Humus zersetzte Sanden und Schluffe mit anteilig Bauschutt, Schotter oder auch Aschen. Aufgrund der vormaligen Bebauung auf dem Areal ist Beton im Boden vorzufinden, was für ehem. unterirdische Baukörper mit ggf. noch verbliebenen Sohlen im Erdreich spricht. Insgesamt entsteht der Eindruck einer ehemaligen Bodendepotie mit vorwiegender Anschüttung von Oberböden. Unterhalb der humosen Verfüllungen schließen zur Tiefe wieder umgelagerte Oberböden oder sogar Mutterböden ohne weitere Fremdstoffe an. Unterhalb der Verfüllungen folgen gewachsene Baugrundeinheiten aus gewachsenen Sanden. Zur Tiefe liegen die Sande, dann Geschiebelehme aus entweder tonig-sandigen Schluffen oder tonig-schluffigen Sanden auf. Die Lehme sind an sich steif bis gerade steif. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) sind im Plangebiet Böden aus Pseudogley-Podsol vorzufinden, deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet ist.	Die braunen bis dunkelbraunen, humosen Oberböden oder auch humose Sande / humushaltige Schüttungen mit anteilig Bauschutt, Asche und Schotter sind laut Gutachten aufgrund ihrer zersetzungsgefährdeten Humusanteile im Bereich von Gründungskörpern, Sohlplatten, Terrassen und Verkehrsflächen, etc. restlos abzutragen. Berücksichtigt man vorliegend zudem die differente Verteilung der humosen Oberböden sowie den Abbruch noch im Erdreich verbliebener Gewerke, kommt das Gutachten im Grundsatz dazu, das zur fachgerechten Baureifmachung des Geländes an sich sämtliche Verfüllungen abzutragen sind, wenn selbige auch bzgl. Wiederverwertung und Entsorgung einer gewissen Separierung zugeführt werden sollten. Wegen notwendigem Abtrag infolge zersetzungsempfindlicher Humusanteile ist der Boden nicht relevant. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Boden. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
Gewässer / Grundwasser	Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Eine besondere Relevanz des Planungsgebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist jedoch nicht absehbar.	Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>

Luft / Klima	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit offener Bebauung und niedrigem Versiegelungsgrad, am Übergang zwischen Freiland- und Stadtklimatop und ist als „Dorf-Klimatop“ einzuordnen und befindet sich in einem Bereich mit „sehr hohem Kühleffekt“. Windflöte generell ist von Kaltluftentstehungsgebieten umgeben.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder der vorhandenen Kaltluftströme wird nicht ausgelöst. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden oder zu erwarten.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmälen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>

Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in Fällen des § 13a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 60 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

Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4017 (Bielefeld) im Quadrant 3 insgesamt 37 Arten auf, davon 5 Säugetiere, 30 Vogelarten und 2 Amphibienarten, die in den planungsrelevanten Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken“, „Brachen“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Gebäude“ zu betrachten sind. Nicht alle diese Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet. Nach Auswertung des vom LANUV NRW (2018) bereitgestellten Internetangebotes (Landschaftsinformationssammlung) ergab sich jedoch ein Hinweis auf Vorkommen des planungsrelevanten Vogels „Löffelente“ sowie der Amphibie „Knoblauchkröte“.

Die Löffelente brütet in Feuchtwiesen, Niedermooren, wiedervernässten Hochmooren und Sümpfen sowie an verschliffenen Gräben und Kleingewässern. Bevorzugt werden Standorte mit kleinen, offenen Wasserflächen und ausreichender Deckung. Als Durchzügler bevorzugt die Löffelente als Rastgebiete Teiche, Seen, ruhige Flussbuchten sowie größere Bagger- und Stauseen. Die Knoblauchkröte besiedelt agrarisch und gärtnerisch genutzte Gebiete wie extensiv genutzte Äcker, Wiesen, Weiden, Parkanlagen und Gärten.

Nach Auswertung der Habitatausstattung des Plangebietes und des Wirkraumes ist kein Vorkommen der planungsrelevanten Art der Löffelente oder der Knoblauchkröte im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten. Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung hat ergeben, dass der nächstgelegene Fundort der Löffelente sowie der Knoblauchkröte in einer Entfernung von ca. 1,00 km südlich des Plangebietes außerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie im Bereich des „Kampeters Kolk“ im Osten dokumentiert wurde.

Insgesamt hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Population der planungsrelevanten Arten, da in der Umgebung ausreichend Strukturen vorhanden sind, in denen die Arten ihren Lebensraum finden. Zudem ist die Funktion des

Raumes aufgrund der Vorbelastung durch die Bebauung und Versiegelung bereits stark eingeschränkt.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vereinzelt vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln als Quartier nutzbar sind.

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzung für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

6.4. Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine ehemals baulich genutzte Fläche handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

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

Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt. In einer orientierenden Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros igb Gey & John GbR wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit Wasserstandschwankungen im Plangebiet auftreten können. Im Verlauf der weiteren Planung wird der Sachverhalt mit den Trägern öffentlicher Belange, hier der Umweltbetriebe Bielefeld, abgestimmt.

6.5. Kampfmittel und Baugrund

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen.

Die im Vorfeld durchgeführte orientierende Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro igb Gey & John GbR hat ergeben, dass aufgrund der Beschaffenheit des Bodens (s. 6.1 Umweltbelange), die Böden als nicht raumbeständig und damit als nicht tragfähig eingestuft

werden. In Bereichen von neuen Gründungskörpern, Sohlplatten, Terrassen, Verkehrsflächen etc. sind die Böden restlos abzutragen. Das Gutachten kommt im Grundsatz dazu, dass zur fachgerechten Baureifmachung des Plangebietes sämtliche Verfüllungen abzutragen sind.

Im weiteren Verfahren werden mit den berührten Trägern öffentlicher Belange Abstimmungen und ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen.

6.6. Klimaschutz und Energieeffizienz

Wesentliche Auswirkungen auf die stadtklimatischen Prozesse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da das Plangebiet gering klimaempfindlich ist und der Bereich außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche liegt und stadtklimarelevante Prozesse (z.B. Durchlüftung) nicht tangiert werden.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	7.731 m²	100%
Allgemeines Wohngebiet	6.854 m ²	88,65 %
Verkehrsfläche -öffentlich-	646 m ²	8,36 %
Grünfläche -öffentlich-	232 m ²	2,99 %

7.3. Finanzielle Auswirkungen

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

7.4. Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ überlagert einen Teil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 24a „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“.

Durch den Bebauungsplan Nr. I/S 60 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 24a ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/S 60 wirkt der Bebauungsplan Nr. I/S 24a weiterhin. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 24a ist daher nicht notwendig und nicht vorgesehen.

8. Vorliegende Gutachten

- Geotechnischer Bericht vom 20.04.2018 (p/1811473),
Orientierende Baugrunduntersuchung,
Sonnentauweg, 33659 Bielefeld – Senne
Ingenieurgeologisches Büro igb Gey & John GbR,
An der Kleimannbrücke 13, 48157 Münster

Bielefeld, im Dezember 2018

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbB

Architekt Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de