

# Bebauungsplan

**Nr. II/1/57.00**

## **„Albert-Schweizer-Straße“**

Beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Jöllenbecker Straße, Drögestraße, Lauestraße und Carlmeyerstraße

Mitte

Satzung

Begründung

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Bisheriges Planungsrecht und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Artenschutz
  - 3.5 Gewässer- und Grundwasserschutz
  - 3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Planinhalte
    - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.2.3 Örtliche Bauvorschriften
    - 5.2.4 Erschließung und Verkehr
    - 5.2.5 Grünflächen und Grünordnung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.4.1 Belange der Infrastruktur
    - 5.4.2 Belange des Verkehrs
    - 5.4.3 Belange des Immissionsschutzes
    - 5.4.4 Belange des Klimas
    - 5.4.5 Belange des Bodenschutzes
    - 5.4.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.4.7 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz Eingriffsregelung
    - 5.4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.4.9 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.4.10 Belange der Wirtschaft
    - 5.4.11 Zusammenfassung: Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

**Anlage:** Artenschutzprüfung (ASP) zum B-Plan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, April 2011

## 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist Mitte der 1960er Jahre aufgestellt worden und umfasste großflächig den gesamten Bereich zwischen Jöllenbecker Straße im Osten und den Schul- und Grünanlagen im Westen an der Kurt-Schumacher-Straße. Zentrale Ziele der damaligen Planaufstellung waren

- der Ausbau der Albert-Schweitzer-Straße und einer weiter südlich vorgesehenen Hauptausfallstraße als Straßenverbindung zwischen der Jöllenbecker Straße im Osten und den westlich gelegenen Ausfallstraßen nach Norden und Nordwesten,
- die Sicherung eines Baugrundstücks für den Gemeinbedarf (Berufsschule) und
- die geordnete Erschließung, Nutzung und Weiterentwicklung der Bauflächen im Gebiet.

Das damalige übergeordnete Erschließungskonzept ist heute in wesentlichen Punkten aufgegeben worden. So dient die Albert-Schweitzer-Straße lediglich noch als Sammelstraße für das umgebende Wohnquartier, ein planmäßiger Weiterbau nach Westen wird nicht mehr erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist daher bereits in den letzten Jahrzehnten durch eine Reihe von Beschlüssen und Planverfahren modifiziert worden. Ein zentrales Planungsziel ist somit die Neuordnung des Straßenraums der Albert-Schweitzer-Straße im östlichen Abschnitt bis zur Jöllenbecker Straße und die verkehrliche und stadtgestalterische Abstufung dieser Straße, die heute die Funktion als Sammelstraße für das umgebende großflächige Wohnquartier hat.

Eine Baugenossenschaft hat ihren Verwaltungssitz im Stadtbezirk Mitte an der Jöllenbecker Straße und bewirtschaftet im Siedlungsgebiet beidseits der Albert-Schweitzer-Straße einen umfangreichen Wohnungsbestand. In dem Gebiet wurden in den 1950er und 1960er Jahren umfangreiche Geschosswohnungsbauten und Reihenhauszeilen errichtet. In den letzten Jahren sind jedoch aufgrund der alten Bausubstanz im Bestand umfassende Modernisierungsmaßnahmen notwendig geworden. In ganz erheblichem Maße sind auch Abriss und Neubaumaßnahmen erfolgt, da die alte Bausubstanz weder technisch-energetisch noch hinsichtlich der möglichen Wohnungszuschnitte ausreichend modernisiert werden konnte. Hierzu wird auf das Planverfahren zur Neuaufstellung des im Südwesten angrenzenden Bebauungsplangebiets Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ Bezug genommen (zwei Teilpläne). Der nördliche Teilplan II hat die Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft geschaffen und den quartierbezogenen Rückbau der Albert-Schweitzer-Straße als private Verkehrsfläche planerisch vorbereitet.

Nicht überplant worden war bisher der Anschluss des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 an die Jöllenbecker Straße. Beidseits der hier rund 25 m breiten Trasse der Albert-Schweitzer-Straße sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt worden.

Nachdem die wesentlichen Umstrukturierungsmaßnahmen in dem o.g. Bebauungsplan Nr. II/1/47.00 im Westen weit fortgeschritten sind, plant die Baugenossenschaft nunmehr auch die Neuordnung ihres östlichen Gebäudebestands. Südlich der Einmündung der hier sehr breit (plangemäß) ausgebauten Albert-Schweitzer-Straße liegen neben dem Verwaltungssitz der Baugenossenschaft weitere Geschosswohnungsbauten. Im Norden der Albert-Schweitzer-Straße ist der alte Bestand bereits in jüngster Zeit abgerissen worden.

Die Baugenossenschaft plant im Norden drei Baukörper mit drei bis fünf Vollgeschossen. Das Plankonzept ist Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens und orientiert sich im Grundsatz an den bisherigen Planinhalten des alten Bebauungsplans Nr. II/1/27.00, weicht aber hinsichtlich der konkreten Gebäudeanordnung und -abstände hiervon ab.

Im Süden der Albert-Schweitzer-Straße wird der Verwaltungssitz beibehalten und voraussichtlich weiter ausgebaut. Größe und Anordnung der ergänzenden neuen Wohnbebauung sind noch auszuarbeiten. Hier wurden im künftigen Bebauungsplan rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die jeweils noch einen angemessenen Spielraum für die weitere Entwicklung bieten.

Die angestrebte weitere Quartierentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt zu begrüßen. Zur Realisierung dieser Ziele und zur Neuordnung der überbreiten Albert-Schweitzer Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ erforderlich. Einbezogen in die Überplanung wird der nördlich angrenzende Siedlungsbereich bis zur Drögestraße, da hier der Gebäudebestand teilweise von den alten Planfestsetzungen abweicht, eine Überplanung sinnvoll erscheint und da so eine nachvollziehbare Abgrenzung der Bebauungsplan-Teilgebiete erfolgt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß **§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts des vorhandenen Bestands und der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Der künftige Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 überlagert den Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 und ersetzt in seinem Geltungsbereich die alten Festsetzungen insgesamt.

Zur Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachlichen Belange wurde vorab im Frühjahr 2011 eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Fachämter der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld im Sinne des § 4 (1) BauGB auf Grundlage des Nutzungsplans (Vorentwurf) durchgeführt. Die Stellungnahmen haben gezeigt, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Sicht der Fachämter und aus Umweltsicht vertretbar sind. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist weiterhin nicht erforderlich.

Nach § 13a BauGB kann auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden, der Öffentlichkeit ist lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall hat die Stadt Bielefeld jedoch eine ergänzende frühzeitige Bürgeranhörung am 24.05.2011 durchgeführt. Im Vordergrund standen Fragen zur Umgestaltung der Albert-Schweitzer-Straße.

Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss
 

BV Mitte	18.11.2010
StEA	30.11.2010
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 

Einsichtnahmemöglichkeit gemäß § 13a(3) BauGB	20.12.2010 - 14.01.2011
Ergänzender frühzeitiger Unterrichts- und Erörterungstermin	24.05.2011
- Entwurfsbeschluss
 

BV Mitte	15.09.2011
StEA	27.09.2011
- Entwurfsoffenlage
 

	28.10.2011 - 28.11.2011
--	-------------------------

- Eingeschränkte Auslegung nach Änderungsbeschlüssen der BV Mitte am 27.09.2012 und des StEA am 02.10.2012 26.10.2012 - 09.11.2012

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Innenstadt von Bielefeld im Randbereich des Stadtbezirks Mitte im Übergang zum Stadtbezirk Schildesche. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur rund 1,5 km, die Haltestelle Nordpark der Stadtbahn liegt unmittelbar westlich des Plangebiets. Die namensgebende Albert-Schweitzer-Straße quert als rund 25 m breite Trasse das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ umfasst etwa 2,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Wohn- und Mischbebauung zwischen Carlmeyerstraße und Jöllenbecker Straße,
- im Osten durch die Westgrenze der Jöllenbecker Straße,
- im Norden durch die Südgrenze der Drögestraße,
- im Westen durch die Westgrenze der Laestraße und der Carlmeyerstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs greift die Grenzziehung der im Westen angrenzenden Bebauungspläne, die ebenfalls Neuaufstellungen im Bereich des alten Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 darstellen, auf.

## 3. Bisheriges Planungsrecht und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet und die umgebenden Bauflächen sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold großflächig als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt worden. Als gliedernder allgemeiner *Freiraumbereich* ist die Parkanlage im Bereich des Schloßhofbachs im Norden der Drögestraße aufgenommen worden.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen südlich der Albert-Schweitzer-Straße als Teil der *gemischten Bauflächen* entlang der Jöllenbecker Straße dargestellt worden, die Flächen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße als Teil der *Wohnbauflächen*. Im weiteren Umfeld schließen – abgesehen von den *gemischten Bauflächen* an der Jöllenbecker Straße – überwiegend Wohnbauflächen an.

Das aus den 1960er Jahren stammende übergeordnete Straßensystem für den Bielefelder Nordwesten ist im Zuge der 140. FNP-Änderung im Jahr 2006 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 greift im Grundsatz die o.g. bauliche Gliederung auf und setzt die in der 140. FNP-Änderung vollzogene Aufgabe der zusätzlichen Hauptverkehrsachsen für die Albert-Schweitzer-Straße um. Abweichend vom FNP wird jedoch die Bauzeile entlang der Jöllenbecker Straße über die Albert-Schweitzer-Straße hinaus unter Berücksichtigung des Bestands (bereits entsprechende Festsetzung im alten Bebauungsplan Nr. II/1/27.00), der vorliegenden Planungsziele der Baugenossenschaft und der Vorbelastung durch Verkehrslärm künftig ebenfalls wie im Süden (und im Osten der Jöllenbecker Straße) als *gemischte Bauflächen* entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird ergänzend zum Bebauungsplan-Verfahren im Sinne des § 13a(2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

### 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist Mitte der 1960er Jahre aufgestellt worden und umfasste großflächig den gesamten Bereich zwischen Jöllennecker Straße im Osten und den Schul- und Grünanlagen im Westen. Wie in Kapitel 1 dargestellt waren zentrale Planungsziele der Ausbau der Albert-Schweitzer-Straße und einer weiteren Hauptachse als Straßenverbindung zwischen der Jöllennecker Straße und den westlich gelegenen Ausfallstraßen sowie die Weiterentwicklung der Bauflächen. Das damalige Erschließungskonzept ist heute aufgegeben worden. Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist daher bereits in den letzten Jahrzehnten durch eine Reihe von Planverfahren modifiziert worden, verwiesen wird auf die im Westen angrenzenden Bebauungspläne Nr. II/1/12.00 und Nr. II/1/47.00.

Im alten Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist das Plangebiet entlang der Jöllennecker Straße sowie südlich der Albert-Schweitzer-Straße weitestgehend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Ausgenommen wurde nur das Eckgebäude des damals bereits vorhandenen Geschosswohnungsbaus der Baugenossenschaft nordwestlich des Kreuzungsbereichs Jöllennecker Straße / Albert-Schweitzer-Straße. Die weiteren Flächen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße und westlich der Bauzeile an der Jöllennecker Straße sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt worden.

Der Geschosswohnungsbau und die Verwaltung der Baugenossenschaft wurden bestandsorientiert mit zwei bis fünf – im Eckbereich Jöllennecker Straße - Vollgeschossen überplant. Die kleinteiligere Mischgebiets-Bauzeile im Norden wurde ebenso wie die anschließende Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen überplant. Die weiteren planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen sind überwiegend restriktiv gefasst worden, so dass teilweise Um- und Erweiterungsbauten auf dieser Rechtsgrundlage kaum sinnvoll möglich sind und eine Neufassung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich wird:

- In den allgemeinen Wohngebieten wurden relativ enge und baukörperbezogene Baugrenzen bzw. überbaubare Flächen festgesetzt, die Bebauung in den Mischgebieten erhielt etwas mehr Spielraum.
- Bauhöhen wurden durch Drempe- und Sockelhöhen begrenzt.
- Neben straßenbegleitenden Firstrichtungen wurden als Dachformen i.W. Satteldächer mit eng begrenzter geringer 25-30° Neigung (unter Nichtbeachtung des Altbestands an der nördlichen Jöllennecker Straße und an der Drögestraße) oder Flachdächer festgesetzt.
- Für Vorgärten, Einfriedungen etc. wurden enge Vorgaben getroffen.

