Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Mitte

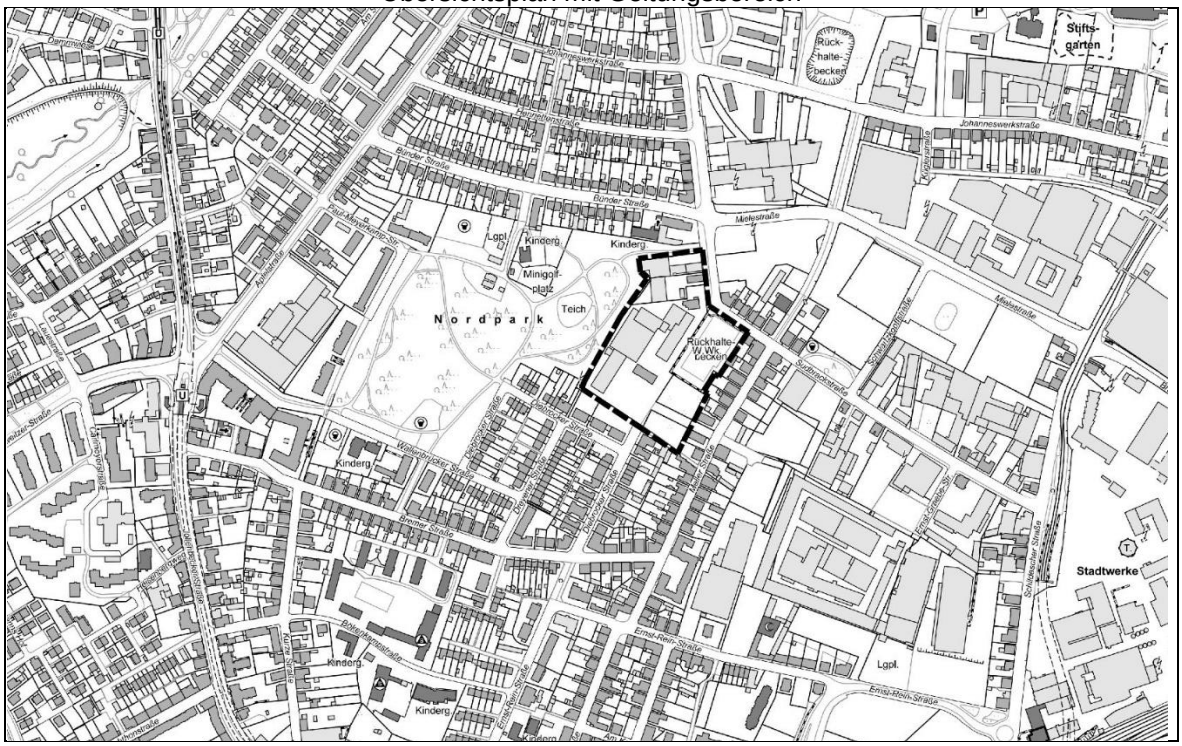
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00

„Wohnen östlich des Nordparks“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
März 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 3
2.1 Lage des Plangebietes 3
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 6
4. Planungsziele und Plankonzept 10
4.1 Planungsziele 10
4.2 Städtebauliches Vorkonzept 10
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen 13
5.1 Art der baulichen Nutzung 13
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Verkehr und Erschließung 16
5.4 Immissionsschutz 18
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur 19
5.6 Freizeit, Erholung und Sport 19
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft 19
5.8 Denkmalschutz 20
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds 21
6. Belange des Umweltschutzes 21
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 21
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 21
6.3 Artenschutz 22
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz 22
6.5 Altlasten und Kampfmittel 22
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz 23
7. Umsetzung der Bauleitplanung 24
7.1 Bodenordnung 24
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten 24
7.3 Finanzielle Auswirkungen 24
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse 24
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf 25

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ für das Gebiet östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße neu aufgestellt werden.

Anlass für die Neuaufstellung ist die geplante Verlagerung eines seit vielen Jahrzehnten in dem Gebiet ansässigen großflächigen Produktionsbetriebs. Mit dem Standortwechsel bietet sich die Chance, hier ein neues Wohngebiet zu entwickeln und damit einerseits der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen und andererseits dort eine städtebaulich verträglichere Nutzung anzusiedeln, denn zzt. stellt sich das Areal als „Gewerbeinsel“ zwischen Wohngebieten und dem Nordpark dar.

Für das Gebiet besteht seit 1964 durch den Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 Planungsrecht. In diesem ist das Areal - mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Norden - als Industriegebiet festgesetzt. Die städtebauliche Zielstellung hat sich inzwischen jedoch geändert. Das Gebiet liegt heute im Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand“. Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ (INSEK) aus dem Jahr 2010 wird für das Areal als Stadtumbaumaßnahme eine Nachnutzung für wohnbauliche Zwecke definiert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Industriegebietes in ein Wohn- und Mischgebiet ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, genauer um eine Wiedernutzbarmachung und eine Nachverdichtung von Flächen. Daher kann der Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- auch unter Berücksichtigung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00, der in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird (kumulierende Bebauungspläne), sodass deren Grundflächen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenzurechnen sind, wird schon aufgrund der Größe der beiden Plangebiete eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 liegt im Stadtbezirk Mitte, ca. 1,5 km nördlich des Altstadtkerns und ca. 800 m nördlich des Hauptbahnhofs.

Das Plangebiet erstreckt sich östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße und umfasst die Flurstücke 258, 761, 1344 und 1179 der Flur 51 sowie die Flurstücke 149, 155, 159 und 910 der Flur 79, Gemarkung Bielefeld, mit einer Gesamtfläche von ca. 2,4 ha.

Städtebauliche Situation

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum größten Teil bebaut und gliedern sich in vier unterschiedlich geprägte Bereiche.

Die Grundstücke Sudbrackstraße 45a und 47 im Norden des Plangebietes umfassen zwei kleine Gewerbebetriebe mit 1- bis 2-geschossigen Gewerbehallen, Bürogebäuden sowie einem Wohngebäude.

