

Bebauungsplan Nr. II/1/58.00

„Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“

Begründung

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	1
2	Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Situationsbeschreibung	3
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	5
6.4	Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	6
6.5	Gestalterische Aussagen	6
6.6	Öffentliche Grünflächen / Anpflanzungsfestsetzungen	6
6.7	Denkmalschutz	7
7	Belange des Verkehrs	7
8	Belange der Ver- und Entsorgung	8
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	8
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
8.3	Überflutungsvorsorge	9
8.4	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
8.5	Wärmeversorgung	9
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	10
9.2	Artenschutz	11
9.3	Immissionsschutz	13
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	13
9.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	13
10	Belange der sozialen Infrastruktur	14
10.1	Grundschule / Kindertagesbetreuung	14
10.2	Spielfläche	15
11	Kosten	15

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der rd. 0,61 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 38 und umfasst vollständig die Flurstücke 621, 625, 660, 817, 1154 sowie teilweise die Flurstücke 623, 626 und 865.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

2 Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

Anlass für die Planung ist die Aufgabe der bisherigen kirchlichen Nutzung im Plangebiet und das Interesse eines Projektentwicklers auf den Flächen Wohnnutzungen zu entwickeln. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher oder anderer Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Nordwestlich des ehemaligen Kirchengeländes verläuft zwischen der Schneiderstraße und der Straße Am Brodhagen ein Grünzug, der neben einem öffentlichen Fuß- und Radweg Kanalanlagen beinhaltet, die zur Entwässerung des Kirchengrundstückes an die öffentlichen Kanäle in der Straße Am Brodhagen angeschlossen sind. Mit der vorliegenden Planung soll die entwässerungstechnische Erschließung im Grundsatz aufrecht erhalten und der Anschluss an die Straße Am Brodhagen weiterhin über die öffentliche Grünfläche sichergestellt werden.

Im Vorfeld zu der vorliegenden Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit der Bauverwaltung ein Gestaltungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes entwickelt. Demnach sollen im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus sowie fünf Einzelhäuser mit insgesamt rd. 21 Wohneinheiten entstehen. Dabei ist ein Angebot von unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Hauptsache als Mietwohnungsbau vorgesehen.

Gemäß § 13a BauGB besteht zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich die Möglichkeit, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- Die Planung dient der Innenentwicklung,
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,61 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Allerdings sind dennoch die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Daher wurde für das Planverfahren eine Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erstellt (siehe Kapitel 9.1).

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt worden.

Bisherige Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	31.01.2017
Einsichtnahme in die Unterlagen gemäß § 3 (1) BauGB	15.05. - 02.06.2017
Unterrichtungs- und Erörterungstermin gemäß § 3 (1) BauGB	23.05.2017
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	16.03. - 02.05.2017
Entwurfsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung	17.10.2017
Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.01. - 02.02.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.12.2017. - 02.02.2018

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden (siehe Kapitel 6.1), womit die Planung den Darstellungen des Regionalplanes entspricht.

Die Stadt Bielefeld hat mit Schreiben vom 10.05.2017 eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Diese wurde mit Verfügung vom 19.06.2017 aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden (Az.: 32.100.17.2-3536). Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das ehemalige Kirchengelände entsprechend der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Kirche) dargestellt. Da mit der Bebauungsplanung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, wird dieser somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen und soll zukünftig entsprechend als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Der nordwestlich an das ehemalige Kirchengelände angrenzende Grünzug wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und soll mit der vorliegenden Planung in dieser Form beibehalten werden (siehe Kapitel 6.6).

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Schildesche südwestlich der Straße Am Brodhagen, südöstlich der Voltmannstraße sowie nordöstlich der Schneiderstraße. Verkehrlich wird der Bereich des ehemaligen Kirchengeländes über die südöstlich gelegene Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Hiervon führt eine private Zuwegung auf eine versiegelte Fläche im Nordosten des Plangebietes, die bisher als Parkplatz fungierte. Das noch bestehende Kirchengebäude ist giebelständig zum nordwestlich verlaufenden Fuß- und Radweg ausgerichtet, zu dessen Seite sich auch der Hauptzugang befindet. Das Gebäude weist heute im Bestand eine maximale Traufhöhe von rd. 7,50 m sowie eine Firsthöhe von rd. 10,50 m auf. Die kirchliche Nutzung ist mittlerweile aufgegeben worden; das Gebäude soll zukünftig abgebrochen werden.