Der künftige Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 überlagert den Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 und ersetzt in seinem Geltungsbereich die alten Festsetzungen insgesamt, ohne den alten Plan jedoch aufzuheben. Sollte der Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 unwirksam oder ungültig werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, auch **Naturschutzgebiete (NSG)** sind im näheren Umfeld nicht festgesetzt. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht vorhanden. Besonders **geschützte Biotope** liegen nicht vor.

### 3.4 Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig baulich erschlossen und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze bestehen im Plangebiet nicht, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>1</sup> zu Grunde zu legen. In der Anlage wird die auf dieser Grundlage durchgeführte **Artenschutzprüfung (ASP)** beigefügt.<sup>2</sup>

Im Zuge der i.W. bestandsorientierten Planänderung bzw. der Anpassung der Baurechte für die Neubauvorhaben der Baugenossenschaft werden keine erstmals neuen Baurechte geschaffen, die die örtliche Lebensraumsituation für Fauna und Flora wesentlich beeinflussen. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (Europäischer Artenschutz) beziehungsweise nachhaltige Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten nicht besonders oder streng geschützter Arten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten von sogenannten „Allerweltsarten“) werden nicht erwartet. Die Artenschutzprüfung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Eine weitergehende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung sowie zusätzliche faunistische und floristische Kartierungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung durch die angrenzenden Straßen und durch die Frequentierung der Stellplätze ist davon auszugehen, dass ggf. früher vorkommende planungsrelevante Arten in den Freiraum außerhalb der Siedlungsbereiche oder im Stadtgebiet z.B. in Richtung Norden in die Parkanlage ausgewichen sind. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet werden für einzelne Vogel- und Fledermausarten allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzungen der Flächen nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen werden.

Somit sind **keine Verbotstatbestände** nach § 44(1) BNatSchG erfüllt, die Planung ist unter artenschutzrechtlichen Aspekten vollziehbar.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im **Rahmen der Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch oder Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, z.B. könnten langfristig durch den Alterungsprozess der Gebäude und Freianlagen sowie bei einem Gebäudeleerstand doch einzelne gefährdete Arten oder heute noch nicht gefährdete Arten auftreten. Auf Ebene der Bauleitplanung können nicht alle mittel- bis langfristig möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Gemeinsame Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf, 2010

<sup>2</sup> Artenschutzprüfung (ASP) zum B-Plan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, April 2011

werden, eine pauschale Enthftungsmglichkeit fr Schden nach dem Umweltschadensgesetz gemß § 19(1) Satz 2 BNatSchG ist nicht gegeben.

### 3.5 Gewässer- und Grundwasserschutz

**Oberflächengewässer** liegen im Plangebiet nicht vor, natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebiets**.

### 3.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>3</sup> steht im gesamten Plangebiet Parabraunerde z.T. Pseudogley-Parabraunerde an. Dieser tiefgründige schluffige Lehmboden ist z.T. tiefreichend humos und wird durch hohe Erträge geprägt. Die Sorptionsfähigkeit ist hoch. Der Boden hat eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, stellenweise kann sich im Unterboden schwache Staunässe bilden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in NRW**<sup>4</sup> treffen auf den o.g. Bodentyp zu. Aufgrund der Fruchtbarkeit ist er als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden. Neben seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und seiner Bedeutung für die Landwirtschaft übernimmt der Boden noch eine Regelungs- und Pufferfunktion in Bezug auf Nähr- und Schadstoffe. Der Boden bietet Lebensraumpotenzial für seltene Pflanzen und Tiere. Aufgrund der langjährigen baulichen und sonstigen anthropogenen Nutzung ist der Boden aber stark überformt und kann seine schützenswerten Funktionen im bebauten Bereich nur noch bedingt wahrnehmen. Über bestehende Baurechte hinaus werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Boden nicht übermäßig weiter belastet wird.

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster der Stadt eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Arbeiten auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe** wurde im Planverfahren über das Feuerwehramt der Stadt Bielefeld beteiligt und hat festgestellt, dass im Nordosten des Plangebiets im Eckbereich Jöllenbecker Straße/Drögestraße wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Ein Absuchen der ggf. neu zu bebauenden Flächen und Baugruben sei erforderlich. Tiefbauarbeiten sind einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen. Der Bereich wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen unter **Hinweise, Punkt 5.3** durch eine Textkarte kenntlich gemacht, eine Aussage hierzu wird im Text ergänzt.

Im übrigen Planbereich sind nach heutigem Stand keine konkreten Überprüfungsmaßnahmen erforderlich. Weitere Kampfmittelfunde können jedoch im Stadtgebiet nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei oder die Feuerwehrleitstelle sind zu benachrichtigen. Im Text zum Bebauungsplan wird auch hierzu unter **Hinweise, Punkt 5.3** ein ergänzender Hinweis gegeben.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** liegen im Planbereich nicht vor. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ ist Bestandteil der großflächigen Wohn- und Mischgebiete beidseits der Jöllennecker Straße und weitestgehend bebaut. Das Plangebiet wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, entlang der städtischen Hauptverkehrsachse Jöllennecker Straße bestehen jedoch auch Mischnutzungen sowie südlich der Albert-Schweitzer-Straße der Verwaltungstrakt der o.g. Baugenossenschaft. Im Eckbereich Lauerstraße / Drögestraße im Nordwesten des Plangebiets befinden sich die Gebäude und Freiflächen eines früheren kleineren Gewerbebetriebes, die offenbar noch zeitweise als Lagerraum genutzt werden.

Die Jöllennecker Straße als städtische Hauptverkehrsachse bindet den gesamten Siedlungsbereich in Richtung Stadtmitte an. Über die in dieser Achse verlaufende Stadtbahn mit benachbartem Stadtbahnhaltepunkt Nordpark und über Buslinien besteht eine hervorragende ÖPNV-Erschließung. Die im Plangebiet ca. 25 m breite Straßentrasse der Albert-Schweitzer-Straße geht wie bereits erläutert auf die früheren Verkehrsplanungen zurück. Der Ausbauzustand mit Mittel- und Standstreifen, breiten Gehwegen etc. vermittelt den Eindruck einer städtischen Hauptstraße und wird heute städtebaulich negativ bewertet.

Das Plangebiet südlich der Albert-Schweitzer-Straße wird durch die großflächigen Anlagen der Baugenossenschaft geprägt. Die Hauptgebäude sind mit drei bis fünf Vollgeschossen (Geschosswohnungsbau bzw. Hauptverwaltung) errichtet worden. Grün- und Freiflächen (Zierrasen) sind nur in geringem Maße vorhanden. Im südlichen Plangebiet zwischen Verwaltungstrakt, Geschosswohnungsbauten und Stellplatzanlagen befinden sich einzelne Bäume unterschiedlichen Alters (Eiche, Trauerweide, Birken u.a.). Im Süden und Westen schließen weitere Geschäfts- und Verwaltungsbauten sowie Geschosswohnungsbau an.

Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße liegt zunächst das knapp 5.400 m<sup>2</sup> große Baugrundstück einer Baugenossenschaft, das bisher mit einer Geschosswohnungsbauanlage bebaut gewesen war, aber heute bereits zum Zwecke der Neubebauung einschließlich Gehölzbestand vollständig freigeräumt worden ist. Der Bauantrag für die Neubebauung wurde bereits vorgelegt.

Der anschließende nördliche Abschnitt wird durch überwiegend kleinteilige familienbezogene Wohnhäuser und durch die geschlossene, i.W. zweigeschossige Bauzeile an der Jöllennecker Straße mit gemischten Nutzungen bestimmt (Bürobedarf, Immobilien, Imbiss, Wohnen). Rückwärtig der Straßenrandbebauung sind einzelne Wohnbauten im Sinne des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 ergänzt worden, diese weichen allerdings von den dort festgesetzten Standorten und hinsichtlich der Zufahrt von der Jöllennecker Straße von den bisherigen Planfestsetzungen ab. Bei den Freiflächen handelt es sich um intensiv genutzte, typische Hausgärten mit Zierrasenflächen, Nutzbeeten, einem Teich, ungeschnittenen und geschnittenen Heckenstrukturen, einigen Bäumen (Fichten, Birken und älteren Obstbäumen) und anderer Solitärpflanzen. An zwei Stellen befinden sich großflächige versiegelte Flächen (im Bereich des Kleinbetriebs Ecke Drögestraße, Lauerstraße und eine größere Parkplatzebene hinter den Häusern Jöllennecker Straße 133/135 sowie hinter dem Haus Drögestraße 7). Alte Gehölzstrukturen, wertvolle Biotopstrukturen etc. sind ansonsten im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen, Norden, Nordosten des Planbereichs folgen weitere Wohngebiete mit überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung.

Die Albert-Schweitzer-Straße liegt in einer Höhe um 107 bis 109 m über NN. Das Plangebiet fällt leicht nach Norden in Richtung Schlosshofbach ab.

Auf die den Planunterlagen beigefügte Übersichtskarte „Bestandsplan“ wird zusammenfassend verwiesen.

## **5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**

### **5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung**

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 werden unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Weiterentwicklung des relativ zentral gelegenen und hervorragend an den ÖPNV angebundenen Siedlungsgebiets beidseits der Albert-Schweitzer-Straße geschaffen.

Der alte Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 hat neben dem überbreiten Straßenraum der Albert-Schweitzer-Straße enge und baukörperbezogene Festsetzungen nach dem damaligen städtebaulichen Leitbild festgesetzt. Aufgrund der Neuplanung des Geschosswohnungsbaus beidseits der Albert-Schweitzer-Straße ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, den Straßenraum der Albert-Schweitzer-Straße im östlichen Abschnitt bis zur Jöllenbecker Straße und die angrenzenden Bauflächen neu zu ordnen und aufzuwerten. Darüber hinaus entsprechen die alten Festsetzungen auch im nördlichen Plangebiet bis zur Drögestraße teilweise nicht mehr dem Bestand und werden entsprechend überarbeitet.

Ein zentrales Planungsziel ist somit die Neugestaltung des Straßenraums und damit die verkehrliche und stadtgestalterische Abstufung des bisher noch nicht überplanten Straßenabschnitts. Da die Albert-Schweitzer-Straße aber weiterhin die Funktion als Sammelstraße für die umgebenden Wohnquartiere sowie für die Wohn- und Mischnutzungen im Süden besitzt, ist der Abschnitt zwischen Lauestraße/Carlmeierstraße und Jöllenbecker Straße weiterhin als öffentliche Straße festzusetzen. Die von der Stadt Bielefeld angestrebte Umgestaltung ist im Vorfeld mit der Baugenossenschaft erörtert worden. Nach Diskussion einer Reihe von Planungsansätzen wird im Ergebnis eine Umgestaltung mit seitlich angeordneten öffentlichen und privaten Stellplätzen, alleearteriger Baumbepflanzung und rückwärtig abgesetzten Fuß-/Radwegen favorisiert (siehe Kapitel 5.2.4).