Im Westen, auf dem Grundstück Sudbrackstraße 37a-43, befindet sich ein großflächiger Gewerbebetrieb (Gewürzherstellung) mit einer teilweise ortsbildprägenden Bebauung aus 2- bis 4-geschossigen alten Backsteingebäuden entlang der grundstücksinternen Erschließungsstraße. Am westlichen Rand des Grundstücks stehen neuere, großdimensionierte Produktions- und Lagerhallen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen. Die ehemalige Fabrikantenvilla an der Sudbrackstraße wird seit 2012 als Kindertagesstätte (Eigeninitiativ-Kita) genutzt. Die Spielflächen der Kita sind nördlich des 2-geschossigen Gebäudes angeordnet.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes umfasst ein Regenrückhaltebecken. Das Betonbecken hat eine Größe von ca. 36 m x 75 m und verfügt an der Nordostseite über eine Rampe in das Becken. An der Westseite des Beckens verläuft eine Zuwegung bis zur ehemaligen Pumpstation. Das Grundstück ist allseitig von einer hohen Mauer umgeben, sodass das Becken von der Sudbrackstraße aus nicht einzusehen ist. Aus den oberen Geschossen der benachbarten Bebauung ist es aber trotz des Gehölzbestandes, der das Becken partiell umgibt, einsehbar.

Im Südosten des Plangebietes existiert eine Freifläche, die bis vor einigen Jahren kleingärtnerisch genutzt worden ist. Inzwischen sind die baulichen Anlagen und auch die Vegetation entfernt worden. Baumbestand ist im Plangebiet mit Ausnahme eines Randbereichs im Süden kaum vorhanden.

Mit Ausnahme des letztgenannten Areals weisen die Flächen im Plangebiet insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden in Richtung Süden um ca. 2,0 m an. Eine Böschung am südlichen Rand des Plangebietes überbrückt den Geländehöhenunterschied zu den Grundstücken an der Diebrocker Straße, die etwa ca. 1,5 m höher liegen.

Erschließung

Die Sudbrackstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist stark befahren und weist einen hohen Anteil an Gewerbeverkehr auf. In Höhe des Plangebietes ist die Sudbrackstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Bei der Diebrocker Straße, die von Süden auf das Plangebiet trifft, handelt es sich um eine reine Wohnstraße.

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Meller Straße“ liegt ca. 150 m östlich des Plangebietes. Sie wird von der Buslinie 27 (Baumheide - Schildesche - Hohes Feld - Jahnplatz - Kunsthalle) werktags und samstags tagsüber im 30-Minutentakt und sonntags im Stundentag angefahren. An der Schildescher Straße, ca. 500 m südöstlich des Plangebietes, befindet sich die Haltestelle „Sudbrackstraße“ der Stadtbahnlinie 1 (Schildesche - Hauptbahnhof - Jahnplatz - Bethel - Brackwede - Senne) und ca. 600 m westlich des Plangebietes die Stadtbahnhaltestelle „Nordpark“ der Stadtbahnlinie 3 (Babenhausen Süd - Hauptbahnhof - Jahnplatz - Sieker Mitte - Stieghorst). Beide Linien verkehren von Montag bis Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt.

An den Wochenenden wird das ÖPNV-Angebot durch die Nachbuslinie N3 (Richtung Jahnplatz und über Schildesche nach Brake) an der Haltestelle „Sudbrackstraße“ ergänzt.