Südlich schließt an das bestehende Kirchengebäude eine grasbewachsene Freifläche an sowie entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die Geschwister-Scholl-Straße mit dem Grünzug im Nordwesten verbindet. Entlang der öffentlichen Grünfläche befinden sich zum Teil höherstämmige Gehölzbestände, die den gesamten Grünzug säumen. Innerhalb der Grünfläche verlaufen zudem ein Regen- sowie ein Schmutzwasserkanal, die das ehemalige Kirchengebäude sowie die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 18 und 20 an die Kanäle der Straße Am Brodhagen anschließen.

Bis auf den öffentlichen Grünzug im Nordwesten grenzen an das ehemalige Kirchengrundstück überwiegend rückwärtige Grundstücksbereiche, die als Gartenflächen genutzt werden und entsprechend eingegrünt sind. Nördlich an das ehemalige Kirchengebäude angrenzend umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil private Gartenflächen, die im Rahmen der Planung erworben und zugunsten des städtebaulichen Gesamtbildes ebenfalls zu Wohnbauland entwickelt werden.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und zum Teil gewerblichen Erdgeschossnutzungen geprägt. An der Geschwister-Scholl-Straße befinden sich sowohl Einfamilien- / Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser, entlang der Voltmannstraße und Schneiderstraße dagegen verstärkt Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung an der Straße Am Brodhagen ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Gebäude sind zum größten Teil mit zwei Vollgeschossen errichtet, lediglich die Bebauung an der Straße Am Brodhagen weist in Nähe zum Plangebiet überwiegend Häuser mit einem Vollgeschoss auf. Die Firsthöhen der Gebäude variieren an der Geschwister-Scholl-Straße zwischen rd. 9,00 m und 11,50 m. Die Bebauung an der Voltmannstraße und Schneiderstraße weisen Firsthöhen von rd. 10,50 m bis rd. 13,50 m auf. Entlang der Straße Am Brodhagen besitzen die Gebäude Firsthöhen von rd. 11,00 m. Die Gebäude im Umfeld sind überwiegend mit Satteldächern errichtet, vereinzelt befinden sich an der Straße Am Brodhagen Gebäude mit Walmdächern.

Das Plangebiet weist ein von Süden / Südost nach Norden / Nordwest verlaufendes Höhengefälle auf. Insgesamt fällt das Gelände auf dem ehemaligen Kirchengrundstück von der Geschwister-Scholl-Straße bis zur nordwestlich angrenzenden Grünfläche um bis zu ca. 2,75 m ab. Bis zur Straße Brodhagen erfährt das Gelände innerhalb der Grünfläche ein weiteres Gefälle um rd. 2,25 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/17.00 aus den 1950er Jahren. Dieser trifft in seiner 7. Änderung aus dem Jahr 1974 für das ehemalige Kirchengrundstück Festsetzungen für die bestehende kirchliche Bebauung, die nicht mehr der heutigen Örtlichkeit und auch nicht dem geplanten Vorhaben entsprechen. Zudem wird im rechtskräftigen Bebauungsplan die Erschließung des Grundstückes über die Straße Am Brodhagen entlang der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 in diesem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ zu überplanen und bei dessen Rechtskraft in dem Teilbereich zu ersetzen.

6 Belange des Städtebaus

Das Plangebiet soll wie bisher über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen und über eine nach Norden verschwenkende private Stichstraße zwei Baureihen ausgebildet werden. Im Grunde wird die bestehende Bebauung der nördlichen Geschwister-Scholl-Straße auf dem Plangebiet fortgeführt und im nördlichen Planbereich eine zweite Baureihe geschaffen. Im Bereich des heutigen Kirchengebäudes soll die bestehende Kubatur aufgegriffen werden und an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus entstehen. Angrenzend zur Bebauung an der Geschwister-Scholl-Straße soll ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen, die sich jedoch in ihrer Maßstäblichkeit an der Bestandsbebauung orientiert. Für die nördliche Bebauungsreihe ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Die südliche Gebäudereihe soll mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss und die hinterliegende Baureihe mit ausschließlich zwei Vollgeschossen errichtet werden. Als Dachformen sind ausschließlich Walm- oder Zeltdächer mit Dachneigungen bis 25° vorgesehen. Somit ergeben sich für die südliche Baureihe maximale Gebäudehöhen von rd. 12,00 m (Firsthöhen) sowie für die nördliche Gebäudereihe Gebäudehöhen von maximal rd. 9,00 m.