Die Baugenossenschaft plant auf dem nördlich angrenzenden Grundstück drei Baukörper mit drei bis fünf Vollgeschossen. Die gewählte Baukörperanordnung ist Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens und orientiert sich im Grundsatz an den bisherigen Planinhalten des alten Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 (Eckbebauung bzw. Bauriegel im Osten an den Hauptstraßen, im mittleren Bereich und im Westen 3 Baukörper, die giebelständig zur Albert-Schweitzer-Straße bzw. zu den nördlichen Nachbarn ausgerichtet sind - siehe nachfolgender Lageplan), weicht aber hinsichtlich der konkreten Gebäudeanordnung und -abstände hiervon ab. Die Festsetzungen werden daher nach der abgestimmten Projektplanung – allerdings etwas abstrakter als angebotsorientierter Bebauungsplan - entsprechend überarbeitet. Die Ausrichtung hat den Vorteil, dass die Wohnbereiche i.W. nach Westen und nicht nach Süden in Richtung der lauterer Albert-Schweitzer-Straße ausgerichtet werden. Unter dem Aspekt Energieeffizienz wären zwar eine Ausrichtung der Wettbewerbsplanung nach Süden und ggf. größere Gebäudeabstände wünschenswerter gewesen. In derartigen innerstädtischen Situationen bestehende Zielkonflikte zwischen den unterschiedlichen Schutz- und Planungszielen sowie städtebaulich-gestalterische Belange sind jedoch zu beachten und zu entscheiden. Die als Wettbewerbsergebnis vorliegende qualitätvolle Projektplanung stellt für den Standort mit feststehenden Rahmenbedingungen und anzustrebender höherer städtebaulicher Dichte eine sinnvolle Lösung dar.

Geplant sind Büro-/Praxennutzungen im Osten an der Jöllenbecker Straße, ein Pflegedienst, ein Nachbarschaftstreff sowie eine Mischung aus betreuten Wohnformen und sonstigen Wohnungen für Genossenschaftsmitglieder.

Im Süden der Albert-Schweitzer-Straße wird der Verwaltungssitz der Genossenschaft beibehalten und modernisiert. Die bestehende Geschosswohnungsbauzeile soll voraussichtlich mittelfristig ebenso wie die aufgegebene Baugruppe im Norden abgerissen und nach heutigen Standards neu errichtet werden. Größe und Anordnung der ergänzenden neuen Wohnbebauung sind noch auszuarbeiten. Hier werden im Bebauungsplan rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die noch einen gewissen Spielraum für die Entwicklung bieten.



**Lageplan Neubauprojekt Albert-Schweitzer-Straße, BKS Architekten 2010**

Die Baugruppe nördlich der Albert-Schweitzer-Straße war Auslöser des Wettbewerbsverfahrens und wird kurzfristig errichtet. Der Zeitplan für die südlich der Straße gelegene, noch nicht weiter konkretisierte Baumaßnahme (siehe Grundrissdarstellung in der Abbildung) ist dagegen noch offen. Hier ist das oben dargestellte und insofern noch wenig konkrete Wettbewerbsergebnis v.a. aus Sicht des Immissionsschutzes kritisch zu hinterfragen. Günstiger wäre eine Riegelbebauung ähnlich der heutigen Situation mit einer klaren Abschirmung der Südfassaden und der entsprechend ausgerichteten Wohnbereiche gegenüber dem Straßenverkehr.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Planinhalte

Im Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 werden Festsetzungen getroffen, die sich an dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/27.00, am heutigen Bestand und an den in Kapitel 5.1 dargelegten Planungszielen sowie an vergleichbaren Planverfahren der Stadt Bielefeld im Umfeld orientieren:

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 greift im Grundsatz die bisherige bauliche Gliederung sowie die vorhandenen Nutzungsmischungen auf (siehe Bestandsplan) und übernimmt sowohl das Mischgebiet südlich der Albert-Schweitzer-Straße, als auch die festgesetzte Mischgebietszeile im Nordwesten an der Jöllenbecker Straße sowie die Festsetzung der übrigen Flächen als allgemeines Wohngebiet.

Die Grenzziehung nördlich der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Misch- und Wohngebiet wird jedoch stärker als bisher an die Grundstücksverhältnisse angepasst. Ebenso wird die geplante neue Eckbebauung Albert-Schweitzer-Straße / Jöllenbecker Straße im Gegensatz zu der bisherigen Nutzung und Festsetzung künftig als Mischgebiet festgesetzt, um sinnvollen Spielraum für die angestrebte gemischte Nutzungen zu eröffnen. Dieses ist sowohl städtebaulich als auch unter verkehrlichen und immissionsschutzfachlichen Gründen angesichts der Lage an der stark verlärmten Kreuzung der Jöllenbecker Straße sinnvoll.

#### a) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Der als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Bereich ist durch gemischte Nutzungen geprägt, der Standort der Verwaltung der Baugenossenschaft sowie die Anordnung der ergänzenden Gemeinschaftseinrichtungen im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße sind folgerichtig. Das Gebiet ist insbesondere auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Die Ausweisung eines Mischgebiets wird der Lage und Zentralität der Flächen an der Jöllenbecker Straße gerecht. Die Festsetzung leistet einen Beitrag zum grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege.

Das Wohnen ist in den Erdgeschosszonen entlang der Jöllenbecker Straße unzulässig. Die Flächen sollen verträglichen Geschäfts-, Büronutzungen und Dienstleistungsunternehmen vorbehalten werden. Die Festsetzung trägt den Belangen des Immissionsschutzes entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße Rechnung. Im Neubaubereich MI2 werden weitere Einschränkungen für Wohnnutzungen in Richtung der Hauptverkehrsstraße aufgenommen. Die Belastung mit Lärm nimmt ab dem 2. Obergeschoss mit steigender Geschosigkeit ab. Die in den Erdgeschossen vorhandenen Wohnnutzungen besitzen Bestandsschutz, im Falle späterer Umbauten oder Nutzungsänderungen wird die Festsetzung langfristig und schrittweise umzusetzen sein. Darüber hinaus werden Gartenbaubetriebe im Mischgebiet ausgeschlossen. Sie widersprechen der innerstädtischen Lage und würden den Planungszielen nicht gerecht werden.

Vergnügungsstätten gemäß § 6(3) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. Anforderungen sind v.a. eine zurückhaltende, unauffällige Gestaltung ohne umgenutzte, beklebte Schaufensterfronten, aggressive Werbung etc., eine Häufung im Straßenzug ist zu vermeiden.

#### b) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Der rückwärtig zur Jöllenbecker Straße gelegene Bereich nördlich der Albert-Schweitzer-Straße war bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wird entsprechend genutzt und soll auch weiterhin als WA festgesetzt werden. Diese Bereiche dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich wird darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ wird in der innerstädtischen Lage ausdrücklich angestrebt, die Festsetzung *reiner Wohngebiete* gemäß § 3 BauNVO mit völlig

einseitiger Nutzungsstruktur wird an derartigen Standorten im Stadtgebiet nicht für sinnvoll gehalten. Gründe sind v.a. die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets wird für die Weiterentwicklung des Bereichs ausdrücklich für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls entsprechen würden.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Plangebiet umfasst von Süden nach Norden folgende Teilbereiche bzw. Bauflächen, die mit jeweils spezifischen Zielrichtungen überplant werden:

- Mischgebiet MI3 im Süden: Ziele sind langfristige Neuordnung und Modernisierung des Geschosswohnungsbaus und des Verwaltungssitzes der Baugenossenschaft, eingebunden in den städtischen Rahmen und in die umgebende Baustruktur.
- Mischgebiet MI2 nördlich der Albert-Schweitzer-Straße / Ecke Jöllenbecker Straße: Ziel ist die städtebaulich markante Neubebauung mit einem größeren, gemischt genutzten Gebäude, das die Ecksituation berücksichtigt.
- Wohngebiet WA3 nördlich angrenzend an die Albert-Schweitzer-Straße: Ziel ist hier in Ergänzung zur Baufläche MI2 die städtebaulich markante Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten mit unterschiedlichen flexiblen Wohnangeboten.
- Wohngebiet WA1 und WA2: Die Wohngebäude und die Bauzeile an der Drögestraße werden i.W. bestandsorientiert überplant. Im Innenbereich WA2 werden keine zusätzlichen Baukörper zugelassen, auch die Zahl der Wohnungen wird hier begrenzt. Die Begrenzung weiterer Verdichtungen im Innenbereich wurde von den Anliegern im Vorfeld auch als Wunsch vorgetragen. Die teilweise nicht mehr zutreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 werden entsprechend angepasst.
- Die bestehende Bauzeile Mischgebiet MI1 an der Jöllenbecker Straße wird ebenso auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 und bestandsorientiert überplant, zugelassen werden sollen jedoch Erweiterungen gewerblicher Nutzungen oder von Dienstleistungen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Der Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 greift zusammenfassend die bestehenden Baurechte auf und entwickelt diese in der Nordhälfte bestandsorientiert weiter, in der Südhälfte wird die Neuordnung des Wohnungsbaubestands mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten vorbereitet. Aufgrund der Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 mit Anrechnung der Nebenanlagen etc. über § 19(4) BauNVO wird die maximal mögliche Versiegelung künftig in den WA auf insgesamt 0,6 und in den MI auf 0,8 begrenzt. Somit wird keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet, sondern diese eher begrenzt. Dafür ist zu Gunsten der Bauherren der Dachgeschossausbau erleichtert worden, da dieser nicht mehr regelmäßig auf die Geschossfläche anzurechnen ist.

Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße, Bauweise, überbaubare Flächen etc. nach § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB ergeben sich somit vor dem Hintergrund der teilweise unterschiedlichen Zielsetzungen für die o.g. Bauabschnitte:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird jeweils mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, um in der hervorragend durch den ÖPNV erschlossenen Innerortslage eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.  
Eine übermäßige Verdichtung im Plangebiet wird dagegen durch teilweise enger auf den Bestand (mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten) gefasste **Baugrenzen** geregelt.
- Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** greift im Norden einerseits den überwiegend zweigeschossigen Bestand auf, wird aber andererseits auf den für umfangreichere Baumaßnahmen vorgesehenen Baugrundstücken auch je nach Lage mit zwei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt.
- Eine konkrete Festsetzung der **Höhe baulicher Anlagen** mit First- und Traufhöhen wird nicht getroffen, da diese auch im bisherigen Bebauungsplan nicht enthalten waren und da in dieser sehr unterschiedlich bebauten innerstädtischen Situation ein entsprechend detaillierter Regelungsbedarf nicht gesehen wird.
- Die **Bauweise** wird in den Wohngebieten WA je nach Lage und Bestand als Einzel-/Doppelhäusern vorgegeben oder allgemein mit offener Bauweise festgelegt. Die Baugrenzen beschränken die Verdichtung.  
Im Mischgebiet MI1 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise darf der seitliche Grenzabstand maximal 3,0 m betragen. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können i.V.m. § 9(1) Nr. 2a BauGB geringere Grenzabstände zugelassen werden, wenn die Anforderungen des Brandschutzes gesichert sind. Ziel ist die Sicherung der ortstypischen straßenbegleitenden, relativ engen Bebauung aus städtebaulichen und schalltechnischen Gründen (Schutz des Innenbereichs).  
In den Mischgebieten MI2 und MI3 wird keine Bauweise festgesetzt, da hier durch Baugrenzen und Eigentumsverhältnisse ausreichende Regelungen getroffen sind.
- Die **Ausrichtung der baulichen Anlagen, hier der Hauptfirstrichtungen** im WA2 und im MI1 mit stärker geneigten Dächern greift die bisherigen Planfestsetzungen i.W. auf und sichert die vorhandene, durchaus harmonische städtebauliche Abwicklung und Ausrichtung der Baukörper.
- Im inneren Bereich des Wohngebiets WA2 wird die **höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 begrenzt, so dass im inneren Bereich, der überdies nicht ganz unproblematisch von der Jöllenbecker Straße aus erschlossen wird, keine übermäßige Verdichtung erfolgen kann.