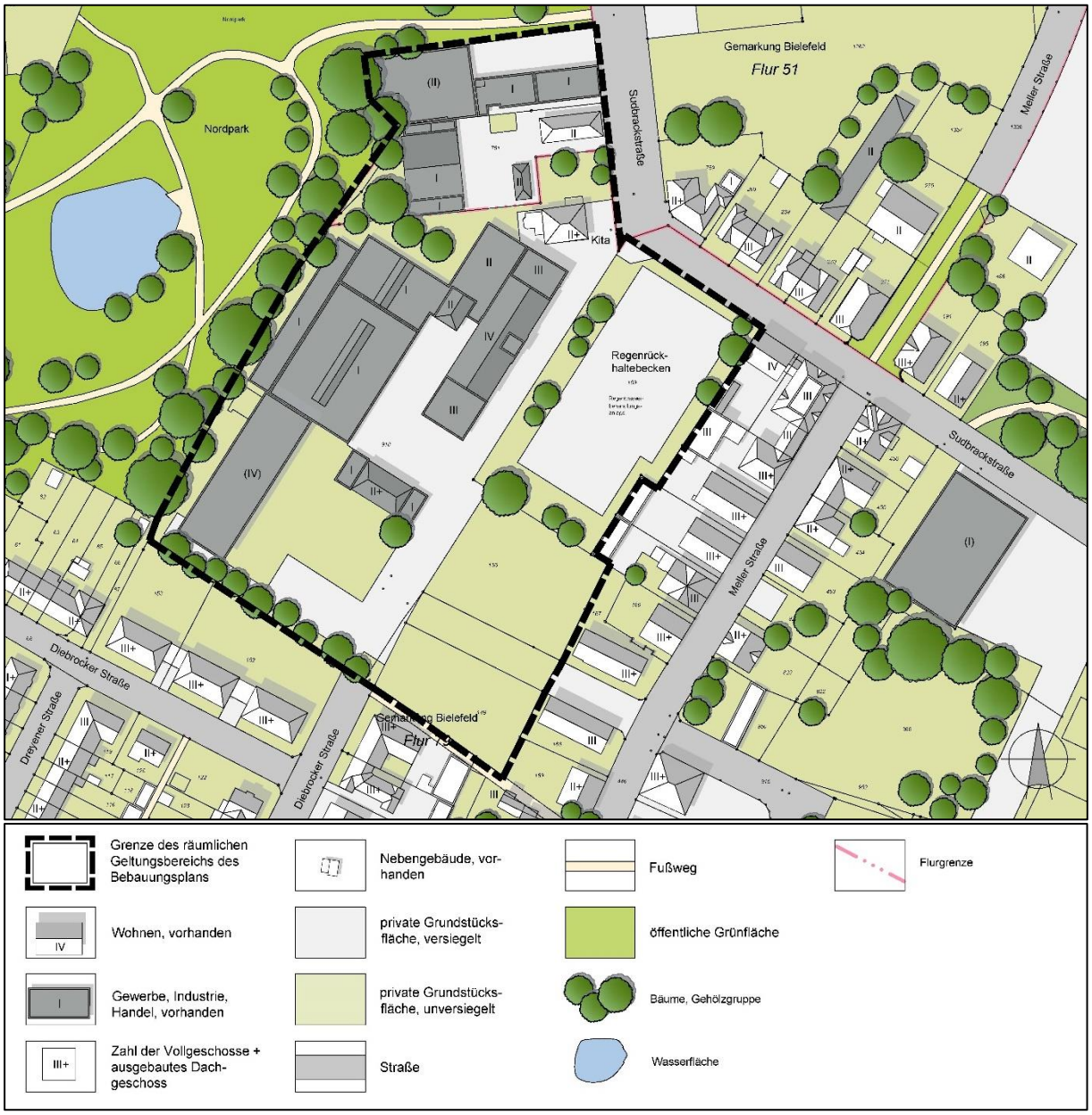


Abb. 1: Bestandsplan, mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.

Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 liegt an der Nahtstelle stark kontrastierender Siedlungsstrukturen. An der Sudbrackstraße und der Meller Straße treffen Wohngebiete mit einer überwiegend kleinstrukturierten Bebauung (3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser) auf Industrie- und Gewerbegebiete mit großdimensionierten Gewerbebauten.

Das Plangebiet selbst stellt sich im Siedlungsgefüge als „Gewerbeinsel“ dar. Nördlich und südlich des Plangebietes liegen Wohngebiete und an der Sudbrackstraße und Meller Straße befindet sich eine Bebauung überwiegend mit Wohnnutzung.
Im Westen wird das Plangebiet vom Nordpark begrenzt, einem Landschaftspark, in den Spielflächen und ein Café integriert sind. Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich eine Zuwegung zum Park. Eine dichte Kulisse aus großen Bäumen grenzt den Park von den Gewerbegrundstücken ab, sodass die Gewerbebebauung trotz der teilweise großen Gebäudehöhen von der Grünfläche aus nicht sichtbar ist.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 2: **Luftbild, Stand 2018, mit Abgrenzung des Plangebietes**, o. M.
(Quelle Luftbild: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2020)

Das dem Plangebiet gegenüberliegende Areal an der Mielestraße / Ecke Sudbrackstraße steht zzt. vor einer Umstrukturierung. Die Nutzung ist 2016 aufgegeben worden und die Bebauung, die im Luftbild noch zu sehen ist, wurde inzwischen zurückgebaut. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnanlage für Studierende sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden (vgl. Kapitel 3).

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen.

Aufgrund der Randlage des Plangebietes im GIB, das dreiseitig vom Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) eingefasst wird, und der geringen Größe wird eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung als erfüllt angesehen.

Abb. 3: **Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes**, o. M.
(Quelle Regionalplan: Bezirksregierung Detmold)

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Grünfläche im Norden,
- Gewerbliche Baufläche im Westen,
- Fläche für Ver- bzw. Entsorgung im Nordosten,
- Gemischte Baufläche im Südosten,
- Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) zwischen Sudbrackstraße und Diebrocker Straße,
- Hinweis auf die Abwägung hinsichtlich von Nutzungsbeschränkungen und Immissionsschutz an den Grenzen der gewerblichen Bauflächen und der Fläche für Ver- bzw. Entsorgung zu den Wohnbau- und gemischten Bauflächen.

Östlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 sind Wohnbauflächen, westlich Grünflächen und nordöstlich Gewerbliche und Gemischte Bauflächen dargestellt.