Insgesamt können mit der Planung somit rd. 21 Wohneinheiten entwickelt werden.

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen in den Gebäudezwischenräumen oder auf Stellplätzen jeweils vor den Gebäuden untergebracht werden. Um im Plangebiet ein beengtes Straßenbild zu vermeiden, sollen allerdings im Nahbereich zur Straßenverkehrsfläche Garagen und Carports vermieden werden. Im Süden des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Das bestehende Fußwegesystem soll aufrecht erhalten bleiben und im Norden durch eine zusätzliche Wegeverbindung in die öffentliche Grünfläche ergänzt werden.

Nach Ratsbeschluss vom 17.11.2016 bzw. 25.06.2016 ist bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Mit der vorliegenden Planung wird im Südosten des Plangebietes angrenzend zur Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten berücksichtigt, welches den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen und somit zur Erfüllung der benannten Quote dienen kann.

Bereits während dem Aufstellungsverfahren hat der Projektentwickler zu diesem Bebauungsplan eine Förderanfrage für ein Mehrfamilienhaus mit öffentlich geförderten Mietwohnungen (Wohnungen für Studenten) im Baufeld „WA2“ bei der städtischen Abteilung für Wohnungsbauförderung eingereicht. Es ist vorgesehen, das Wohnhaus in diesem Baufeld vollständig im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus zu errichten.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO erfolgen und entspricht somit der bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungsart.

Es sollen allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sollen sein:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der o.g. Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund den durch das Plangebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Allerdings ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für das Plangebiet mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung auf 0,8 festgesetzt und somit auf das notwendige Maß begrenzt. Staffelgeschosse sind als „Nicht-Vollgeschosse“ nicht auf die GRZ anzurechnen, wodurch mit den getroffenen Festsetzungen das Plankonzept entsprechend umgesetzt werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Diese sehen eine relativ flexible Ausnutzung der Grundstücke vor, wobei die jeweiligen südlichen Grundstücksbereiche von einer Bebauung frei gehalten werden sollen. Für untergeordnete Bauteile, die 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten, soll eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m zulässig sein, um somit ein herauskragen von Balkonen oder Erker in dem genannten Umfang zu ermöglichen. Hiervon unbenommen sind die landesrechtliche Bestimmungen, insbesondere die Regelungen zu den Abstandflächen gem. § 6 (7) Ziffer 3 BauO NRW einzuhalten: Bei der Bemessung der Abstandfläche bleiben Vorbauten wie Erker, Balkone, Altane, Treppenträume und Aufzugsschächte sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt sind. Der Verweis auf Vorbauten / untergeordnete Bauteile in den textlichen Festsetzungen ist nur beispielhaft. Hierunter können auch Gesimse, Dachvorsprünge, Lüftungsausstritte und Vergitterungen fallen.

Für die geplante südliche Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden können. Um den aufgelockerten Bebauungscharakter in der nördlichen Baureihe zu sichern, soll in diesem Bereich eine Einzelhausbebauung festgesetzt werden.

6.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Das Plankonzept sieht vor die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und im Süden mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu errichten. Dementsprechend wird im Nutzungsplan eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass in der dritten Geschossebene lediglich Staffelgeschosse als „Nicht-Vollgeschosse“ errichtet werden können.

Zudem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um somit das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu gewährleisten. In Abhängigkeit zu den festgesetzten Maximalgeschossigkeiten und den geplanten Staffelgeschossen wird für das Baufeld im Süden eine Traufhöhe von maximal 9,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Für die nördliche Baureihe ist dagegen eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m vorgesehen.

Als untere Bezugspunkte gelten die im Nutzungsplan festgesetzten, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen, NHN-Höhen. Bei den im WA 1-Gebiet eingetragenen NHN-Höhen gilt entweder die NHN-Höhe die dem geplanten Gebäude am nächsten liegt oder ist der maßgebliche untere Bezugspunkt durch die Interpolation der beiden dem Gebäude am nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).