### 5.2.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB und greifen den Bestand sowie teilweise die bisherigen alten (restriktiven) Festsetzungen auf. Mit Blick auf Lage, Quartiergestaltung und -durchgrünung sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die für die weitere Bestandsentwicklung noch einen ausreichenden Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist. Als regionaltypische **Dachform** für kleinere Wohngebäude gilt das Satteldach, das im nördlichen Plangebiet weiterhin vorgegeben wird. In den Mischgebieten im Süden sind v.a. auch großvolumige Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern errichtet worden, diese werden ebenfalls im südlichen Plangebiet übernommen. Für das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Neubaukonzept der Baugenossenschaft an der Albert-Schweitzer-Straße werden ebenso flach geneigte Dachaufbauten oder ein Flachdach vorgegeben, höhere Dachaufbauten würden zudem die nördlich liegende Wohnbebauung mehr verschatten.
- Großformatige, unmaßstäbliche **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf und mindern den optischen Gesamteindruck. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden rahmensetzende Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten ab einer Mindestdachneigung von 35° in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute im Allgemeinen gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Die Hersteller bieten jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung der Dachlandschaft ausgeschlossen. Da Hersteller auf Grund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu *grau* kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Bei untergeordneten und flach geneigten Bauteilen kommen auch andere Eindeckungen und Farben in Frage. Diese sind zulässig, da die Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Dachneigung aufwändig und zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.
- **Abweichungen** sollen **für den überplanten Altbestand** im Einzelfall zugelassen werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan ein überwiegend bebautes Gebiet überplant. Es können sich Differenzen zwischen baugestalterischen Festsetzungen und realisierten oder realisierbaren Dachformen ergeben.
- Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild insbesondere in Mischgebieten bei. Als gewerbliche Nutzung sind sie auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken grundsätzlich zulässig. Eine rahmensetzende Regelung für ihre äußere Gestaltung ist daher an der Jöllenbecker Straße als Haupteinfallstraße und an der Albert-Schweitzer-Straße als Sammelstraße notwendig. Werbeanlagen können den Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden

Gebäude ausgebildet werden. Daher werden gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen hinsichtlich des Standorts, Größe, Gliederung und Licht bzw. Farbe aufgenommen. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung an der Stätte der Leistung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

- **Vorgärten, Einfriedungen, Abfallbehälter und Garagen oder Carports** entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen sowie der privaten Stellplatzanlagen wird daher entsprechend teilweise geregelt.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Kfz im Sommer. Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen werden regelmäßig von der Stadt Bielefeld getroffen.

## 5.2.4 Erschließung und Verkehr

### a) Äußere Erschließung - KFZ-Anbindung und öffentlicher Personennahverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über die **Jöllennecker Straße**, die als eine der städtischen Haupterschließungsachsen den Norden und Nordwesten Bielefelds mit der Innenstadt und mit dem Ostwestfalendamm verbindet.

Die **Albert-Schweitzer-Straße** als Sammelstraße für das umgebende Wohn- und Mischgebiet mündet in einen voll ausgebauten und beampelten Knoten mit Jöllennecker Straße und Apfelstraße. Die untergeordnete Drögestraße im Norden ist an die Jöllennecker Straße nur über die Fahrtrichtung Stadtmitte angebunden (Prinzip "rechts rein - rechts raus"). Die breit ausgebaute Lauestraße im Osten bindet die anschließenden Wohngebiete an die Albert-Schweitzer-Straße an. Insbesondere im morgendlichen und abendlichen Berufsverkehr werden hier teilweise problematische Schleichverkehre aus bzw. in Richtung Nordwesten (Lauestraße-Drögestraße-Schloßhofstraße) beobachtet.

Das Plangebiet ist sehr gut an das **Stadtbahnnetz in der Stadt Bielefeld** angebunden. Über die in der Achse Jöllennecker Straße verlaufende Stadtbahnlinie 3 mit dem in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegenden Stadtbahnhaltepunkt Nordpark und über mehrere **Buslinien** besteht eine hervorragende ÖPNV-Erschließung in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Die bis 2011 an der Albert-Schweitzer-Straße bestehende **Schulbushaltestelle** für den Schülerverkehr zur Laborschule ist bereits im Zuge des Planverfahrens in die Lauestraße verlegt worden.

### b) Innere Erschließung und Plankonzept

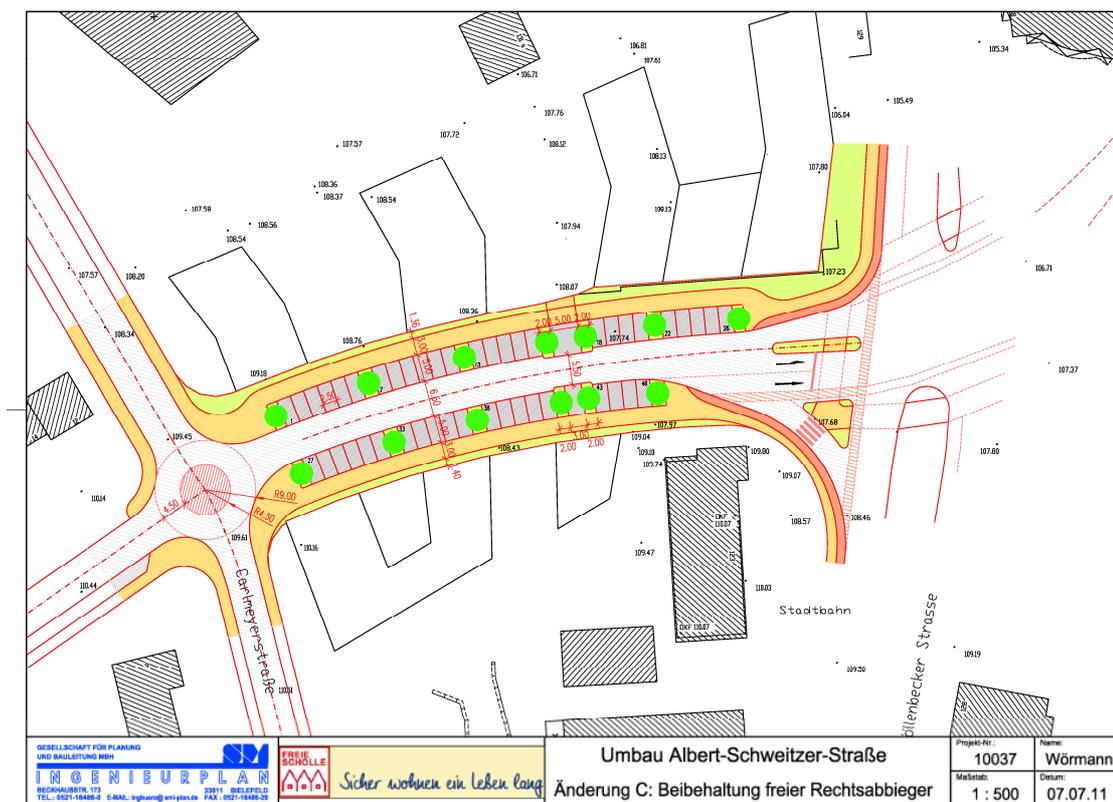
Die Albert-Schweitzer-Straße und die untergeordneten Straßen Drögestraße, Lauestraße und Carlmeierstraße erschließen das Plangebiet sowie die umgebenden Wohn- und Mischgebiete. Dieses Straßensystem wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich beibehalten. Die Neuordnung des Gebäudebestands der Baugenossenschaft

orientiert sich an dem vorhandenen Siedlungsgrundriss und führt nicht zu einem zusätzlichen Erschließungserfordernis über neu anzulegende öffentliche oder private Straßenzüge.

Wie bereits dargelegt ist die Umgestaltung des Straßenraums ein zentrales Planungsziel. Die Albert-Schweitzer-Straße besitzt weiterhin die Funktion als Sammelstraße für die umgebenden Wohnquartiere im Norden und Nordwesten sowie für die Wohn- und Mischnutzungen im Süden und ist daher weiterhin als öffentliche Straße festzusetzen.

Die **Umgestaltung der Albert-Schweitzer-Straße** ist bereits frühzeitig von der Stadt Bielefeld in den Planungsprozess der Baugenossenschaft für die Neuordnung des Siedlungsbestands eingebracht worden. Ziel ist die städtebauliche und verkehrliche Aufwertung. Die Stadt Bielefeld hat sehr großen Wert auf einen angemessenen Rückbau gelegt und die Baugenossenschaft gebeten, keine großflächigen Stellplatzanlagen auf der neu zu bebauenden Fläche anzulegen. Auch der neu anzulegende Fuß-/Radweg soll möglichst nicht durch Rangierverkehr oder Stellplatzzufahrten gequert werden.

Nach den Vorgesprächen wurden eine Reihe von Planungsskizzen vom Ingenieurbüro SMI, Bielefeld, in Abstimmung mit der Baugenossenschaft und mit dem Amt für Verkehr erstellt. Im Ergebnis wurde die Variante mit seitlich angeordneten Stellplätzen, alleeartiger Baumbepflanzung und rückwärtig abgesetzten Fuß-/Radwegen aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen eindeutig favorisiert.



### Umbauvorschlag Albert-Schweitzer-Straße/Prinzipskizze, SMI Ingenieure, Juli 2011

Beidseits der 6,5 m breiten Straßenachse werden rund 46 öffentliche und private Stellplätze (siehe auch Absatz c) angeordnet. Durch etwa 13 Baumstandorte erfolgt eine gute räumliche Gliederung und Fassung des Straßenraums. Nach den Stellplatzreihen folgt beidseits ein 3,0 m bis 3,5 m breiter kombinierter Fuß-/Radweg. Eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger wird aufgenommen. Anschließend verbleibt im Norden und im Süden noch ein ca. 1-1,4 m

breiter, zur Jölllenbecker Straße hin auch etwas breiterer Streifen, der als Grünstreifen zwischen Gebäuden und Straßenzug den Bauvorhaben der Genossenschaft zugeordnet werden kann und etwas größeren Abstand der Gebäude zum Straßenraum sichert. Der Kreuzungsbereich mit der Jölllenbecker Straße wird im Grundsatz einschließlich Rechtsabbiegespur erhalten. Im Westen kann der Kreuzungspunkt Albert-Schweitzer-Straße / Lauestraße / Carlmeyerstraße als "Minikreisel" gestalterisch hervorgehoben werden (z.B. mit Aufpflasterung) und die heute breite und nicht übersichtliche Kreuzungssituation verbessern. Die Schulbushaltestelle wurde nach Abstimmung mit moBiel und mit dem Amt für Verkehr in die Lauestraße zwischen Knoten Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße verlegt. Das Entwurfskonzept ist parallel zum weiteren Verfahren konkret auszuarbeiten und abzustimmen.

Die Senkrecht-Anordnung der Stellplatzreihen wurde im Vorfeld von Bürgern hinterfragt, da ggf. mit Verkehrsbehinderungen durch die Parkvorgänge zu rechnen sei. Eine gewisse Beeinträchtigung des gebietsfremden Fahrverkehrs kann jedoch auch zu einer Verminderung der kritisierten Schleichverkehre beitragen.

Bei dem überplanten Teilstück der Albert-Schweitzer-Straße handelt es sich um eine gewidmete Fläche nach Straßen- und Wegegesetz NRW. Vor Zuordnung der Randstreifen im Norden und Süden und der Stellplätze zu der Genossenschaft ist ein Einziehungsverfahren nach § 7 des Straßen- und Wegegesetzes NRW erforderlich.

### c) Ruhender Verkehr und Stellplatzanlagen

Im Plangebiet ist ein angemessener Anteil **öffentlicher Stellplätze** im Straßenraum für Besucher etc. anzubieten, der **private Stellplatzbedarf** ist auf den Privatgrundstücken zu decken. Im Plangebiet ist zwischen c.1) den Neubauvorhaben der Baugenossenschaft im Süden beidseits der Albert-Schweitzer-Straße und c.2) der bestehenden, bestandsorientiert überplanten Bebauung im Norden zu unterscheiden.