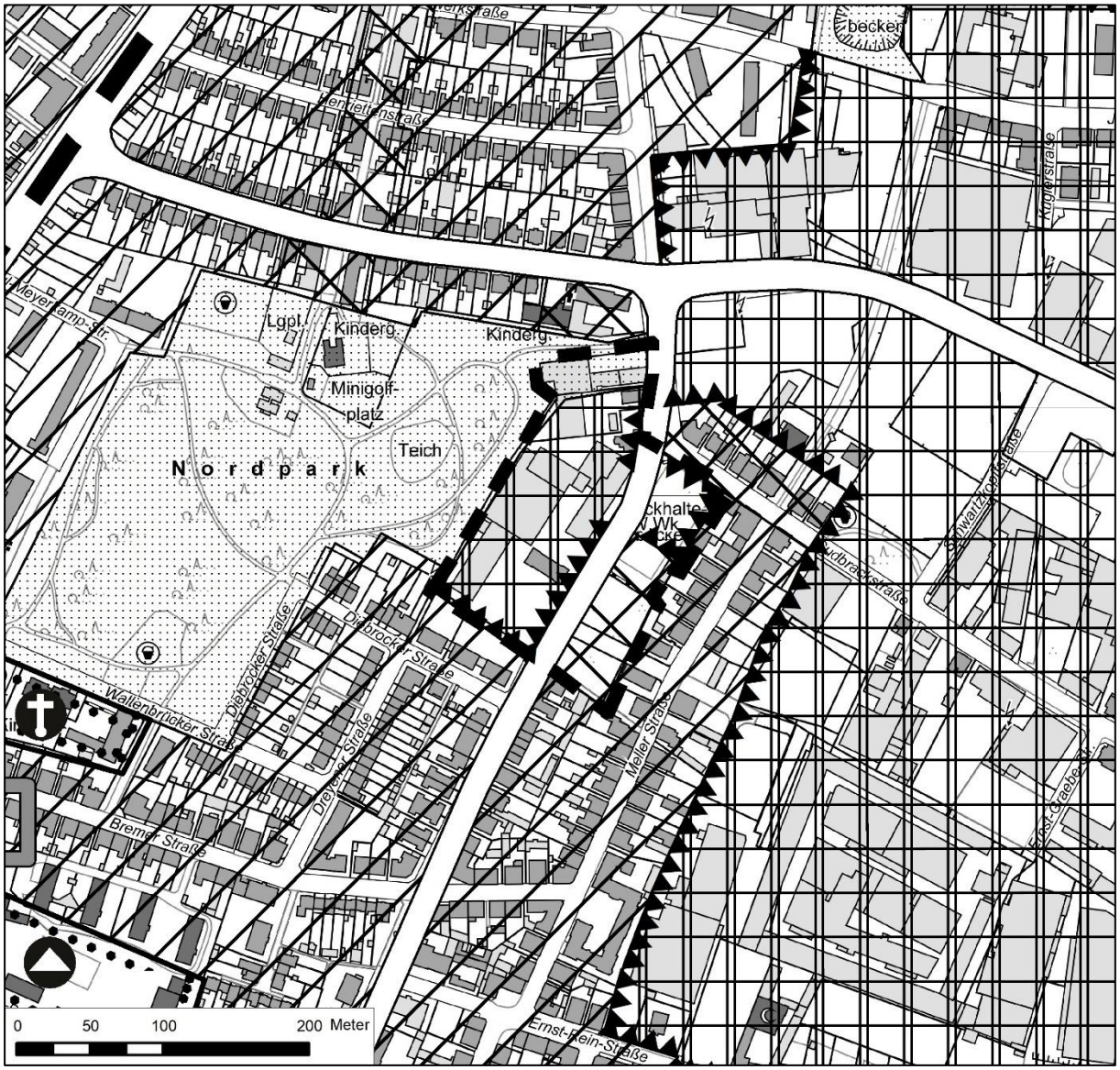


Abb. 4: **Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.**
(Quelle Flächennutzungsplan: Stadt Bielefeld,

Die im Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 vorgesehenen Festsetzungen – Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet - lassen sich aus den vorgenannten FNP-Darstellungen größtenteils nicht entwickeln.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden.

Ziel der Berichtigung ist die Darstellung des nordwestlichen Teils des Plangebietes als Gemischte Baufläche sowie des südwestlichen und südöstlichen Bereichs als Wohnbaufläche. Des Weiteren soll die Darstellung der Straße III. Ordnung entfallen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des 2010 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand“.

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ (INSEK) aus dem Jahr 2010, das die Grundlage für die qualifizierenden Konzepte und Handlungsprogramme des Stadtumbaugebietes bildet, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 und sein Umfeld, das sog. „Nordparkquartier“, als aufgelockertes, stadtnahes Wohnquartier mit dem Nordpark als zentraler Grünfläche beschrieben. Das Areal des im Plangebiet ansässigen großen Gewerbebetriebes wird als Strukturwandelfläche definiert und als Stadtumbaumaßnahme N8 eine Nachnutzung für wohnbauliche Zwecke benannt. Dabei sollen Bezüge zum angrenzenden Nordpark und die Schaffung von Wegeverbindungen zwischen dem Park und der Meller Straße berücksichtigt werden.
Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld Stadtumbau – Monitoring, Evaluation und Umsetzungsbericht (ISEK BI) aus dem Jahr 2015 ist noch die Attraktivierung des Eingangs zum Nordpark an der Sudbrackstraße als Handlungsbedarf benannt.

Bebauungspläne

Für das Gebiet östlich des Nordparks besteht seit 1964 durch den Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 Planungsrecht. In diesem sind für die Flächen im Geltungsbereich des neuaufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 folgende Festsetzungen getroffen:

- öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand,
- Industriegebiet (GI) Stufe II im südwestlichen und südöstlichen Bereich,
- Straßenverkehrsfläche zwischen Sudbrackstraße und Bremer Straße.

Für die GI-Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden; es gelten die Maximalwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977: GRZ 0,8, BMZ 9,0. Durch die 1986 erfolgte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/2/22.01 wurde die Bruttogeschoßfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im GI auf max. 1.500 m² beschränkt.

Abb. 5: **Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/2/22.01 mit Abgrenzung des Plangebietes**, o. M.
(Quelle Bebauungsplan: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld 2020)

Die o. a. städtebaulichen Zielsetzungen sind im Plangebiet zum Teil nicht umgesetzt worden: Im Osten des Gebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken und eine private Grünfläche, und zwischen Sudbrackstraße und Diebrocker Straße existiert keine öffentliche Verkehrsfläche, sondern eine private Erschließung für den dortigen Gewerbebetrieb. Im Norden des Plangebietes ist keine öffentliche Grünfläche entstanden; die Fläche unterliegt weiterhin einer gewerblichen Nutzung.

Die planungsrechtliche Situation im Umfeld stellt sich wie folgt dar:

- Im Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 ist westlich der Meller Straße Mischgebiet und beiderseits der Diebrocker Straße Allgemeines und Reines Wohngebiet mit 2-3 Vollgeschossen festgesetzt. Westlich und nördlich vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
- Im Bebauungsplan Nr. II/2/54.00 „Mielestraße-West“ sind die Flächen an der Mielestraße / Ecke Sudbrackstraße als Gewerbegebiet (GRZ 0,8, Traufhöhe mind. 10 m, Gebäudehöhe max. 15 m) und nördlich entlang der Sudbrackstraße als Mischgebiet (3-4 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,2, Gebäudehöhe max. 15 m) festgesetzt.
  Für das Areal an der Mielestraße / Ecke Sudbrackstraße ist gerade der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 mit dem Ziel eingeleitet worden, dort eine Wohnanlage für Studierende sowie ergänzende Nutzungen zu ermöglichen. Es ist eine 4-geschossige zeilenförmige Bebauung, teilweise mit einem Staffelgeschoss geplant, die entlang der Mielestraße durch 3-geschossige Gebäude verbunden werden sollen.
- Das Wohngebiet nördlich der Bünder Straße und des Plangebietes ist, da für dieses kein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, nach § 34 BauGB zu bewerten.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Damit soll einerseits der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen und andererseits - entsprechend der im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ (INSEK) definierten Stadtumbaumaßnahme - dort eine städtebaulich verträglichere Nutzung angesiedelt werden, denn zzt. stellt sich das Areal als „Gewerbeinsel“ zwischen Wohngebieten und dem Nordpark dar.