6.4 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Mit der Limitierung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude soll entsprechend dem Gestaltungskonzept eine dem Wohngebietscharakter angemessene Verdichtung gewährleistet werden. Für die hinterliegende nördliche Baureihe werden jeweils zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt. Für das geplante Mehrfamilienhaus wird die Zahl der Wohneinheiten auf acht sowie für das südöstliche Einzelgebäude auf fünf begrenzt.

6.5 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung sowie zu Dachaufbauten beschränkt werden. Die zulässige Dachform wird auf Walm- und Zeltdächer beschränkt sowie eine Dachneigung von maximal 25° festgesetzt. Somit wird ein harmonisches Einfügen der Neubebauung gewährleistet und gleichzeitig ein eigenständiger und klar ablesbarer Quartierscharakter herausgebildet.

Dachaufbauten (Dachgauben) sowie Dacheinschnitte werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der festgesetzten Dachneigung von maximal 25°. Mit dem Ausschluss von Dachaufbauten und -einschnitten soll eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet und der Ausbau eines zusätzlichen Geschosses im Dachraum verhindert werden.

6.6 Öffentliche Grünflächen / Anpflanzungsfestsetzungen

Der im Westen des Plangebietes verlaufende Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dies entspricht seiner heutigen Funktion und Gestalt, wodurch dessen Fortbestand planungsrechtlich gesichert werden kann. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist auch der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes gewährleistet.

Um im geplanten Baugebiet eine Mindestqualität an Grüngestalt gewährleisten zu können, sollen auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum angepflanzt werden. Bei den in der Planungskonzeption vorgesehenen Grundstückszuschnitten wären somit im festgesetzten WA 1- und WA 2-Gebiet jeweils ein Baum pro Baugrundstück anzupflanzen. Durch den Verzicht auf eine lagegenaue Festsetzung, kann der Standort je nach Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten frei gewählt werden. Für das festgesetzte WA 3-Gebiet wären demnach drei Baumanpflanzungen vorzusehen. Die Einzelbaumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Als Baumarten sind Gehölze aus folgender Liste anzupflanzen.

Liste geeigneter Baumarten:

Kupfer-Felsenbirne / *Amelanchier lamarckii*, Hochstamm

Schnee-Felsenbirne / *Amelanchier arborea* 'Robin Hill'

Kornelkirsche / *Cornus mas*, Hochstamm

Apfeldorn / *Crataegus lavalleyi*

Blumenesche / *Fraxinus ornus*

Eisenholzbaum / *Parrotia persica* 'Vanessa'

Die Liste ist nicht als abschließend zu interpretieren; es können auch artgleiche bzw. artähnliche Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

6.7 Denkmalschutz

Das ehemalige Kirchengebäude stellt nach heutigem Kenntnisstand kein Baudenkmal oder denkmalwertes Objekt dar. Auch Bodendenkmale sind nach derzeitigem Stand im Plangebiet nicht bekannt. Daher sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7 Belange des Verkehrs

Die Fahrerschließung soll ausschließlich durch eine Anbindung über einen privaten Anliegerweg (private Verkehrsfläche) an die Geschwister-Scholl-Straße erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wendebereich vorgesehen, der ausreichend für das Befahren mit einem Müllfahrzeug dimensioniert ist.

Mit der vorgesehenen verkehrlichen Erschließungsplanung kann die bestehende Zufahrt des Gebäudes Geschwister-Scholl-Straße 20 nur über die festzusetzende private Verkehrsfläche angefahren werden. Um die Zugänglichkeit des Grundstückes außerhalb des Plangebietes weiterhin sicherzustellen, wird dem Anlieger ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingerichtet.

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen / Carports in den Gebäudezwischenräumen oder auf offenen Stellplätzen vor den Gebäuden untergebracht werden.

Die öffentliche Fuß- und Rad-Wegeverbindung zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der öffentlichen Grünfläche bleibt in ihrer Lage und Funktion erhalten und wird zudem durch eine zusätzliche Wegeverbindung im Norden ergänzt. Hierfür ist auf der gesamten privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den Busverkehr erschlossen:

Die Linien 25/26 bieten an den in ca. 100 m Luftlinienentfernung gelegenen Haltestellen Schneiderstraße und Am Brodhagen werktags einen 10-Minuten-Takt. In den Abendstunden zwischen ca. 20 und 00:30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren diese Linien im 15-Minuten-Takt.