#### c.1) Neubauvorhaben der Baugenossenschaft beidseits der Albert-Schweitzer-Straße

- **Ausgangslage:**

Die Albert-Schweitzer-Straße ist unterteilt in je eine Richtungsfahrbahn mit schmalen Mittelstreifen (Baumstandorte), breite Seitenstreifen sowie beidseits Fuß- und Radwegen. Bisher wird auf den Seitenstreifen geparkt, gemäß Luftbild sind hier bisher ca. 17 Stellplätze im Norden und ca. 10 im Süden möglich. Die Schulbushaltestelle schränkt die Parkmöglichkeiten etwas ein. Kritisiert wurde von Anliegern das zunehmende Abstellen von Lkw auf den breiten Seitenstreifen abends und am Wochenende. Zur Zeit der früheren Geschosswohnungsbauten im Norden (ohne St-Sammelanlagen) hat dort ein zunehmender Parkdruck bestanden. Frei verfügbare öffentliche Parkplätze sind zuvor nur untergeordnet vorhanden gewesen.

- **Abschätzung des Stellplatzbedarfs an der Albert-Schweitzer-Straße, Plankonzept:**

Eindeutige Regelwerke für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs liegen nicht vor. Im Regelfall wird in Baugenehmigungsverfahren daher vereinfachend ein pauschaler Ansatz von 1 Stellplatz je Wohneinheit zu Grunde gelegt. Aus Sicht der Verkehrs- und Stadtplanung stellen die jeweilige Erschließung, die ÖPNV-Versorgung und die Bewohnerstruktur eines Gebiets den im Einzelfall zu prüfenden Maßstab dar.

Das Plangebiet Albert-Schweitzer-Straße ist an der Hauptachse Jöllenbecker Straße hervorragend durch den ÖPNV erschlossen (siehe Absatz a). Danach und angesichts der Wohnsituation bzw. der Planvorhaben der Baugenossenschaft und der Nutzerstruktur wird der Pkw-Besatz für die Genossenschaftssiedlung tendenziell eher unterdurchschnittlich sein. Das Neubauprojekt der Baugenossenschaft nördlich der Albert-Schweitzer-Straße umfasst ca. 45 Wohneinheiten. Bei einem – hier ggf. etwas zu hohen - Stellplatzschlüssel von 1:1 ergeben sich 45 Stellplätze. Für Büronutzung etc. sind nach dem Maßstab der Stadt Bielefeld bei 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche gut 30 Stellplätze erforderlich. Für die spätere südliche Neubebauung ist von ca. 25 Wohneinheiten auszugehen, dieses entspricht vereinfachend 25 Stellplätzen. In der Summe ergibt sich somit beidseits des Straßenabschnitts langfristig ein rechnerischer Bedarf von rund 100 Stellplätzen für die Neubauvorhaben der Baugenossenschaft.

Für den Bedarf an Besucherstellplätzen wurde in früheren „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 91, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) noch als Faustwert von einem Bedarf von 10 % der Stellplätze für Besucher etc. ausgegangen. In den aktuellen Empfehlungen der Forschungsgesellschaft wird auf pauschale Regelwerte verzichtet, die ÖPNV-Anbindung ist im Einzelfall stark zu gewichten. Der Ansatz könnte im vorliegenden Fall mit Blick auf die beidseitigen Bauvorhaben der Genossenschaft also ggf. etwas reduziert werden.

Vor diesem Hintergrund werden als plausible Größe 9-10 öffentliche Stellplätze im umgestalteten Straßenraum vorgeschlagen. Diese öffentlichen Stellplätze müssen klar erkennbar und von den privaten Stellplätzen abgegrenzt sein. Sinnvoll erscheint die Anordnung im Osten in Richtung der Jöllenbecker Straße und zu den o.g. Büronutzungen etc. sowie mit Abgrenzung durch Baumstandorte. Die gemäß Plankonzept im Straßenraum verbleibenden ca. 36 Stellplätze werden privat der Baugenossenschaft zugeordnet, von der Stadt veräußert und im Bebauungsplan als private Stellplatzanlage festgesetzt. Die genaue Stellplatzzahl ergibt sich aus der weiteren Entwurfsplanung für den Straßenraum. Der darüber hinaus gehende Stellplatzbedarf für die Neubauvorhaben kann gemäß Vorabstimmung im derzeit erfolgenden Baugenehmigungsverfahren von der Baugenossenschaft auf im Westen benachbarten Flächen nachgewiesen werden.

Im Zuge der später noch erfolgenden Neubebauung südlich der Albert-Schweitzer-Straße (ebenfalls nach Abriss des dortigen älteren Geschosswohnungsbaus) wird dort nach heutigem Stand über eine Tiefgarage nachgedacht.

Auf den nicht überbaubaren Flächen im MI2, MI3 und WA3 werden - im Gegensatz zu dem Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 - Stellplatzanlagen für Geschosswohnungsbau und Reihenhausgruppen nicht mehr konkret festgesetzt, da hier im Einzelfall sinnvollerweise Lösungen mit anderen Flächen (s.o.) oder z.B. Tiefgaragenzufahrt und einzelnen oberirdischen Stellplätzen im Süden zu erarbeiten sind, soweit keine anderen Belange betroffen sind. Für die nördlichen Randbereiche im WA3 und MI2 wird jedoch eine Einschränkung aufgenommen, um gegenüber der Nachbarschaft zusätzliche Konflikte zu vermeiden.

### **c.2) Bestandsorientierte überplante Bebauung im Norden**

Im Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 sind Stellplatzanlagen insbesondere für Reihenhausgruppen teilweise vorgegeben worden. Auf den nicht überbaubaren Flächen und in Vorgärten sind diese demnach teilweise unzulässig. Für die bestandsorientierte Überplanung im Norden, die die Kleinteiligkeit der Bebauung aufgreift, werden insofern keine planungsrechtlichen Vorgaben mehr für erforderlich gehalten.

#### d) Fuß- und Radwege

Im Plangebiet sind Fuß- und Radwege an den Straßen vorhanden, gebietsquerende und kleinteilige Wegeführungen sind im Bestand nicht vorhanden. Gemäß Umgestaltungskonzept für die Albert-Schweitzer-Straße sind mit 3,0 m bis 3,5 im Osten am Knotenpunkt mit der Jöllnbecker Straße für den örtlichen Bedarf angemessen breite Wege für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Zusätzliche quartierinterne Wegeverbindungen sind nicht erforderlich und wären angesichts der privaten Eigentümer im nördlichen Plangebiet auch kaum umsetzbar. Da es sich bei dem überplanten Gebiet um eine ausgewiesene Tempo-30-Zone handelt, ist hier allerdings eine Ausweisung von benutzungspflichtigen Radwegen ausgeschlossen. Somit ist auch keine Beschilderung von gemeinsamen Fuß-/Radwegen möglich.

#### 5.2.5 Grünflächen und Grünordnung

Im Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 sind keine **öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion** im Plangebiet entwickelt oder festgesetzt worden. Festgesetzt wurden lediglich schmale Randstreifen als Verkehrsgrün entlang bzw. zwischen den Straßenverkehrsflächen. Diese werden an der Jöllnbecker Straße bestandsorientiert übernommen. Zusätzliche, öffentlich nutzbare Grünflächen werden nicht neu vorgesehen.

Im südlichen Plangebiet zwischen Verwaltungstrakt, Geschosswohnungsbauten und Stellplatzanlagen befinden sich u.a. **zwei größere Bäume** (Eiche, Trauerweide). Aufgrund ihrer Größe und Prägung des Bereichs sowie aus kleinklimatischen Gründen wird die Eiche erstmals zum Erhalt festgesetzt.

Die Trauerweide auf dem Privatgrundstück der Baugenossenschaft ohne Bezug zum öffentlichen Raum (= ohne Wirkung im öffentlichen Raum) wird dagegen entgegen der früheren Überlegungen in Abstimmung mit dem Fachamt nicht zum Erhalt festgesetzt, da diese im Alter zunehmend durch Astbruch gefährdet sind und die Verkehrssicherheit im Bereich von Wege- und Stellplatzflächen nur eingeschränkt gewährleistet werden kann.

Die Regelung für Ersatzpflanzungen bei Ausfall von festgesetzten Bäumen wird durch Festsetzung bzw. Hinweis auf künftig zu wählende "standortgerechte, trockenheitsverträgliche Laubbäume/Hochstämme" an die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen angepasst. Auf die Empfehlungsliste für den bebauten Bereich "Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit" des Umweltamts wird verwiesen. Hierdurch wird der zunehmenden Erwärmung und den sich ändernden Anforderungen an das städtische Grün im Stadtraum Rechnung getragen.

Die alleeartig geplanten **Baumpflanzungen im Bereich der Sammelstellplatzanlagen** werden nicht konkret festgesetzt, weil die weiteren Detailplanungen für Straßenbau und Entwässerung noch zu Abweichungen in Anordnung etc. führen können. Gemäß Anregung des Umweltamts sind jedoch Anzahl im Verhältnis zu den Stellplätzen, Pflanzqualitäten etc. weitgehend geregelt worden. Neben der bereits als Zielsetzung genannten städtebaulich-gestalterischen Gliederung des Straßenraums spielen hier auch klimatische und landschaftspflegerische Aspekte eine Rolle. Die bestehende kleine Baumzeile in dem schmalen Mittelstreifen zeigt eher kümmerlichen Wuchs, die beidseitige Baumpflanzung sowie von der Baugenossenschaft geplante Pflanzmaßnahmen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück könne hier eine vergleichsweise bessere Gestaltung und Pflanzqualität erbringen.

Das Umweltamt hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem überwärmten Gebiet befindet. Daher sollten die Baumarten für die Baumpflanzungen aus der aktuellen Empfehlungsliste des Umweltamts für "Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher

Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit" für den bebauten Bereich ausgewählt werden (Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld).

### **5.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz**

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten weitestgehend bebaut, für die Neuplanung der Baugenossenschaft ist Altbestand abgerissen worden. Somit sind grundsätzlich auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Plangebiet vorhanden.

#### **a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche/Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeführt.

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. § 51a LWG konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer geleitet. Die Bebauung entlang der Carlmeierstraße, der Lauestraße und der westliche Teil der an das Plangebiet angrenzenden Drögestraße befinden sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/89 in den Schloßhofbach (wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 31.12.2020). Der übrige Teil des Plangebiets befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/65 in den Schloßhofbach (wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 30.06.2020). Die geplante Neuordnung des Gebäudebestands ist aus entwässerungstechnischer Sicht und für die vorhandenen Wasserrechte zunächst ohne Bedeutung, da sich weder die abzuleitenden Wassermengen noch die Nutzung maßgeblich ändern.

Da sowohl der Schmutz- als auch der Regenwasserkanal in der Albert-Schweitzer-Straße zu großen Teilen unterhalb der heutigen Fahrbahn liegen und da die Kanaltrassen eine relativ geringe Tiefenlage haben, wird für den angestrebten Straßenumbau mit begleitenden Baumpflanzungen auch eine teilweise Verlegung der Trennkanalisation, die i.W. zu Lasten des Vorhabenträgers geht, erforderlich. Grundsätzlich werden die straßenraumgliedernden Baumpflanzungen aus städtebaulicher Sicht für geboten gehalten. In einer Breite von 2,5 m beidseitig der vorhandenen oder geplanten Kanaltrassen sind jedoch keine tiefwurzelnden Baumpflanzungen vorzusehen. Vorabstimmungen hierzu sind erfolgt, Einzelheiten und die Klärung der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Kostenübernahme (Erschließungsvertrag) werden parallel zum weiteren Planverfahren geklärt. Die möglichen neuen Kanaltrassen sind neben dem Bestand in der Plankarte aufgenommen worden.

## b) Technische Erschließung, Müllabfuhr

Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind angesichts der bereits bestehenden Erschließungsanlagen geklärt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im Grundsatz durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze in den Straßenzügen gesichert. Konkreter Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die **Energieversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH. Die Stadtwerke haben im Vorfeld des Planverfahrens ausdrücklich auf die **Möglichkeit der Raumwärmeversorgung** im Plangebiet hingewiesen und um Aufnahme folgender Aussage gebeten: Auf Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch den Fernwärmeausbau sicherzustellen.