Darüber hinaus werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer eigenen Prägung und Identität,
- Sicherung einer Bebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einpasst sowie die Lärmbelastung von der Sudbrackstraße und den gewerblich genutzten Flächen im Umfeld berücksichtigt,
- Schaffung von Wegeverbindungen zum Nordpark,
- planungsrechtliche Sicherung des Regenrückhaltebeckens.

4.2 Städtebauliches Vorkonzept

Das städtebauliche Vorkonzept stellt ein Grundgerüst und Leitbild für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 dar. Es zeigt eine erste Konzeption zur Abgrenzung der Art der geplanten baulichen Nutzungen, zu geplanten baulichen Dichten und Haustypen, zur Erschließung und Grünvernetzung. In den Kapiteln 5.1 bis 5.8 werden die auf diesem Leitbild basierenden geplanten grundlegenden Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet erläutert.

Das städtebauliche Vorkonzept sieht im südlichen Teil des Plangebietes die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern vor, die vier Vollgeschosse und ein allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss umfassen sollen. Auf der Westseite der von der Sudbrackstraße abzweigenden Erschließungsstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, auf der Ostseite dagegen eine Zeilenbebauung in Nordost-Südwest-Richtung. An der Grenze zum Nordpark sollen zwei hofbildende Hausgruppen entstehen, die sich zur Parkanlage hin öffnen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine gemischte Nutzung und Bebauung geplant. Auch hier sind 4-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoss konzipiert. Direkt an der Sudbrackstraße ist eine Bebauung für gewerbliche Nutzungen und Wohnen vorgesehen; auf den an den Nordpark angrenzenden Flächen ist Geschosswohnungsbau geplant. Die ehemalige Fabrikantenvilla an der Sudbrackstraße soll bestehen bleiben und weiterhin als Kindertagesstätte genutzt werden.

Das Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes muss erhalten werden; die Einfriedung des Grundstücks soll jedoch durch Anpflanzungen / Begrünungen eine ansprechendere Gestaltung erhalten. Ggf. soll ein schmaler Grundstücksstreifen entlang der Erschließungsstraße für die Errichtung öffentlicher Parkplätze abgeteilt werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes ist von der Sudbrackstraße aus über eine öffentliche Straße geplant, die das Plangebiet etwa mittig teilt (Planstraße A). Die Bebauung am Westrand des neuen Wohngebietes soll über einen kleinen privaten Ring erschlossen werden, der westlich von der Planstraße A abzweigt.
Der ruhende Verkehr soll zu einem geringeren Teil oberirdisch auf Stellplatzanlagen, größtenteils aber unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

Zwei Fuß- und Radwege sollen ausgehend von der Planstraße A eine Verbindung einerseits nach Süden zu den Bestandswohngebieten an der Diebrocker Straße und andererseits nach Westen zum Nordpark herstellen. Damit wird der Park vom neuen Wohnquartier aus direkt erreich- und erlebbar und eine Durchwegung entsprechend des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Nördlicher Innenstadtrand“ geschaffen, die die Barriere zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Meller Straße und dem Nordpark aufhebt.

Abb. 6: Städtebauliches Vorkonzept, o. M.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 wird mit insgesamt etwa 150 - 160 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage wären somit ca. 38 - 40 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist im Südwesten des neuen Wohngebietes geplant.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) erfolgen.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Lage des Plangebietes - nahe der Bielefelder Innenstadt und angrenzend an den Nordpark - sowie die gute ÖPNV-Anbindung und die im Umfeld vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines durch Industrie und Gewerbe geprägten Bereichs, es liegt aber inselartig zwischen Wohnquartieren und grenzt unmittelbar an den Nordpark an. Eine weitere gewerbliche Nutzung des Areals soll daher mit dem Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 nicht verfolgt werden, sondern - auch entsprechend der im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ aus dem Jahr 2010 benannten Stadtumbaumaßnahme - eine wohnbauliche Nachnutzung.

Die Flächen im Plangebiet sollen bezüglich der Wohnnutzung wie folgt differenziert werden:

Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Teil des Plangebietes sowie die Flächen am nordwestlichen Rand sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die Ausprägung der bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld des Plangebietes sowie die unmittelbar angrenzende Parkanlage.

Aus der Palette der im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes sollen zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

Mit diesen Festsetzungen wird folgenden Aspekten Rechnung getragen:

- Es werden Nutzungen vermieden, die für das neue Wohngebiet und die umgebenden Bestandsgebiete sowie den Nordpark Belastungen verursachen (Verkehr von außen, ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen).
- Der Verkehr wird weitgehend auf den Anliegerverkehr beschränkt.
- Nutzungen bzw. bauliche Anlagen werden ausgeschlossen, die den städtebaulichen Zielen im Plangebiet – Schaffung eines Wohngebietes mit kleinteiliger, aufgelockerter Bebauung – entgegenstehen.

Mischgebiet

Im Norden des Plangebietes, entlang der Sudbrackstraße soll ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Diese Festsetzung berücksichtigt einerseits die dort vorhandene Mischung aus kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Wohnen, die weiterhin erhalten werden soll, andererseits die von der Straße ausgehenden Lärmemissionen.

Von den im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und so eine Nutzung vermieden werden, die aufgrund ihres Störpotentials die benachbarten Wohngebiete stark stören kann.

Auf die Festsetzung des Standortes der im Plangebiet befindlichen Kindertagesstätte soll verzichtet werden, weil eine Kita als soziale Einrichtung in einem Mischgebiet generell zulässig ist, und eine planungsrechtliche Sicherung für eine bestehende Gemeinbedarfseinrichtung nicht erforderlich ist. Des Weiteren sollen Nachnutzungsmöglichkeiten für die zzt. als Eigeninitiativ-Kita genutzte Fläche ermöglicht werden.