Die Haltestelle Schneiderstraße wird zusätzlich von der Linie 31 bedient. Diese verkehrt Mo-Fr überwiegend im 20-Minuten-Takt, an Samstagen alle 30 Minuten.

In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt die Nachtbuslinie N2 an der Haltestelle Schneiderstraße das Tagesnetz zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes. Um die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser zu gewährleisten ist innerhalb der festzusetzenden privaten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger (Stadtwerke Bielefeld GmbH) vorgesehen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung soll über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet werden. Nach der Bodenkarte des Landes NRW ist der Untergrund nicht zur Versickerung geeignet. Die Bebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/19. Für die Einleitung in den Gellershagener Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 28.02.2021. Das Plangebiet ist hierin bereits vollständig berücksichtigt.

Der Großteil der Bebauung an der Geschwister-Scholl-Straße wird in südwestlicher Richtung über die öffentliche Trennkanalisation in der Schneider- und Voltmannstraße in Richtung Am Brodhagen entwässert. Dieser Verlauf ist für die Bestandsbebauung auf der überplanten Fläche aus topografischen Gründen nicht möglich. Deshalb wurde seinerzeit für die Entwässerung des ehemaligen Kirchengebäudes sowie für die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 18 und 20 eine private Trennkanalisation innerhalb der nordwestlichen Grünfläche, hin zur öffentlichen Trennkanalisation in der Straße Am Brodhagen verlegt. Hierzu wurde damals ein Vertrag zwischen der damaligen Bauherrin und der Stadt Bielefeld geschlossen.

Da die vorhandene private Trennkanalisation das südwestlich geplante Baufenster durchkreuzt und nicht den aktuellen Anforderungen zum Anschluss des Plangebietes entspricht ist zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der geplanten privaten Erschließungsstraße und dem öffentlichen Grünzug erforderlich. Hierfür sind die bisher in der Grünfläche vorhandenen privaten Kanäle zu ersetzen. Die Kanäle, die im Zuge des Neubaus des Kirchengebäudes in der öffentlichen Grünfläche errichtet wurden, sind durch den Projektentwickler zu entfernen und sollen zukünftig als öffentliche Entwässerungsanlagen neu verlegt werden. Zudem ist der jeweilige Anschluss der Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 18 und 20 zu beachten, die ebenfalls an die bestehenden Kanäle angeschlossen sind. Um die Entwässerung der Bestandsgebäude weiterhin sicherzustellen, ist im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorger (Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld) vorgesehen. Zudem wird im Bereich der nördlich geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zur Sicherstellung der geplanten Trassenverläufe für Regen- und Schmutzwasserkanäle ein ergänzendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 4,00 m Breite zugunsten des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld festgesetzt, sodass hier insgesamt eine Leitungstrasse von 6,00 m entsteht.

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ- und LKW-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Schildesche - Gellershagen".

8.3 Überflutungsvorsorge

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

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/ Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von privaten Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

8.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit der entsprechenden Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und Gas versorgt werden. Die entsprechenden Trassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH innerhalb der festzusetzenden privaten Verkehrsfläche ist die Erschließung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas gewährleistet.

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 gem. 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. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der 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.

8.5 Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Ge-

othermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.

Bei einer geplanten Nutzung von Geothermie ist zunächst zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist. Zudem sollten die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept sieht eine relativ dichte Bebauungsstruktur vor, sodass im Grunde die benannte erforderliche Nähe als Voraussetzung zur Nutzung von Geothermie erfüllt werden kann. Das Gebiet weist laut geologischem Dienst NRW ein mittleres Geothermie Potential für Sondertiefen von 40-100m auf.

9 Belange der Umwelt

9.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 (3) BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes wurden durch das Büro Höke Landschaftsarchitektur detailliert ermittelt und bewertet.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt und in Tabelle 1 dargestellt.