Die Baugenossenschaft plant den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die Stadtwerke haben außerdem gebeten, im Randbereich des Neubaugrundstücks der Baugenossenschaft entlang der Albert-Schweitzer-Straße und an der Jöllenbecker Straße vorsorglich **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zu Gunsten der Stadtwerke bzw. der Versorgungsträger aufzunehmen.

Die Stadtwerke Bielefeld haben im Planverfahren auch gebeten, folgende Hinweise zum Thema **Baumstandorte und Leitungstrassen** in die Begründung aufzunehmen:

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Im Bestand ist es nicht möglich, alle Objekte mit **Müllfahrzeugen** anzufahren. Die Bewohner und Nutzer sind daher verpflichtet, Müllgefäße, Säcke und Sperrmüll am Abfuhrtag bis zur nächsten befahrbaren Straße zu transportieren. Konflikte mit den dortigen Anliegern sind nicht auszuschließen. Im Zuge der Projektplanung der Baugenossenschaft sind entsprechende Sammelflächen an geeigneten Stellen konfliktmindernd vorzusehen.

## c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen gesichert. Für den Anschluss einer Feuerwehrumfahrt auf dem Neubaugelände der Baugenossenschaft ist eine Zufahrt über die Albert-Schweitzer-Straße durch die Stellplatzreihen anzulegen, ebenso im Nordosten des MI2 von der Jöllenbecker Straße aus. Diese Fragestellung kann im Baugenehmigungsverfahren sachgerecht geklärt werden. Bei Privatwegen auf den Grundstücksflächen sind ausreichende Bewegungsspielräume für die Feuerwehr einzuhalten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen.

## 5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

### 5.4.1 Belange der Infrastruktur

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans betrifft ein bereits bestehendes Baugebiet. Der bisherige Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 wird fortgeschrieben, die geplante Neuordnung des Wohnungsbestands der ortsansässigen Baugenossenschaft wird vorbereitet. Es werden keine wesentlichen zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen. Die bisherige bauliche Dichte - vor Abriss des Geschosswohnungsbaus - wird somit nicht grundsätzlich verändert. Somit wird sich auch der Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** nicht wesentlich verändern. Auch darüber hinaus wird kein Bedarf an weiteren Angeboten der sozialen Infrastruktur gesehen. Die Baugenossenschaft plant Mitglieder-bezogene Nachbarschaftseinrichtungen.

### 5.4.2 Belange des Verkehrs

Nach der bereits vor Jahren erfolgten Aufgabe des früheren Hauptstraßenkonzepts ist der geplante Umbau des ersten Abschnitts der Albert-Schweitzer-Straße an der Jöllenbecker Straße eine folgerichtige Maßnahme, um das Wohnquartier und die städtebauliche Situation entsprechend aufzuwerten. Auf Kapitel 5.2.4 wird verwiesen. Das Neubauvorhaben der Baugenossenschaft wird im Vergleich zur früheren Situation zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Bereich Albert-Schweitzer-Straße und in nachgeordneten Straßenzügen führen. Im Vergleich zu den früheren Stellplatzangeboten ist der Stellplatzbedarf durch das Umbaukonzept besser abzudecken.

### 5.4.3 Belange des Immissionsschutzes

#### a) Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

- **Ausgangslage:**

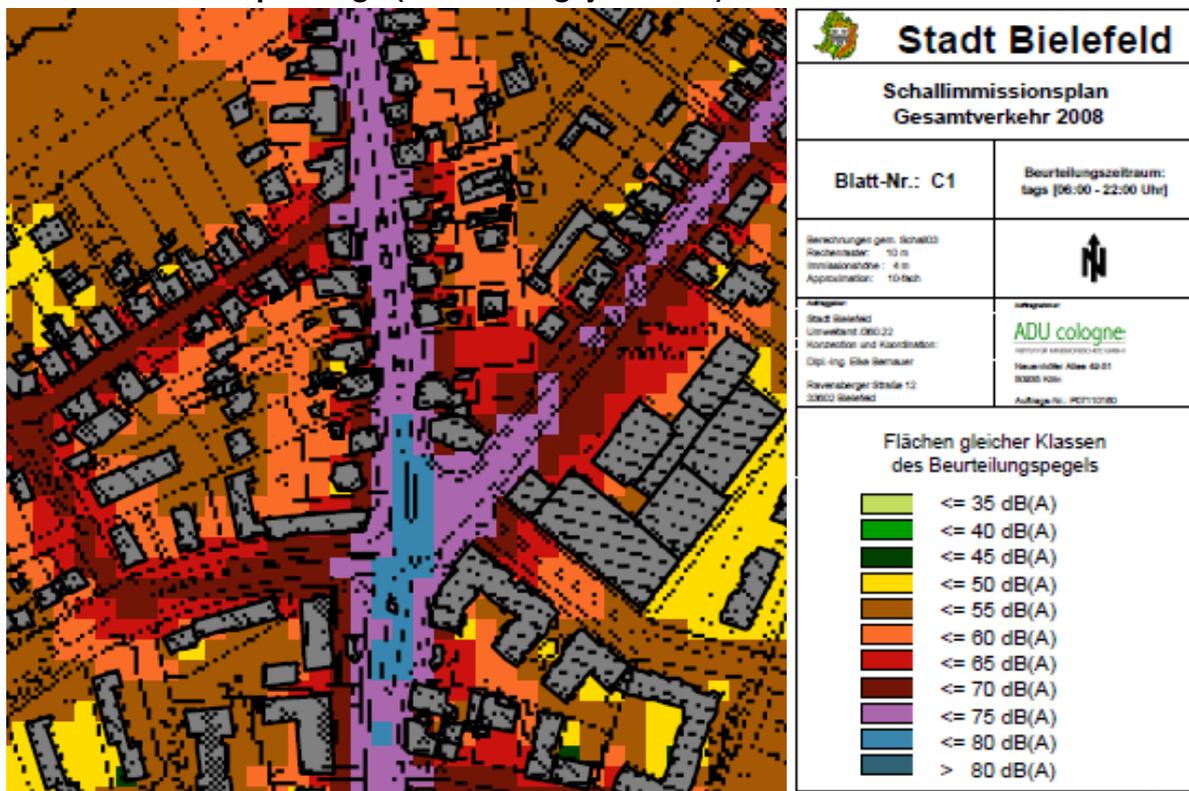
**Immissionen durch Straßen- und Stadtbahnverkehr** wirken randlich auf das Plangebiet insbesondere entlang der örtlich und überörtlich bedeutsamen Jöllenbecker Straße und nachrangig in den seitlichen Erschließungsstraßen ein. Die Einwirkungen auf die weitere Bebauung im Plangebiet werden durch die Randbebauung an der Jöllenbecker Straße teilweise erheblich gemindert. Die Stadtbahn wird ab Höhe der Drögestraße im Nordosten des Plangebiets abgesenkt und unterhalb des Knotens Jöllenbecker Straße / Albert-Schweitzer-Straße unterirdisch geführt, so dass deren Emissionen einschließlich Erschütterungen für die bestehende Bebauung teilweise, für die geplante Neubebauung im M12 durchgreifend gemindert werden.

Zur Einschätzung und Bewertung insbesondere der Lärmschutzaspekte wurde im Vorfeld die Stellungnahme des Umweltamts eingeholt, die geplanten Schutzmaßnahmen in der ersten Bauzeile - insbesondere für das Neubauprojekt der Baugenossenschaft - wurden dargelegt.

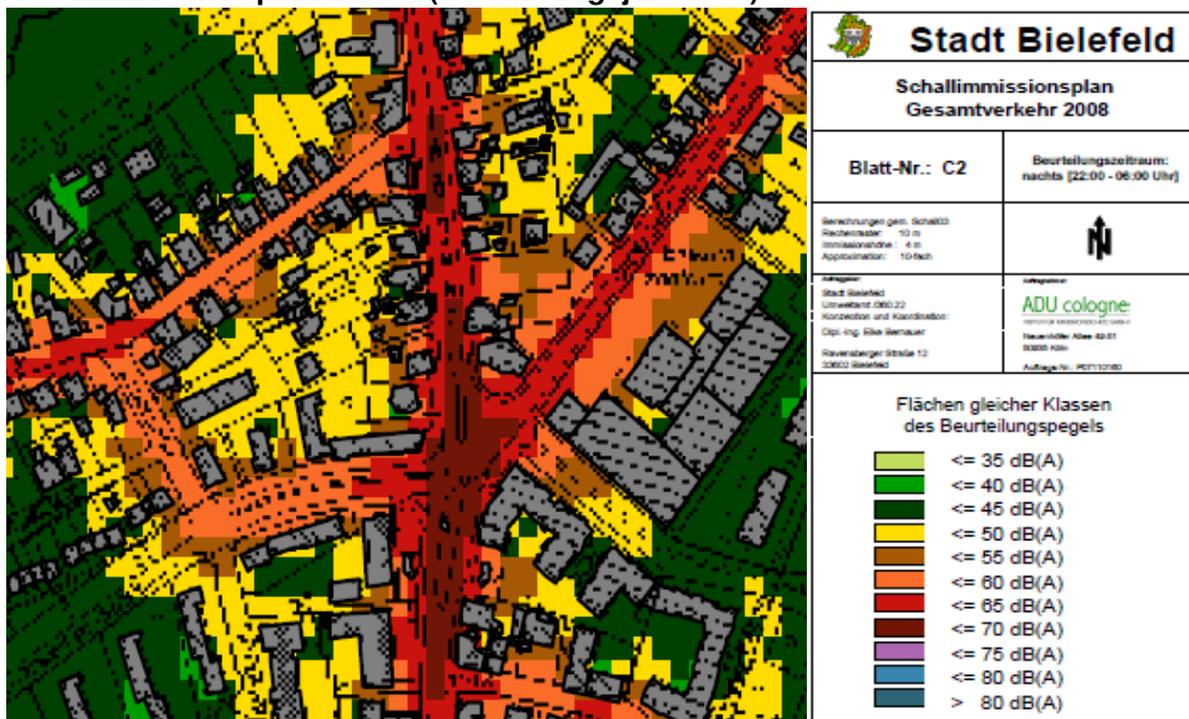
Danach liegt gemäß **Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 2008)** die Lärmbelastung im Umfeld der Jöllenbecker Straße nach dem dort zugrunde gelegten Rechenverfahren für das gesamte Stadtgebiet in einer Höhe von 4 m bei  $\leq 70$  dB(A) tags und  $< 65$  dB(A) nachts, im unmittelbaren Randbereich an straßenzugewandten Fassaden-seiten der Gebäude auch etwas höher. Entlang der Albert-Schweitzer-Straße im Einmün-

dungsbereich in die Jöllenbecker Straße liegen die Werte bei  $\leq 65$  dB(A) tags und  $\leq 60$  dB(A) nachts, im unmittelbaren Kreuzungsbereich auch hier wiederum etwas höher.

### Schallimmissionsplan tags (Datenbezugsjahr 2008)



### Schallimmissionsplan nachts (Datenbezugsjahr 2008)



Im Bereich Lauenstraße und Drögestraße liegen die Werte je nach Anordnung der Bestandsgebäude zur relativ breiten Lauenstraße oder zur engen Drögestraße bei  $\leq 65$  dB(A) tags und  $\leq 55$  oder  $60$  dB(A) nachts. Auch hier sind die straßenzugewandten Nord- oder Westfassaden etwas höher belastet. Angemerkt sei, dass die Werte an der Drögestraße aufgrund der konkreten verkehrlichen Situation ("rechts rein-rechts raus") überhöht erscheinen.