Abb. 7 Nutzungsgliederung, o. M.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (GH) bestimmt werden.

Im Plangebiet sollen vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht werden. Das Staffelgeschoss soll allseitig von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt angeordnet werden.
Um die neue Bebauung in die Umgebung einzupassen, sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) festgelegt werden.
Der Großteil der Wohnbebauung an der Sudbrackstraße, der Meller Straße und der Diebrocker Straße ist durch 3- bis 4-geschossige Gebäude mit Sattel- und Walmdächern geprägt, die zum Teil auch ausgebaut sind. Für die mit Flachdächern geplante Bebauung im Plangebiet ist daher eine Gebäudehöhe vorgesehen, die sich an der Firsthöhe der bestehenden Wohnbebauung an der Diebrocker Straße orientiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) von 1,2 vorgesehen. In dem Mischgebiet ist unter Berücksichtigung der für gewerbliche Nutzungen erforderlichen größeren Baukörper eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 1,2 geplant.

Mit den vorgenannten Werten werden die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete eingehalten und ein Nutzungsmaß festgesetzt, das in Anbetracht der Nähe des Plangebietes zur Innenstadt auch gerechtfertigt ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der zentralen Lage in der Innenstadt und der guten ÖPNV-Anbindung sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist im Plangebiet eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Im Plangebiet soll eine offene Bauweise festsetzt werden. Diese ermöglicht Gebäude mit einer Länge von bis zu 50,0 m.
Durch die Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren, soll im WA die Länge der Gebäude aber auf ca. 40,0 m beschränkt werden. Des Weiteren soll durch die Festsetzung eines Fassadenversprungs bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 25,0 m eine kleinteiligere Gliederung erfolgen.

Eine Bebauung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die durch die Baugrenzen definiert werden. In den Allgemeinen Wohngebieten sollen Baufenster mit einer Tiefe von ca. 17 m - 18 m und im Mischgebiet – zur Ermöglichung gewerblich genutzter Gebäude - mit einer Tiefe von ca. 22 m ausgewiesen werden. Die Baugrenzen eröffnen einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude, sie sichern aber eine bauliche Fassung des Straßenraums entlang der Sudbrackstraße und der Planstraße A und an der Grenze zum Nordpark eine hofbildende Bebauung.

Stellung der baulichen Anlagen

Zur Gewährleistung der geplanten Stellung der Baukörper innerhalb der Bauflächen soll die Ausrichtung der Gebäude festgelegt werden.

Für die Bebauung westlich angrenzend an die Planstraße A ist eine Gebäudestellung parallel zur Straße geplant, die die Ausrichtung des alten Hauptgebäudes des Produktionsbetriebes wieder aufnimmt. Durch die geplante Nordost-Südwest-Ausrichtung der Bebauung am Nordpark wird eine Öffnung der Bebauung zur Parkanlage hin gesichert. Die Ausrichtung der Bebauung am Ostrand orientiert sich an der angrenzenden Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des neuen Wohngebietes ist von der Sudbrackstraße aus über eine öffentliche Straße (Planstraße A) geplant, die das Plangebiet etwa mittig teilt und größtenteils im Bereich der vorhandenen Grundstückserschließung verläuft. Die Bebauung am Westrand des neuen Wohngebietes soll über einen kleinen Ring erschlossen werden, der westlich von der Planstraße A abzweigt.

Eine Anbindung an die Diebrocker Straße, wie sie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 festgesetzt und im Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll im vorliegenden Bebauungsplan nicht verfolgt werden, um Durchgangsverkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine Belastung der südlich vorhandenen Wohngebiete zu vermeiden. Des Weiteren ist die Bedeutung der Straßenverbindung - im FNP ist sie als eine für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße dargestellt – nicht mehr zu erkennen. Am südlichen Ende der Planstraße A ist daher eine Wendemöglichkeit geplant, die auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.
Die Planstraße A übernimmt die Funktion einer reinen Anliegerstraße. Daher soll sie eine Breite von 6,0 m erhalten und als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Im Bebauungsplan soll die Planstraße A als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung ist für den Erschließungsring nicht vorgesehen, da er nur wenige Gebäude auf einem einzelnen privaten Grundstück erschließt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der neuen Wohnbebauung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus ist von einem großen Stellplatzbedarf auszugehen. Der ruhende Verkehr soll daher zu einem geringeren Teil oberirdisch auf Stellplatzanlagen und stattdessen größtenteils unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

Eine Unterbringung der Kfz in Tiefgaragen ist zu bevorzugen, um

- eine gute bauliche Ausnutzung der innenstadtnahen Flächen zu ermöglichen,
- die Versiegelung der Flächen zu begrenzen,
- für die zukünftigen Bewohner möglichst einen möglichst hohen Anteil an nutzbaren Freiflächen zu sichern sowie
- die von größeren Stellplatzanlagen ausgehenden Störungen zu vermeiden,
- kleinklimatische Auswirkungen zu mindern (z. B. Aufheizung der Luft, Verringerung der nächtlichen Abkühlung und relativen Luftfeuchtigkeit).

Für Besucher sollen am Eingang zum Plangebiet Parkmöglichkeiten am nördlichen Abschnitt der Planstraße A bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck soll ein 5,0 m breiter Streifen des Grundstücks, auf dem sich das Regenrückhaltebecken befindet, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren wird mit dem Umweltbetrieb geklärt, ob ein entsprechender Streifen des Grundstücks für die Schaffung von Parkmöglichkeiten in Anspruch genommen werden kann.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zugelassen werden. Außerdem sollen Stellplätze und Tiefgaragen auf den speziell für diese ausgewiesenen Flächen ermöglicht werden.

Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich existieren bislang keine öffentlichen Fuß- und Radwege.

Zur Vernetzung des neuen Wohngebietes mit den südlich angrenzenden Wohngebieten ist zwischen der Planstraße A und der Diebrocker Straße eine Fuß- und Radwegeverbindung konzipiert. Sie soll eine Breite von 6,0 m erhalten und so ausgestaltet werden (z. B. durch Poller), dass sie im Bedarfsfall auch als Notüberfahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann.

Durch eine zweite, von der Planstraße A in westlicher Richtung verlaufende, Wegeverbindung soll ein direkter Zugang vom neuen Wohngebiet zum Nordpark gewährleistet werden. Diese Wegeverbindung ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer geplant und soll eine Breite von 2,0 m erhalten.

Die beiden Wege schaffen zusammen mit dem am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Bestandsweg eine dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ entsprechende Verbindung, die die Barriere zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Meller Straße und dem Nordpark aufhebt.

Im Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 soll die Wegeverbindung nach Süden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und die Verbindung zum Nordpark durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestelle „Meller Straße“ (Buslinie 27) und über die Stadtbahnhaltestellen „Sudbrackstraße“ (Stadtbahnlinie 1) und „Nordpark“ (Stadtbahnlinie 3) gewährleistet.

5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von den gewerblichen Betrieben nordöstlich des Geltungsbereichs sowie vom Verkehr auf der Sudbrackstraße ein.

Die Lärmbelastung von der Sudbrackstraße beschränkt sich auf den straßennahen Bereich. Laut der Lärmkarte NRW für den Straßenverkehr (im Jahr 2017) erreichen

- die 24h-Pegel L_{den} im Abstand von bis zu 20 m der Sudbrackstraße > 60 db(A) bis ≤ 65 db(A) und in einem Abstand von 20 m – 35 m > 55 db(A) bis ≤ 60 db(A),
- die Nachtpegel L_{night} im Abstand von bis zu 20 m von der Sudbrackstraße > 50 db(A) bis ≤ 55 db(A).

Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen des Gewerbe- und des Straßenverkehrslärms durch eine schalltechnische Untersuchung analysiert sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen ermittelt werden. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Mit der Umnutzung des bisherigen Industriegebietes in ein Wohngebiet wird sich die Belastung durch Gewerbelärm für die bestehenden Wohngebiete im Umfeld reduzieren. Durch die Erhaltung der grundstücksinternen Erschließungsachse im Plangebiet sind auch kaum Änderungen der Lärmsituation für die angrenzenden Wohngebiete und den Nordpark zu erwarten.

Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird maßgeblich durch die nordöstlich angrenzende Sudbrackstraße bestimmt. Trotz der Verkehrsmengen sind erhebliche Immissionsbelastungen für die geplante Wohnbebauung aufgrund des Abstandes zur Sudbrackstraße voraussichtlich auszuschließen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Umfeld des Plangebietes sind Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätze auf kurzem Wege erreichbar: Die Grundschule „Sudbrackschule“ liegt nur ca. 400 m nördlich an der Klarhorststraße. Im Plangebiet selbst befindet sich die Kindertagesstätte „Villa Butterblume“, eine Eigeninitiativ-Kita. Im näheren Umfeld existieren weitere städtische und kirchliche Kindertagesstätten, z. B. die städtische Kita „Nordpark“, die Kita „Die Schatzinseln“ (Eigeninitiativ-Kita). Spielplätze sind im Nordpark sowie der Grünanlage an der Ecke Sudbrackstraße / Schwartzkopffstraße vorhanden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 ermöglichen die Entwicklung von ca. 150 - 160 neuen Wohneinheiten. Aus dieser neuen Wohnbebauung resultiert ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen sowie Spielflächen.

Im weiteren Verfahren wird der Umfang des Zusatzbedarfs an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen genau ermittelt und geprüft, ob der durch die neue Wohnbebauung hervorgerufene zusätzliche Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in den vorhandenen Einrichtungen im Umfeld gedeckt werden kann.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet übernimmt zzt. keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. Der Spielflächenbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Das Plangebiet grenzt aber unmittelbar an den Nordpark an, der für Freizeit und Erholung genutzt werden kann und auch Einrichtungen für diese Zwecke beinhaltet. Durch eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet in den Nordpark wird das künftige Wohngebiet direkt mit der Parkanlage verbunden, sodass die dortigen Spiel- und Erholungsflächen auf kurzem Wege und auch für Kinder sicher erreicht werden können.

Das nördlichste Grundstück im Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 mit dem Ziel, einen großzügigeren Zugang zum Nordpark zu schaffen, als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt worden. Diese Festsetzung soll mit dem Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 nicht weiterverfolgt werden, denn es handelt sich um ein intensiv genutztes Bestandsgrundstück. Des Weiteren schirmt die vorhandene wie auch die geplante Bebauung die Parkanlage von der stark befahrenen Sudbrackstraße baulich ab.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

<u>Versorgung</u>

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o. ä. kann durch den Anschluss an die Bestandsnetze im Plangebiet und dessen Umfeld sichergestellt werden. So verläuft im Bereich der Planstraße A eine vorhandene Wasserversorgungsleitung.

Für die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Elektrizität muss eine Trafostation errichtet werden. Ein Standort ist inmitten des Plangebietes an der südwestlichen Ecke des Grundstücks des Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Der Standort soll im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ festgesetzt werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die neue Bebauung kann an die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie der Planstraße A angeschlossen werden.

Zur Sicherung von Bestandskanälen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachsen keine Bebauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen erfolgen, und es dürfen auch keine anderen Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Des Weiteren muss die Anfahrbarkeit der Kanalschächte jederzeit gewährleistet werden.

Um dies zu gewährleisten sollen am südlichen Abschnitt der Planstraße A, in dem die Bestandskanäle (und auch eine Wasserversorgungsleitung) teilweise unmittelbar am Rand der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße verlaufen, neben der Straße Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden.

Die Regenwasserkanäle im Plangebiet und dessen Umfeld speisen in das Regenrückhaltebecken (RRB) an der Sudbrackstraße ein. Laut dem Umweltbetrieb muss das RRB zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung dauerhaft weiter betrieben werden und darf auch nicht verkleinert werden. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens soll im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ planungsrechtlich gesichert werden.

Ob eine Änderung der Abgrenzung des Grundstücks möglich ist, z. B. zur Einrichtung eines Parkstreifens für Besucher des neuen Wohngebietes oder zur Anlage eines Pflanzstreifens mit einer Einfriedung, die sich besser in das Ortsbild einfügt als die zzt. bestehende hohe Mauer, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 sind keine Baudenkmäler, Denkmalbereiche oder Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

Inmitten des Nordparks befindet sich das denkmalgeschützte Gartenhaus der Osthoff´schen Villa. Aufgrund der Entfernung sowie der dichten Baumkulisse am östlichen Rand des Nordparks ist nicht von Beeinträchtigungen auf das Erscheinungsbild des Denkmals und seines Umfeldes durch die geplante Bebauung im Plangebiet auszugehen.

Da bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, soll in den Bebauungsplan ein Hinweis darauf aufgenommen werden, dass im Falle der Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Errichtung des neuen Wohngebietes wird insgesamt zu Veränderungen des Orts- und des Landschaftsbildes führen. Die großmaßstäblichen Gewerbebauten werden entfallen und kleinteiligere und gegliederte Gebäude entstehen, die sich besser in die angrenzende Bestandsbebauung einfügen.

Es ist eine moderne Gestaltung der Wohnbebauung geplant, die dem neuen Wohngebiet eine eigene Prägung verleiht. Sattel- oder Walmdächer, wie sie bei der Wohnbebauung im Umfeld zu finden sind, sind im Plangebiet daher nicht vorgesehen, sondern – entsprechend der Bestandsbebauung im Plangebiet sowie der geplanten Bebauung östlich der Sudbrackstraße – Flachdächer. Des Weiteren soll anstatt eines Dachgeschosses ein Staffelgeschoss konzipiert werden. Durch die geplante Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (vgl. Kapitel 5.2) wird eine Überschreitung der Höhe der Umgebungsbebauung vermieden.

Die Mauer um das Regenrückhaltebecken stellt sich aufgrund ihrer Höhe und Länge als ortsbildstörend dar. Durch eine intensive Eingrünung oder eine Berankung der Mauer soll eine Verbesserung des Ortsbildes erzielt werden.

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen im geplanten Mischgebiet sollen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes, den Verkehr auf der Sudbrackstraße sowie Störungen des Wohnumfeldes ausgeschlossen werden.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Daher kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für den Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte sowie großflächig versiegelte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 erwartet. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Bestandssituation voraussichtlich verringern.

Gewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten oder Kampfmittel sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Flächen eines Gewerbestandortes. Angaben über Bodenbelastungen, die ggf. aus dieser Nutzung resultieren könnten, liegen zzt. nicht vor. Im weiteren Verfahren sollen Bodenuntersuchungen erfolgen; die Ergebnisse sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Stadtklima

Im Klimaanpassungskonzept für die Stadt Bielefeld ist der an das Plangebiet angrenzende Nordpark in der Planungshinweiskarte Stadtklima als Fläche mit Schutzbedarf der 1. Priorität klassifiziert, d. h. als

- Fläche, die heute und auch unter dem Einfluss des bis 2050 zu erwartenden Klimawandels für die Kaltluftzufuhr in den Wirkraum eine sehr hohe Bedeutung aufweist und deren Funktion unbedingt erhalten bleiben soll, sowie
- hochwertiger innerstädtischer Park, der bereits heute als Hauptausgleichsraum zur Hitzeerholung am Tag eine sehr hohe Bedeutung hat.

Negative Auswirkungen durch die Planung werden nicht erwartet, da sich mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes der Versiegelungsgrad verringern, der Durchgrünungsgrad erhöhen und der Luftaustausch im Umfeld der Parkanlage verbessern wird.
Durch die geplante Bebauung ist auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht mit einer Verschlechterung der Kaltluftzufuhr aus dem Nordpark sowie der Durchlüftungssituation zu rechnen.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, die aufgrund der neuen Bebauung und ihrer direkten Nähe zu einer Kaltluft produzierenden Grünflächen auftreten könnten, sollen folgende Festsetzungen zur Sicherung einer größtmöglichen Begrünung im Plangebiet getroffen werden: Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken und im Bereich geplanter Stellplatzanlagen, eine begrünungsfähige und wasserdurchlässige Teilversiegelung von Stellplatzflächen, Begrünung von Tiefgaragenflächen, die nicht unter Gebäuden liegen, sowie eine extensive Dachbegrünung.

Dachbegrünungen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei (verringerte Aufheizung der Dachflächen, positive Beeinflussung der Temperatur- und Feuchteverhältnisse). Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten (ca. 50 % - 90 %) und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Energieeffizienz

Grundsätzlich liegen im Geltungsbereich günstige Rahmenbedingungen für eine solarenergetische Nutzung vor. Als Verschattungsquellen sind jedoch die Baumbestände im Süden des Plangebietes sowie an der Ostgrenze des Nordparks zu nennen.

Mit den folgenden Festsetzungen sollen im Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für solarenergetische Nutzungen geschaffen werden:

- Durch die Ausrichtung der Baufelder wird für einen Großteil der geplanten Bebauung eine für eine solarenergetische Nutzung optimale Gebäudeausrichtung (Südorientierung) gesichert und ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander sowie zu Baumbeständen gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.
- Durch die Festsetzung von Flachdächern werden die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule geschaffen.

Eine Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet	ca. 24.300 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.400 m²
Mischgebiet	ca. 2.450 m²
Regenrückhaltebecken	ca. 3.950 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.500 m²

Vorhandene Wohneinheiten:	ca. 5
Geplante Wohneinheiten:	ca. 150 - 160

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Durch den Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/22.01 ersetzt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ für das Gebiet östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße neu aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) handelt und Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Vorkonzeptes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Bielefeld, im März 2020
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

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