Schutzgut		Beeinträchtigungsgrad
Mensch	Erholung	keine
	Immissionen	keine
Tiere		gering (unerheblich)
Pflanzen		keine
Boden		gering (unerheblich)
Wasser	Grundwasser	gering (unerheblich)
	Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft		keine
Landschaft		keine
Kulturgüter		keine
Sachgüter		keine
Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen		keine

Tabelle 1: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter (Quelle: Höke Landschaftsarchitektur, 2017: 37)

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

Mit der vorliegenden Planung werden nördlich an das Kirchengrundstück angrenzende Gartenbereiche überplant und einer Bebauung zugeführt. Der Erwerb dieser Flächen wurde parallel zu dieser Planung vorbereitet. Die Bereiche sind zum Teil mit dichterem Grünbewuchs bestanden, der im Zuge der Bebauung zu Roden ist. Der nordwestlich gelegene Grünzug wird mit den enthaltenen Gehölzstrukturen durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan gesichert.

9.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juni 2017) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten am 08. Februar 2017 und am 20. Juni 2017 Ortsbegehungen zur Untersuchung des Plangebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“, Quadrant 3, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 25 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 14 Säugetierarten und 11 Vogelarten.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Arten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden.

Die zu fällenden Bäume im Plangebiet weisen lediglich ein geringes Potenzial für Sommer- und Zwischenquartiere auf. Es wurden keine Strukturen festgestellt, die sich als Wochenstuben oder Winterquartiere eignen. Da im räumlichen Zusammenhang eine Vielzahl vergleichbarer Strukturen (potenzielle Zwischen-/Sommerquartiere) vorhanden und von dem Vorhaben nicht betroffen sind, ist durch den Verlust der Bäume im Plangebiet keine erhebliche Verringerung des Quartierangebots zu erwarten. Eine Beeinträchtigung gemäß § 44 (1) Ziffern 2 und 3 BNatSchG (erhebliche Störung, Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist auszuschließen.

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG) von Fledermäusen zu vermeiden, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden:

- Die Fällung von Bäumen mit Spalten oder Höhlen ist im Zeitraum November bis Mitte März durchzuführen.
- Sollte die Fällung im Zeitraum Mitte März bis Mitte November durchgeführt werden, ist der betreffende Baum vorher durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

Wird kein Fledermausbesatz festgestellt, dürfen die Bäume im Anschluss entfernt werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zum Ausfliegen der Tiere gewartet werden. In beiden Fällen gilt: Falls die Bäume nicht unmittelbar nach der Untersuchung (bzw. dem Ausflug der Tiere) entfernt werden, müssen die Strukturen bis zum Fäll- /Rodungszeitpunkt verschlossen werden.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden an dem Kirchengebäude geeignete Strukturen für Zwischen- und Sommerquartiere sowie in geringem Umfang auch für Wochenstuben und Winterquartiere festgestellt. Da jedoch im Zuge einer vertiefenden Kontrolle keine Spuren einer Nutzung festgestellt wurden, ist eine Nutzung der Strukturen als Winterquartier und Wochenstube nicht gegeben. Eine seltene Nutzung als Tagesversteck ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, da diese oftmals keine erkennbaren Spuren hinterlässt.

Der Verlust des Kirchengebäudes mit seinen potenziellen Quartierstrukturen verringert das Quartierangebot im Untersuchungsgebiet geringfügig. Insbesondere unter Berücksichtigung des Fehlens von Spuren einer Nutzung ist davon auszugehen, dass das Kirchengebäude keinen essenziellen Beitrag zum lokalen Quartierangebot leistet. Insgesamt bleibt daher der lokale Quartierpool und demnach die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten. Somit kann eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Abbruch des Gebäudes ausgeschlossen werden.

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG) von Fledermäusen zu vermeiden, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden:

- Der Abbruch des Kirchengebäudes ist nach Möglichkeit im Zeitraum von November bis Mitte März durchzuführen.
- Sollte ein Abbruch im Zeitraum von Mitte März bis November notwendig sein, müssen alle relevanten Strukturen des Gebäudes vor dem Abbruch durch einen Gutachter untersucht werden.

Wird kein Fledermausbesatz festgestellt, dürfen die Strukturen im Anschluss abgebrochen werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zum Ausfliegen der Tiere gewartet werden. In beiden Fällen gilt: Falls die Strukturen nicht unmittelbar nach der Untersuchung (bzw. dem Ausflug der Tiere) abgebrochen werden, müssen die Strukturen bis zum Abbruchzeitpunkt verschlossen werden.

Da entsprechend dem geltenden Recht alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden:

- Die Beseitigung der Gebüsche und Hecken darf gem. § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
- Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt werden.
Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Beseitigung von Gebüschen und Hecken innerhalb der Gehölzschutzfrist eine Befreiung gem. § 67 (1) BNatSchG erforderlich ist. Die Erteilung einer Befreiung ist nur aus Gründen der unbeabsichtigten Härte möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ löst bei Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen für den Abbruch des Kirchengebäudes sowie die Fällung der Gehölze keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG aus.

9.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes werden die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 eingehalten.

Hinsichtlich der Luftreinhaltung ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereichs im rückwärtigen Bereich eines Wohngebietes fernab einer maßgeblichen Verkehrsstraße problematische Immissionsbelastungen durch Kfz-Verkehre ausgeschlossen werden können. Bei Planumsetzung ist aufgrund der geringen Bebauungsdichte auch weiterhin von einer ausreichenden Durchlüftung auszugehen. Planbedingte Mehrverkehre sind in Anbetracht der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten nachrangig zu bewerten. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Vilsendorf VI". Bergbau ist im Bereich der Planfläche nach derzeitigem Kenntnisstand bisher nicht umgegangen, mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

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

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

9.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet bildet aufgrund der umliegenden bebauten Wohngrundstücke ein Stadtrand-Klimatop. Infolge der unmittelbar angrenzenden Hausgärten, des nördlich verlaufenden innerstädtischen Grünzugs sowie des Versiegelungsgrades von rd. 40% im Planbereich selbst ist nicht von wesentlichen Überwärmungseffekten und Wärmeinselvorkommen auszugehen. Insgesamt wird der bodennahe Luftaustausch zwischen den kühleren Grünflächen und wärmeren versiegelten Bereichen als günstig bewertet.

Wegen der Lage des Gebietes nahe am nordwestlichen Stadtrand ist die Durchlüftung insbesondere durch den vorherrschenden übergeordneten westlichen Wind noch günstig.

Hinsichtlich der Energieeffizienz sind aufgrund der geringen Bebauungsabstände und vorgesehenen Gebäudeausrichtung innerhalb des Plangebietes Verschattungswirkungen und Einschränkungen des Solarpotenzials absehbar. Betroffen ist insbesondere die nördliche Baureihe (WA 1), welche von den südlichen Neubauten verschattet wird. Ebenso schaffen die von der Südausrich-

tung abweichende Gebäudestellungen sowie die vorgesehene Dachneigung ungünstige Rahmenbedingungen für die aktive und passive Solarenergienutzung.

Eine solarenergetische Optimierung wäre einerseits durch eine Abstandsvergrößerung um rd. 3,00 m zwischen den beiden festgesetzten Baureihen durch räumliche Verlagerung der Baukörper oder alternativ durch die Reduzierung der Gebäudehöhe der südlichen Baureihe auf max. 10,50 m zur Schaffung maximaler Solarverluste von 20 % (= 1,8-facher Gebäudeabstand zwischen Solarfassade und schattenwerfender Kante) möglich. Zudem könnte eine Anpassung der Baukörperstellung zugunsten einer max. 30° von der Südausrichtung abweichenden Gebäudeorientierung sowie die Festsetzung einer Dachneigung von 30 -50° zur Schaffung guter Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung wurde bewusst auf eine rein Solaroptimierte / energieeffiziente Stellung der Gebäude als isolierter Maßstab zur Entwicklung des Plangebietes verzichtet. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Kirchengrundstückes und somit dem sparsamen Umgang mit begrenzten Flächenressourcen, die einer Neuversiegelung im Außenbereich vorbeugt. Laut dem Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbau-grundstücken im Bielefelder Stadtgebiet. Dementsprechend sollen mit der vorliegenden Planungen bis zu 21 neue Wohnungen ermöglicht werden. Unter Beachtung des angeregten 1,8-fachen Bebauungsabstandes würden im Plangebiet mindestens drei der möglichen Wohnungen entfallen, die in der Folge an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgefragt werden. Grundsätzlich ist der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche eine höhere Bedeutung beizumessen als der Neuinanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft.

Zudem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die verträgliche Eingliederung in den Bestand sowie eine einheitlich ablesbare Gestaltungslinie umgesetzt werden, die sich u.a. in einer abgestuften Geschossigkeit durch jeweils einem Staffelgeschoss als abschließendes oberstes Geschoss sowie einem flach geneigten Dach von maximal 25° widerspiegelt. Eine steilere Dachneigung von 30 - 50° hätte höhere Gebäude- bzw. Firsthöhen zur Folge, die einem harmonischen Einfügen der Neubebauung gegenüber dem Bestand entgegenstehen. Eine Baukörperstellung wird mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zwar nicht vorgegeben, allerdings orientiert sich die Ausrichtung der Baukörper an der vorhandenen Bestandsbebauung, sodass die Baustrukturen im Umfeld im Plangebiet fortgeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung entsprechend der getroffenen Festsetzungen werden die Anforderungen an die Mindestbesonnungsdauer gem. DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) dagegen eingehalten.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule / Kindertagesbetreuung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Eichendorffschule. Hierbei handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2016/17 insgesamt 285 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 12 Klassen unterrichtet, die in den vorhandenen zwölf Klassen- und vier Mehrzweckräumen ausreichend Platz finden.

Nach den vorgelegten Planungsunterlagen ist durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes die Errichtung von rd. 21 Wohneinheiten möglich. Aufgrund der Zahl der Wohneinheiten ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

21 Wohneinheiten x 3 Bewohner = 63 Einwohner,
 63 Einwohner x rd. 20% = rd. 13 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
 hiervon rd. 55% = rd. 7 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Da der Zeitpunkt des Baus und des Bezuges der Wohneinheiten noch unklar ist, muss der Bedarf an Betreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2010/11 bis 2015/16, die den Einschulungsjahrgängen 2017/18 bis 2021/22 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich dieses Standortes liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, würde sich bei Aufnahme aller Kinder die Zahl der SuS auf 343 Kinder im Schuljahr 2021/22 erhöhen, für die dann 14 Klassen benötigt würden.

Allerdings ist die Aufnahmekapazität der Eichendorffschule auf durchschnittlich 75 Kinder beschränkt, was dazu führt, dass die Eichendorffschule jedes Jahr Anmeldungen ablehnen muss. Die Zahl der Ablehnungen wird durch die neuen Baugebiete noch geringfügig erhöht.

Alle SuS der Sekundarstufe I, die eine Gesamtschule besuchen, haben Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei 2 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrtkostensteigerung von rd. 1.050 €.

10.2 Spielfläche

Mit der Planung können rd. 21 Wohneinheiten entwickelt werden. Der durch die geplante Wohnbebauung zusätzlich ausgelöste Spielflächenbedarf beträgt 189 m². Zur Kompensation soll der nordöstlich des Plangebietes am Grünzug gelegene Spielplatz durch vom Projektentwickler zu tragende Kosten in Höhe von 16.065 € aufgewertet werden.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Der Rückbau der bestehenden Kanäle sowie die erforderliche Neuverlegung erfolgt vollständig durch den Projektentwickler, sodass der Stadt Bielefeld hierdurch keine Kosten entstehen. Nach Errichtung der Erschließungsanlagen sind diese der Stadt zu übertragen. Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem Projektentwickler übertragen werden.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 145.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation ca. 90.000.- €

Regenwasserkanalisation ca. 55.000.- €

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 750.- €.

Die Verkehrsfläche ist im Nutzungsplan als Privatfläche gekennzeichnet. Somit ist auch eine Beleuchtung der Straße vom Vorhabenträger zu erstellen und zu unterhalten.

Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der Eichendorffschule, in deren Schuleinzugsbereich das Plangebiet liegt, können für Schülerinnen und Schüler Kosten durch die Übernahme von Schülerfahrtkosten entstehen. Bei 2 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrtkostensteigerung von rd. 1.050 €.

Der durch die geplante Wohnbebauung zusätzlich ausgelöste Spielflächenbedarf soll durch die Aufwertung des nordöstlich vom Plangebiet gelegenen Spielplatzes durch den Projektentwickler

kompensiert werden. Die sich dadurch erhöhenden Kosten betragen für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb 1.125 €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb 200 €/Jahr.

Bielefeld, im März 2018