Die relativ geschlossene Straßenrandbebauung v.a. an der Jöllenbecker Straße sowie die im Schallimmissionsplan noch aufgenommene (inzwischen abgerissene) Geschosswohnungsbauanlage der Baugenossenschaft im Eckbereich Albert-Schweitzer-Straße / Jöllenbecker Straße, aber auch die Randbebauung Drögestraße bewirken eine Lärminderung von  $10-15$  dB(A) und mehr für die rückwärtigen Gebäudefassaden und Außenwohnbereiche. Die Innenbereiche sind somit geschützt, für die Straßenrandbebauung an der Jöllenbecker Straße (vollständig vorhanden) und an der Drögestraße (vorhanden mit ggf. einer Nachverdichtungsoption auf Flurstück 408) ergeben sich jeweils gut abgeschirmte Wohn- und Außenwohnbereiche.

Aufgrund dieser Datengrundlagen gemäß Schallimmissionsplan Gesamtverkehr und der bereits vorliegenden Gebäudekonzeption für das Neubauvorhaben der Baugenossenschaft im Eckbereich zur Jöllenbecker Straße unter Beachtung der kritischen schalltechnischen Situation (Büronutzungen im EG, 1. OG und Laubengang in den weiteren OG mit nach Westen abgewandten Wohnbereichen) hat die Stadt Bielefeld ein zusätzliches schalltechnisches Gutachten nicht mehr für erforderlich angesehen.

#### • **Zwischenergebnis - Verkehrslärm im Plangebiet:**

In der Bauleitplanung bestehen keine normativen Geräuschgrenzwerte. In der Abwägung sind vielmehr unterschiedliche lärmtechnische Regelwerke einzustellen und zu berücksichtigen. In der vorliegenden Planungssituation, in der die bestehende Wohn- und Mischgebietsbebauung in Nachbarschaft zu Verkehrswegen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 überplant wird, sind insbesondere die **DIN 18005 mit dem Beiblatt Orientierungswerte für städtebauliche Planungen** und die **16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)** heranzuziehen.<sup>5</sup>

In der innerstädtischen Situation ist zudem zu beachten, dass aufgrund der weitgehenden Bestandsüberplanung keine oder nur sehr begrenzte Möglichkeiten bestehen, dass in **§ 50 BImSchG** formulierte Trennungsgebot konkurrierender Nutzungen umzusetzen.

- Die **Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005** betragen für MI von  $60/50$  dB(A) tags/nachts und für WA von  $55/45$  dB(A) tags/nachts. Allgemein anerkannt ist, dass diese Werte als idealtypisch angesehen werden und möglichst eingehalten werden sollten (= "Orientierungswerte"). Bei Einhaltung dieser Werte können die Geräuschpegel in einem jeweiligen Baugebiet als zumutbar betrachtet werden, die konkrete Planungssituation ist jedoch auch dann noch zu prüfen. Das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot gilt als eingehalten.  
Wie oben dargelegt werden diese Werte jedoch in den ersten Bauzeilen entlang der Straßen, insbesondere an der Jöllenbecker Straße sowie im Kreuzungsbereich mit der Albert-Schweitzer-Straße, deutlich überschritten.
- Die **16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)** ist bei Errichtung oder bei wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen heranzuziehen und enthält hierfür bindende

<sup>5</sup> Zu den Regelwerken und zur Einordnung in der Bauleitplanung siehe: Kuschnerus, Ulrich: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, vhw-Verlag, Bonn 2010, hier: Kapitel IV.1

Grenzwerte, die für MI 64/54 dB(A) und für WA/WR 59/49 dB(A) betragen. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte in den jeweiligen Baugebieten liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Die Mischgebietswerte werden in Randlage zur Jöllennecker Straße überschritten. An den straßenseitigen Fassaden in den Seitenstraßen werden diese Werte eingehalten, bei enger Gebäudestellung aber teilweise auch erreicht und leicht überschritten. Die Wohngebietswerte werden in den gemäß Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 bereits festgesetzten Wohngebieten entlang der Straßen entsprechend deutlich überschritten, z.T. an seitlichen Fassaden, insbesondere aber im inneren Bereich aber i.W. eingehalten und unterschritten.<sup>6</sup>

Im Randbereich an der Jöllennecker Straße wird tags zudem die **Sanierungsgrenze von 70 dB(A)** erreicht, hier liegt gemäß Tendenz in der Rechtsprechung die Schwelle zur Gesundheitsgefahr.<sup>7</sup> Das Umweltamt der Stadt Bielefeld geht davon aus, dass die potentielle Gesundheitsgefährdung bereits bei 65 dB(A) tags liegen kann.

Das Lärmbelastungsniveau ist an der Jöllennecker Straße somit tags/nachts mehr als mischgebietstypisch, teilweise wird darüber hinaus auch an den direkt angrenzenden Fassadenseiten zumindest im Erdgeschoss die **Grenze der Unzumutbarkeit** erreicht, welche für Mischgebiete (MI) bei 72/62 dB(A) tags/nachts liegt. Gesundes Wohnen, welches in MI grundsätzlich möglich sein soll, ist entlang der Jöllennecker Straße somit nur bedingt möglich.

- **Schlussfolgerungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00:**

Zusammenfassend ist und verbleibt das Lärmbelastungsniveau entlang der Jöllennecker Straße und im Einmündungsbereich Albert-Schweitzer-Straße konfliktreich. Die vorliegende Bauleitplanung trägt insgesamt aber nicht zu einer Verschärfung der stark vorbelasteten Situation bei, auf die Rahmenbedingungen ist zu reagieren.

Aus Sicht der Stadt Bielefeld besitzt das Baugebiet Albert-Schweitzer-Straße eine sehr große Bedeutung. In den Kapiteln 1, 4 und 5 dieser Begründung sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Planungsziele der Stadt Bielefeld dargelegt worden. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage an einer der Hauptachsen des ÖPNV direkt an der Haltestelle der Stadtbahnlinie 3. Umbau und Weiterentwicklung der Genossenschaftssiedlung sowie die Bestandsüberplanung für die angrenzenden Bauflächen erfolgen daher an einem innerstädtisch idealen Standort.

Hieraus ergibt sich grundsätzlich die Begründung für die weitestgehende Beibehaltung der baulichen Verdichtung. Der vorhandene Bestand an der Jöllennecker Straße kann ohnehin nur bei späteren Umbaumaßnahmen oder Erneuerungen beeinflusst werden, der Konflikt besteht hier bereits. Ein weiterer Rückbau oder ein Verzicht auf einen neuen Baukörper im Eckbereich Jöllennecker Straße / Albert-Schweitzer-Straße wäre zudem städtebaulich unerwünscht, die Eckbetonung dieses städtischen Raums mit der großen Straßenkreuzung ist ein wichtiges Ziel. Zudem würde der Blockinnenbereich dann stärker verlärm.

**Aktive Schallschutzmaßnahmen** sind im unmittelbar an die Jöllennecker Straße angrenzenden Bestand nicht möglich, wären angesichts der ortstypisch strukturierten Straßenrand-

<sup>6</sup> Außenwohnbereiche sind i.A. nur tagsüber schutzwürdig (= Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Terrassen, Balkone). Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung jedoch nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten sind (OVG NRW: Urteil vom 13.03.2008, Aktenzeichen 7 D 34/07.NE)

<sup>7</sup> Siehe Kuschnerus, U.: Rn. 451-455, a.a.O.

bebauung städtebaulich auch sehr kritisch zu bewerten. Im o.g. Kreuzungsbereich müsste nach Abriss der bisherigen Wohnnutzung auf dem Genossenschaftsgrundstück eine Schallschutzwand sehr hoch ausfallen, wenn diese überhaupt eine Schutzfunktion für anschließende rückwärtige Wohnnutzungen in einem 1. oder 2. OG haben soll.

Aufgrund dieser Überlegungen wurde in der Objektplanung im Wettbewerbsverfahren der Baugenossenschaft zur Lösung des Zielkonflikts für das neue Eckgebäude ein **Plankonzept mit einer Maßnahmenkombination** (Nutzungsgliederung, Baukörperstellung, Laubengänge und passive Schutzmaßnahmen) entwickelt, das im - weiterhin - angebotsorientierten - Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 im Grundsatz übernommen werden kann:

- Im Eckbereich sind im Neubau im EG und im 1. OG Büronutzungen, Praxen etc. sowie von der Baugenossenschaft benötigte weniger lärmsensible Verwaltungs- und Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen. Diese Nutzungen können an der Jöllenbecker Straße unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum passiven Lärmschutz für diese weniger schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht werden.
- Seniorenwohnen und kleinere Apartments werden in den weiteren Obergeschossen gebündelt und nach Westen ausgerichtet, an der Ostfassade sind in den Obergeschossen Richtung Jöllenbecker Straße nur Treppenhäuser, Flure und Laubengänge zulässig.

Nach der bisherigen Prüfung der Bauantragsunterlagen sind diese restriktiven Maßnahmen zur Nutzungsgliederung, Grundrissgestaltung etc. eine geeignete Lösungsmöglichkeit für den städtebaulich wünschenswerten Baukörper an der Jöllenbecker Straße. Die beabsichtigte Baukörperstellung zur Lärmquelle Straße in Form einer Blockrandbebauung im Kreuzungsbereich sowie in Form einer Riegelbebauung weiter nördlich entlang der Jöllenbecker Straße bedingt eine Lärminderung von 10 dB(A) und mehr für die rückwärtigen Gebäudefassaden und Außenwohnbereiche. An den somit wirksam abgeschirmten Westfassaden können z.T. sogar die o.g. idealtypischen Wohngebietswerte 55/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden.

Diese Maßnahmen werden sinngemäß im Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 aufgenommen und in Kombination mit der in der Stadt Bielefeld regelmäßig verwendeten Vorgabe für die Einhaltung von Innenpegeln durch passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Im 1. OG werden die geplanten Büronutzungen nicht zwingend vorgegeben, durch Laubengänge etc. abgeschirmt könnten hier alternativ auch schützenswertere Nutzungen untergebracht werden. Darüber hinaus wird zur Information der künftigen Bewohner auf die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm in den Randbereichen hingewiesen (**Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB**).

In der städtebaulichen Gesamtabwägung wird mit dieser Maßnahmenkombination und angesichts der Planungsziele eine angemessene und verträgliche Lösung für die schalltechnisch kritische Randlage zur Jöllenbecker Straße gesehen. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass die Neubebauung an der Albert-Schweitzer-Straße im Vergleich zur bisherigen Bausubstanz aus den 1960er Jahren eine deutliche Verbesserung für die künftigen Bewohner mit sich bringen wird. Der Neubaustandard mit den heute üblichen Anforderungen an den Wärmeschutz sorgt ohnehin schon für einen deutlich besseren Schallschutz.

In Abstimmung mit dem Umweltamt werden auch für die nördlich angrenzende bestehende und gemischt genutzte **Bauzeile an der Jöllenbecker Straße** Nutzungsregelungen und passive Schallschutzmaßnahmen für Büro-, Geschäfts-, Wohn- und Schlafräume erforderlich. Festgesetzt wird im Bebauungsplan, dass im MI1 in den Erdgeschossebenen Wohn-

nutzungen unzulässig sind. Die teilweise vorhandenen Wohnnutzungen genießen Bestandschutz, bei späteren größeren Umbau- oder bei Neubaumaßnahmen wären diese jedoch im Interesse des Schallschutzes nicht mehr zulässig. Darüber hinaus sind hier ebenfalls die anzustrebenden Innenpegel durch passive Schutzmaßnahmen in den Gebäuden zu sichern. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Festzuhalten ist, dass auch hier die nach Westen orientierten rückwärtigen Außenwohnbereiche der Gebäude lärmabgewandt und relativ gut geschützt werden können. Darüber hinaus werden auch diese Bauzeilen im Plangebiet **gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet**, um Alteigentümer und künftige Bewohner über diese Vorbelastung zu informieren.

In den **Bauzeilen an Lauestraße und Drögestraße** werden in etwa die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten, in der Drögestraße bei eng an der Straße stehenden Gebäuden teilweise auch geringfügig überschritten. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten - in Mischgebieten kann und soll gemäß BauGB und BauNVO ebenfalls "gesund" gewohnt werden - ist das Wohnen ohne weitere Maßnahmen zunächst verträglich. Dieses gilt angesichts der Bestandsüberplanung auch für diese als WA festgesetzte Bauzeile gemäß altem Bebauungsplan Nr. II/1/27.00. Das Nutzungsziel WA trifft weiterhin zu, gemischte Nutzungen sollen nicht zusätzlich in diese relativ enge Straße hineingezogen werden. Nach Aussagen von Schallgutachtern sind i.Ü. bei MI-Pegeln von bis zu 64/54 dB(A) keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, da bei ortsüblicher Bauweise die energetischen Anforderungen und handelsübliche Baumaterialien bereits angemessene Innenraumpegel sichern. Für straßenzugewandte Fassadenseiten, die je nach Lage bzw. Abstand teilweise etwas höheren Lärmpegeln ausgesetzt sind, wird dagegen auch die Festsetzung zu den durch passive Schutzmaßnahmen anzustrebenden Innenpegeln in den Gebäuden aufgenommen.

- **Kfz-bedingte Luftschadstoffe**

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Hiervon könnte teilweise die Randbebauung im Mischgebiet an der Jöllnbecker Straße betroffen sein. Genauere Informationen zur Belastung mit Luftschadstoffen und einer ggf. auftretenden Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV liegen für den Planbereich bisher nicht vor. Die bestandsorientierte Überplanung des Plangebiets führt hier jedoch nicht zu wesentlichen Veränderungen, die Wohnbebauung im Kreuzungsbereich wird im Gegenteil zurückgenommen. Die Planung führt auch nicht zu einer ggf. maßgeblichen Erhöhung des Kfz-Aufkommens. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der gliedernden und durchlüftenden Funktionen der im Norden und Westen liegenden Grünzüge wird keine besondere Belastung erwartet.

## **b) Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Das **Verkehrsaufkommen** aus dem Plangebiet wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht verändert, eine zusätzliche Belastung der Nachbarn erfolgt nicht. Die Neubauvorhaben der Baugenossenschaft ersetzen die Altbauten mit ähnlichen Nutzungen und Größenordnungen. Gebietsfremder Verkehr ist aufgrund der Straßenverbindungen zwischen Jöllnbecker Straße und Schloßhofstraße zeitweise vorhanden. Ggf. können der Umbau und die hiermit verbundene Rückstufung der Albert-Schweitzer-Straße zu einer Minderung des Schleichverkehrs beitragen. Darüber hinaus wären gebietsübergreifende verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich.

### c) Gewerbliche Nutzungen

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Die einzelnen gewerblichen Ansätze im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken sind größtenteils emissionsarm und durch Büronutzungen, kleineren Einzelhandel und Dienstleistungen bzw. durch freie Berufe geprägt. Immissionsschutzkonflikte sind hier nicht bekannt. Die im Süden der Hauptverwaltung der Baugenossenschaft an der Jöllenbecker Straße folgende Tankstelle hat keinen direkten Bezug zu den bestehenden oder geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet.

### d) Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Hofstellen und ggf. emittierende Anlagen der Tierhaltung sind im innerstädtischen Plangebiet und seinem weiteren Umfeld nicht vorhanden.

#### 5.4.4 Belange des Klimas

Das innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende Plangebiet stellt ein gering klimapfeindliches Stadtklimatop dar, welches auf Grund der in der Südhälfte teilweise verdichteten Bebauungsstrukturen eine deutlich eingeschränkte Belüftung und sommerliche Überwärmungstendenzen aufweist. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans und das Neubauvorhaben nach Abriss des alten Geschosswohnungsbaus werden die stadtklimatische Situation bei in der Summe ähnlicher Nutzung und Versiegelung nicht ändern. Aus stadtklimatischer Sicht sind insbesondere Baumpflanzungen auf bzw. über oder neben versiegelten Flächen wie Stellplatzanlagen und entlang der Straßen von besonderer Bedeutung, ebenso weitere Baumpflanzungen und die möglichst wassergebundene Befestigung von Nebenflächen. Neben den bereits genannten städtebaulich-gestalterischen Zielen werden auch aus diesem Grund Baumpflanzungen an Straßen und Stellplatzanlagen vorgeschrieben. Zusätzlich werden Begrünungsmaßnahmen von Garagen und Carports vorgegeben.

#### 5.4.5 Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Der Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 greift die bestehenden Baurechte auf und entwickelt diese in der Nordhälfte bestandsorientiert weiter, in der Südhälfte wird die Neuordnung des Wohnungsbaubestands mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten vorbereitet. Aufgrund der Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 mit Anrechnung der Nebenanlagen etc. über § 19(4) BauNVO wird die maximal mögliche Versiegelung künftig in den WA auf insgesamt 0,6 bzw. in den MI auf 0,8 begrenzt. Somit wird letztlich keine zusätzliche Versiegelung neu vorbereitet.

Die als schützenswert kartierten Böden im Plangebiet sind durch die bauliche und sonstige anthropogene Nutzung stark überformt. Die Böden können in dieser Lage ihre schützenswerte Funktion (Fruchtbarkeit) nicht mehr übernehmen. Das Ziel der Nachverdichtung verkehrlich hervorragend erschlossener Standorte ist auch im Interesse des Bodenschutzes, Siedlungsdruck in Siedlungsrandlagen soll so gemindert werden.

#### 5.4.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet liegen keine **Oberflächengewässer**. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht berührt, so dass keine Regelungen im Bebauungsplan notwendig sind. Es wird vorsorglich darauf verwiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen das Baugelände im Rahmen der Bauausführung so zu profilieren ist, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in die Erd- und Keller-geschosse benachbarter Gebäude dringen können.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird hier nach heutigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

#### 5.4.7 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung

Das Plangebiet Nr. II/1/57.00 ist weitestgehend bebaut und wird in seinem zentralen und westlichen Teil weitgehend zu Wohnzwecken genutzt, während in der verdichteten Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße auch Büros/Verwaltungen und Dienstleistungen sowie kleingewerbliche Ansätze und weitere Mischnutzungen bestehen. In Kapitel 4 sowie in den Kapiteln 3.3 und 3.4 sind die Rahmenbedingungen im Plangebiet auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege und aus Sicht des Artenschutzes dargelegt worden. **Gesetzlich geschützte Gebiete, wertvolle Biotopstrukturen oder geschützte Arten** sind von der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** sowie die Frage der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes gemäß BNatSchG sind dagegen nicht der Abwägung zugänglich. Bei einer Planänderung oder Überarbeitung vorhandener Siedlungsgebiete ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist.

Der Neufassung des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 und der Siedlungsumbau im Innenbereich einschließlich Straßenrückbau betreffen eine Fläche, die bereits seit Jahrzehnten teilweise verdichtet überplant worden ist. Die Baumöglichkeiten und die privaten Gartenflächen im nördlichen Plangebiet werden bestandsorientiert überplant und bleiben i.W. unverändert. Im verdichtet bebauten bzw. überplanten Bereich beidseits der Albert-Schweitzer-Straße werden die Neubaumöglichkeiten neu gefasst, zusammenfassend wird aufgrund der Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 mit Anrechnung der Nebenanlagen etc. über § 19(4) BauNVO die maximal mögliche Versiegelung künftig in den WA auf insgesamt 0,6 bzw. in den MI auf 0,8 begrenzt. Somit wird keine zusätzliche Versiegelung neu vorbereitet.

Angesichts der Rahmenbedingungen werden die Planungsziele und -inhalte für den teilweise verdichteten, zentral gelegenen und auch durch den ÖPNV hervorragend erschlossenen Siedlungsbereich Albert-Schweitzer-Straße grundsätzlich für sinnvoll und vertretbar gehalten.

ten. Zu berücksichtigen ist in der Bewertung auch, dass der Gehölzbestand im Plangebiet von der Eigentümern im Zuge der Siedlungsentwicklung angelegt worden ist und bisher nicht bauplanungsrechtlich erfasst oder gesichert ist.

Mit dem BauGB 2007 und mit dem **Verfahren gemäß § 13a BauGB** werden Stadtumbau-maßnahmen und Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich auf Grund der o.g. Zielsetzungen gefördert. Danach gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 in Verbindung mit Abs. 2 Ziffer 4 BauGB im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Überprüfung, ob es aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/27.00 zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft kommen wird und ob Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist somit entbehrlich. In diesem Rahmen erfolgen danach **keine maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unabhängig hiervon ist dennoch zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob innerhalb des Plangebiets Strukturen vorhanden sind, die zur Vermeidung unnötiger Eingriffe erhalten werden sollten. Unter diesem Aspekt wird auch eine Eiche im Süden zum Erhalt festgesetzt (siehe Kapitel 5.2.5).

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestands dar. Durch die Lage innerhalb der Siedlungsflächen werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen.

#### 5.4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** liegen im Planbereich nicht vor. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange.

Der ältere Siedlungsbestand im Süden vermittelt zwar das typische Siedlungsbild des Geschosswohnungsbaus aus den 1960er Jahren. Eine besondere erhaltenswerte städtebauliche Qualität wird - unter Berücksichtigung des umfangreichen Modernisierungsbedarfs des Gebäudebestands mit unvermeidbaren Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild - aber nicht gesehen.

#### 5.4.9 Belange von Freizeit und Erholung

Die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen, die das Plangebiet mit den Grünzügen im Umfeld verbinden, werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Öffentliche Spielflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die bestehende Bebauung lässt die Vorbereitung und Planung öffentlicher Grünflächen nicht zu.

Auf die Anforderungen des § 9 der Landesbauordnung NRW in Verbindung mit der Spielplatzsatzung der Stadt Bielefeld, wonach für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen eine mindestens 40 m<sup>2</sup> große Spielfläche auf dem eigenen Grundstück herzustellen ist, wird hingewiesen.

#### 5.4.10 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur langfristigen **Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestands** in der Stadt Bielefeld. Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch neu heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

#### 5.4.11 Zusammenfassung: Umweltprüfung gemäß BauGB

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Abzüglich der Verkehrsflächen ist nach heutigem Stand von einer Netto-Baulandfläche im Plangebiet von rund 21.400 m<sup>2</sup> auszugehen. Hieraus ergibt sich bei Grundflächenzahlen GRZ 0,4/0,6 eine Grundfläche gemäß § 13a (1) BauGB i.V.m. § 19 (2) BauNVO von etwa 10.500 m<sup>2</sup> und damit eine deutliche Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> für eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall. Somit werden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Nach der erfolgten Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Neuaufstellung liegt im bereits in den 1960er Jahren überplanten Innenbereich und umfasst den Um- und Neubau des Siedlungsgebiets Albert-Schweitzer-Straße.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planung führt auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB (siehe oben).

Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten, hierzu wird auf Kapitel 3 und Kapitel 5.4 verwiesen.

## 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, die Neuordnung erfolgt durch die Baugenossenschaft als Eigentümerin der von den anstehenden Baumaßnahmen betroffenen Baugrundstücke.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, als Investor veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplans durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Investor übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden.

Darüber hinaus werden auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die für den Umbau des Siedlungsbestandes erforderlich sind durch den Investor übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen durch die Freie Scholle eG wird noch abgeschlossen.

Es entstehen wie bisher Folgekosten für die Grünunterhaltung bei Übernahme des Straßenbegleitgrüns in die Pflege. Die Kosten liegen in Höhe von ca. 230 € / Jahr und müssen in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

## 7. Flächenbilanz und Wohneinheiten

<b>Geplante Nutzungen / Flächengröße in ha</b>	<b>Planung</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, GRZ 0,4</b>	<b>1,12</b>
<b>Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, GRZ 0,6</b>	<b>1,02</b>
<b>Verkehrsflächen:</b>	
- Öffentliche Straßen einschl. Fuß-/Radweg	0,48
- Öffentliche Parkplatz	0,01
- Private Stellplätze	0,07
<b>Grünflächen:</b>	
- öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	0,03
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>2,73 ha*</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Bielefeld, im November 2012

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5/PM:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück