Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

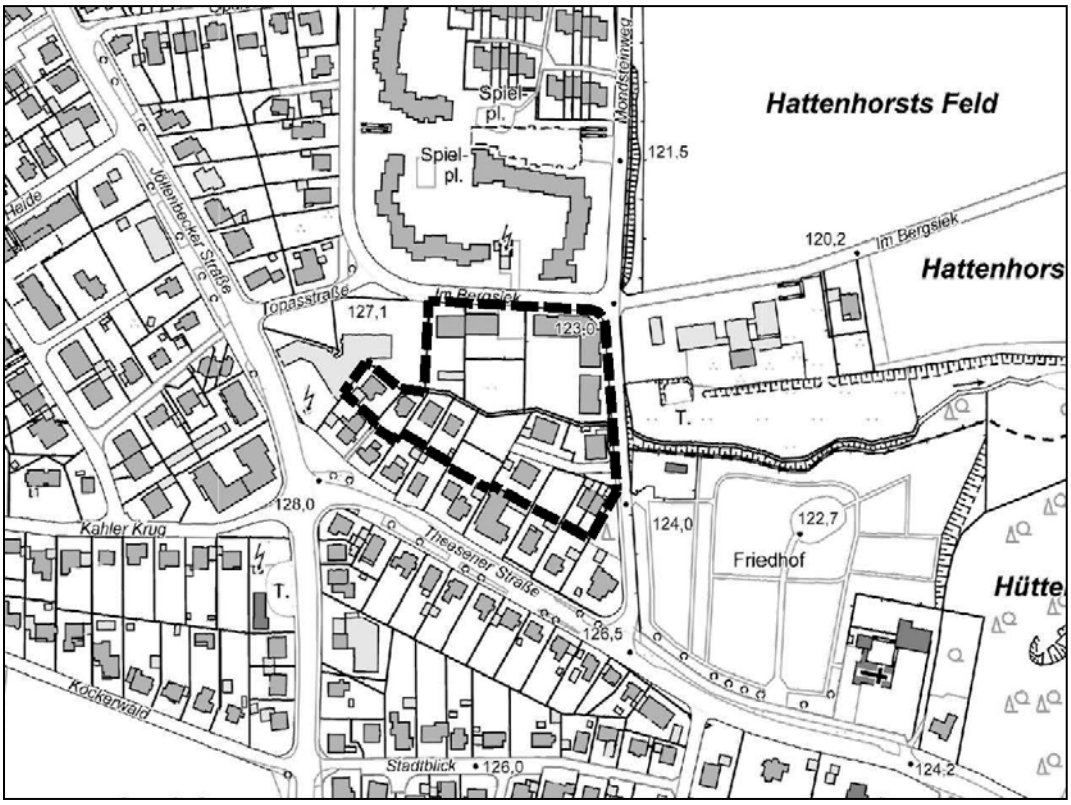
Neuaufstellung des

Bebauungsplanes Nr. II/T 9
„Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“

Begründung

- Satzung -
(Stand November 2017)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Satzung, November 2017

Inhaltsübersicht

1. .....Allgemeines 3
2. .....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 3
3. .....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 5
4. .....Ziele und Zwecke der Planung 7
4.1 Belange des Wohnens 7
4.2 Belange des Verkehrs 7
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport 8
4.4 Belange des Gemeinbedarfes 8
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung 9
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 10
4.7 Belange des Umweltschutzes 11
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen 15
5. .....Bodenordnung 15
6. .....Flächenbilanz 15
7. .....Kostenschätzung 15
8. .....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 16
9. .....Gutachten 16

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ für das Gebiet nördlich der Theesener Straße, östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Straße „Im Bergsiek“ und westlich des Mondsteinweges.

- **Stadtbezirk Jöllenbeck-**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ für das Gebiet nördlich der Theesener Straße, östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Straße „Im Bergsiek“ und westlich des Mondsteinweges aufgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu schaffen. Andererseits werden für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst. So wurden Baugenehmigungen auf, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten, Grünflächen im Rahmen des Wohnbauerleichterungsgesetzes erteilt. Ebenfalls wurden im nordöstlichen, östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes Genehmigungen abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen erteilt. Um die derzeitigen Nutzungen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern, werden sich daher die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sind im Plangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ liegt im Stadtteil Theesen im Bezirk Jöllenbeck. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Im Bergsiek“ und im Osten durch den Mondsteinweg begrenzt. Südlich und westlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der

Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 113 (tlw.), 252, 538, 753, 796, 1222, 1251, 1258, 1273, 1274, 1412, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579 (tlw.), 1615, 1662 sowie 1663, Flur 2 der Gemarkung Theesen. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,6 ha.
Das Plangebiet ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhausbebauung geprägt.
In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine unbebaute private Fläche, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ zwecks einer Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus (mit voraussichtlich 8 Wohneinheiten) bebaut werden soll. Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage nicht umgesetzt wurde und diese Umsetzung auch zukünftig nicht vorgesehen ist, werden auf dieser Fläche ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine perspektivische Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von dem verrohrten Nebengewässer 14.07 durchquert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Im Bergsiek“ im Norden sowie dem Mondsteinweg im Osten und der Theesener Straße im Süden. Zur inneren Erschließung dient die Stichstraße des Mondsteinweges. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Bestandsbebauung im westlichen Teilbereich erfolgt über die Vorderliegergrundstücke zur Theesener Straße.

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine drei- bis fünfgeschossige, in Teilen siebengeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Landwirtschaftsbetrieb sowie ein Friedhof. Die Flächen südlich des Plangebietes weisen überwiegend eine aufgelockerte Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen auf. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden größtenteils gewerblich genutzt und werden durch eine Bebauung mit überwiegend einem, teilweise 2 Vollgeschossen geprägt. Hier finden sich gemischte Dienstleitungsnutzungen sowie ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb.
Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.

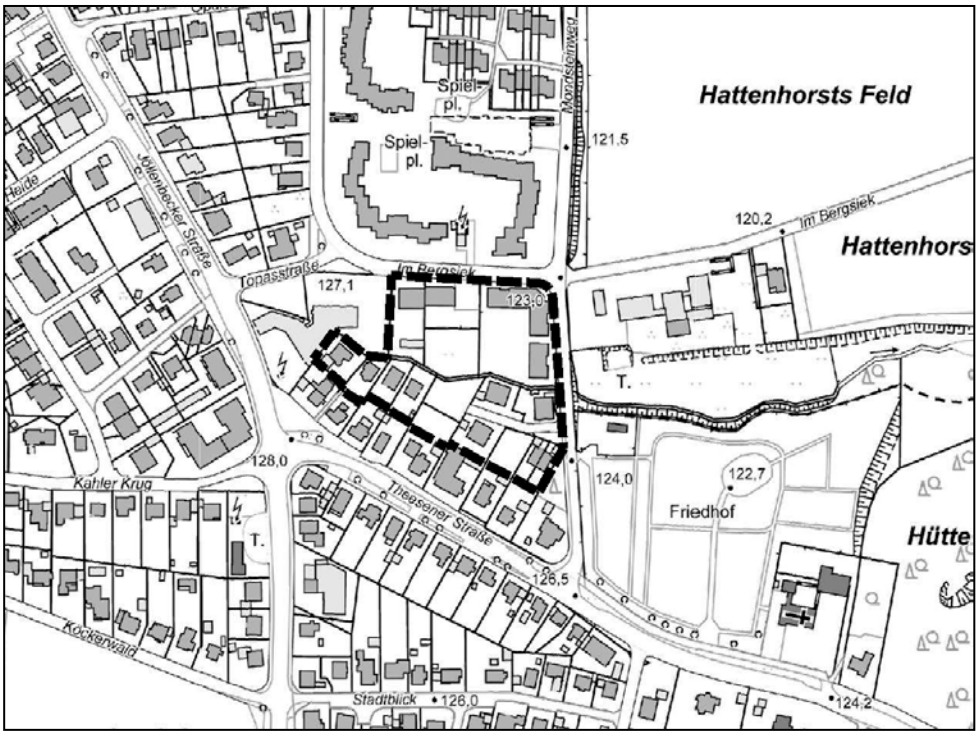


Abb. 1: Übersichtsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/T 9 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche" dar. Die Flächen nördlich und südlich des Plangebietes sind ebenfalls als „Wohnbaufläche" dargestellt, westlich grenzt eine Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel an.
Die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

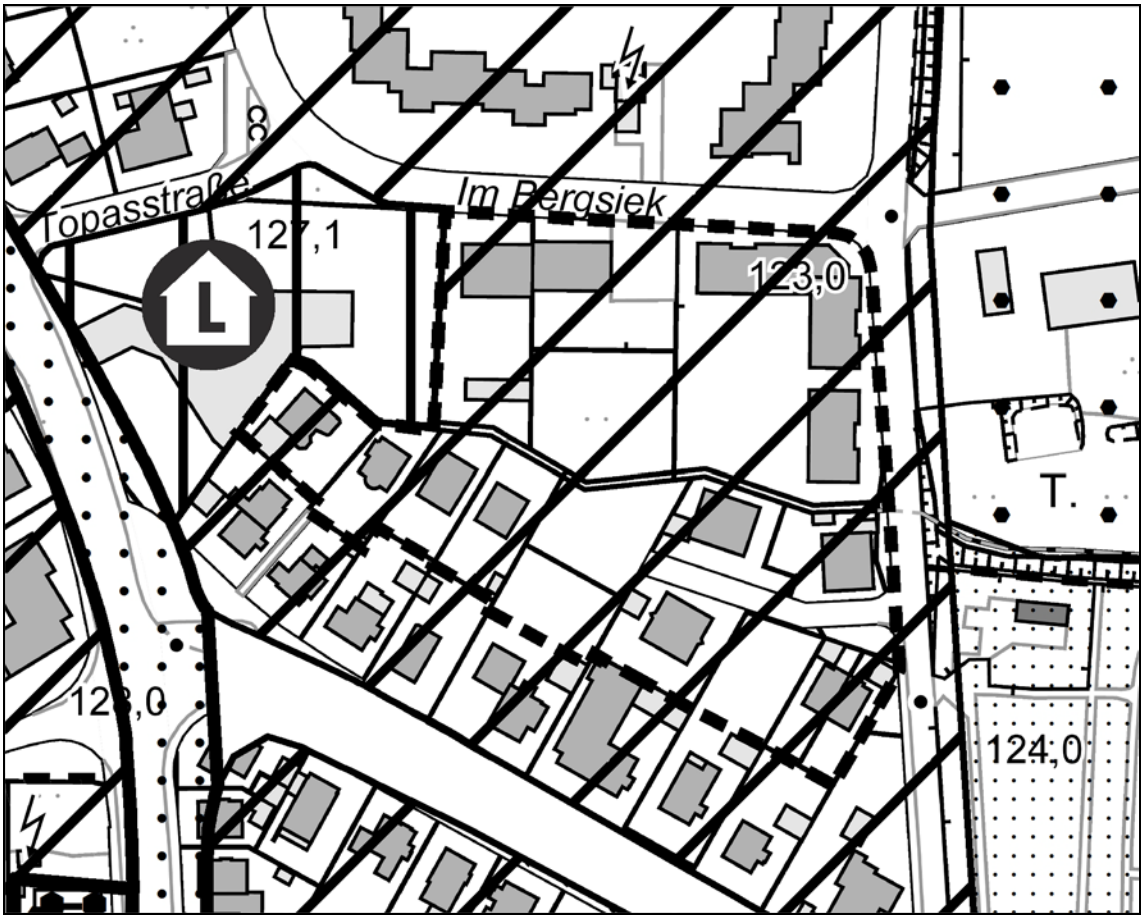


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek", der seit 1972 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für den betreffenden Planbereich folgende Nutzungen fest:
Der Großteil der Flächen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 3 der BauNVO von 1968 als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im nördlichen Bereich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwei- bzw. dreigeschossige bauliche Anlagen mit Flachdach in einer geschlossenen Bauweise zulässig. Ebenfalls sind Flächen für Sammelgaragen sowie Stellplätze im östlichen/nordöstlichen Bereich festgesetzt. Südlich an die Fläche für Sammelgaragen anschließend sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche sowie ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Im südlichen Bereich sind zweigeschossige bauliche Anlagen mit Satteldach (Dachneigung 30°, traufständig zur Stichstraße des Mondsteinweges) in einer offenen Bauweise zulässig. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht begrenzt.

Zur inneren Erschließung dieses Teilbereiches des Plangebietes wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt. Bis auf die Wendeanlage wurde diese Stichstraße des Mondsteinweges im Zuge der nachfolgenden Baumaßnahmen umgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen.

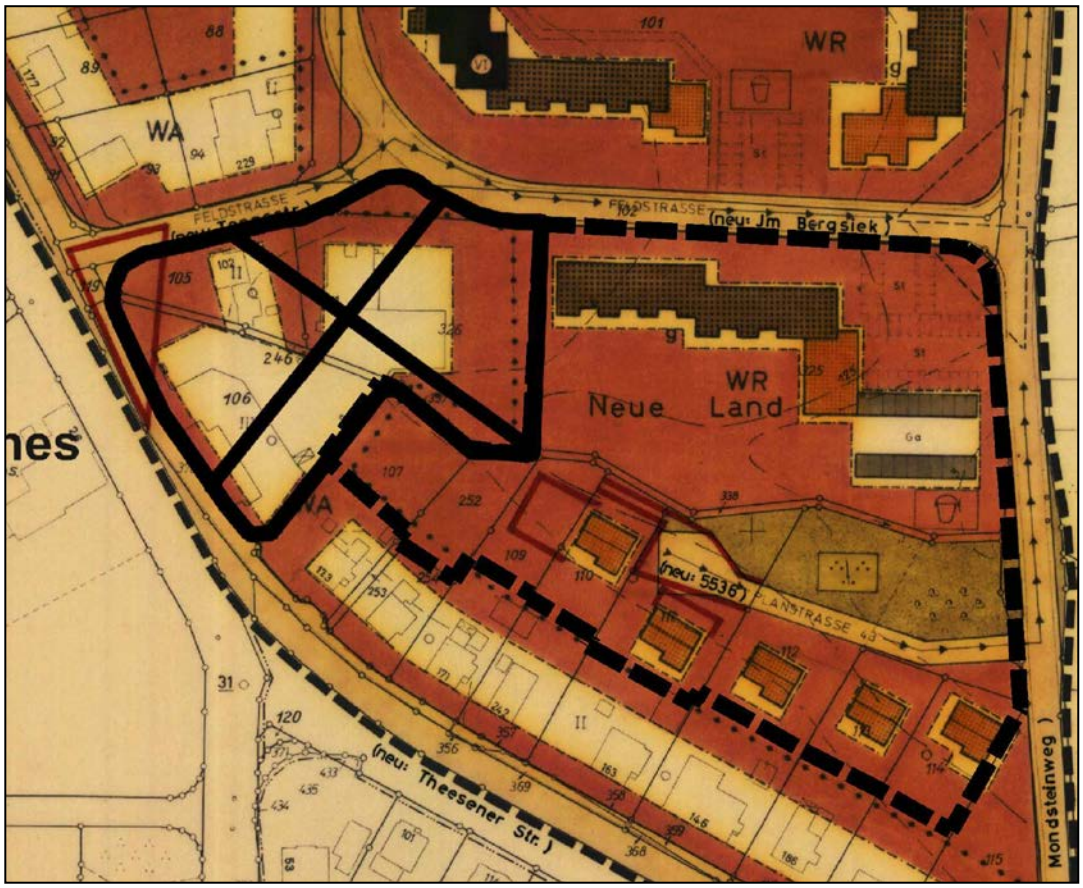


Abb. 3: Rechtsverbindlicher B-Plan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

<u>Landschaftsplan</u>

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung orientieren sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung. Ebenso wird für die übrigen Flächen im Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen sowie überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Für das Plangebiet werden Reine Wohngebiete (WR1, WR2 und WR3) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.
Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.
Für das WR1 und WR2 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2, für das WR3 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Die festgesetzten Baugrenzen im WR1, WR2 und WR3 können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 1,00 m überschritten werden. Die Überschreitung ist auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 14-16 neue Wohneinheiten (WR1: 8 Wohneinheiten, WR2: 4-6 Wohneinheiten und WR3: max. 2 Wohneinheiten) geschaffen.
Lediglich auf der unbebauten Fläche in der Mitte des Plangebietes (WR1) ist eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich acht Eigentumswohnungen vorgesehen. Auf den drei unbebauten Flächen im WR2 und WR3 sollen die Wohneinheiten (WE) voraussichtlich in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Aufgrund der westlich und südlich angrenzenden, kleinteiligen Bebauungsstruktur sind darüber hinaus im WR3 maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4.2 Belange des Verkehrs

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

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Im Bergsiek, Mondsteinweg, Theesener Straße).

Die innere Erschließung der neuen Wohnbebauung auf dem Flurstück 1491, Flur 2 der Gemarkung Theesen im WR1 erfolgt über eine private Grundstückszufahrt, die durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist.
Die Erschließung der perspektivischen Nachverdichtung im WR2 und WR3 im südöstlichen Plangebiet erfolgt über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße des Mondsteinweges. Für das Baugrundstück (Flurstück 1579, Flur 2 der Gemarkung Theesen) im WR3 wird hierfür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 1578, Flur 2 der Gemarkung Theesen festgesetzt. Alternativ wäre für dieses Baugrundstück ebenfalls eine Er-

schließung über das Grundstück Theesener Straße 9 / 11 hin zur Theesener Straße möglich. Für beide Varianten wäre die Erschließung dieses Grundstückes im späteren Baugenehmigungsverfahren über Baulasten auf dem jeweiligen Vorderliegergrundstück zu sichern.
Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Bestandsbebauung im westlichen Teilbereich (WR 3) erfolgt über die Vorderliegergrundstücke hin zur Theesener Straße und ist über eingetragene Baulasten auf den Vorderliegergrundstücken gesichert.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Straße Im Bergsiek sowie des Mondsteinweges sind jedoch Carports und Garagen innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig. Innerhalb der Vorgartenfläche entlang der Stichstraße des Mondsteinweges müssen Carports und Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Unterbauung (Tiefgarage) ist zulässig, wenn die Unterbauung vollständig unter der Geländeoberfläche liegt.

Fußgänger und Radfahrer

Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Im Bergsiek“ und „Mondsteinweg“ vorhanden. Ansonsten sind keine weiteren Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Private Wege dienen der inneren Erschließung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Jöllenbecker Straße (Haltestelle „Kahler Krug“) in fußläufiger Entfernung. Von dort bestehen Anschlussmöglichkeiten in Richtung Enger, Spenge sowie zu den Stadtbahn-Haltestellen in Babenhausen Süd und Schildesche.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sportplätze entlang der Theesener Straße. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport.
Der durch die voraussichtlich 14-16 neuen Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielflächen beträgt ca. 160 m². Zur Kompensation des Spielflächenbedarfs soll der südlich der Turmalinstraße gelegene Spielplatz aufgewertet werden.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Grundschule Theesen. Hierbei handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2016/17 insgesamt 203 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 8 Klassen unterrichtet, die in den vorhandenen neun Klassen- und drei Mehrzweckräumen ausreichend Platz finden.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich 14-16 Wohneinheiten geschaffen. Ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung (Schuljahr 2019/20) ist daher im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtenjahrgänge 2010/11 bis 2015/16, die den Einschulungsjahrgängen 2017/18 bis 2022/23 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich der Grundschule Theesen liegen und voraussichtlich im Prognosezeit-

raum realisiert werden, erhöht sich die Zahl der SuS an der Grundschule Theesen auf 246 Kinder im Schuljahr 2022/23.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist die Verlegung von neuen Telekommunikationslinien erforderlich. Ebenfalls befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH im Plangebiet.

Entwässerungssystem

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

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (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 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des WHGs und des LWGs hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Vorhandene Bebauung:
Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen öffentlichen Mischwasserkanäle oder über private Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.
Die Bebauung entlang der Straßen Mondsteinweg und Im Bergsiek befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwassereinleitungsstelle E 2/22. Für die Einleitung über das Regenüberlaufbecken (RÜB) 3/16 Am Himmelreich in das namenlose Nebengewässer 14.08 zum Moorbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold bis zum 30.06.2025.
Die Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße und Theesener Straße befindet sich im Einzugsbereich der Mischwassereinleitungsstelle E 2/17. Für die Einleitung über das RÜB 1/15 Horstheider Weg in den Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold bis zum 31.07.2025. Einige Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind über private Regenwasserkanäle direkt an das verrohrte namenlose Nebengewässer 14.07 zum Moorbach angeschlossen. Das verrohrte Gewässer verläuft innerhalb des Plangebietes vollständig in privaten Flächen. Das Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf der Kläranlage Brake zugeleitet. Die Hinterliegerbestandsbebauung auf den Flurstücken 252, 798, 1258 sowie 1663 kann nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die technische Erschließung erfolgt über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke hin zur Theesener Straße und ist über eingetragene Baulasten auf den Vorderliegergrundstücken gesichert.

Geplante Bebauung:
Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der genehmigten Mischwasserkanalisation Jöllenbeck/Ost. Bei der Planung handelt es sich um die Regelung für eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes. Es sind lediglich 4 Grundstücke, verteilt auf beide Gewässerseiten, betroffen. Nur 2 Grundstücke liegen direkt an dem ausparzellierten verrohrten Gewässer. Eine Ableitung des Regen-/ bzw. Schmutzwassers über eine öffentliche Trennkanali-

sation stellt somit technisch und wirtschaftlich einen nicht vertretbaren Aufwand dar. Nach Rückmeldung des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft / Abwasser) der Bezirksregierung Detmold wird die Wirtschaftlichkeit als Begründung zur Entwässerung der Nachverdichtung über die Mischwasserkanalisation anerkannt.
Die Entwässerung der Neubauplanung auf dem Flurstück 1491 (WR1) erfolgt zu dem öffentlichen Mischwasserkanal. Zur Sicherung der technischen Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers im Bereich des öffentlichen Stichweges ist die Verlegung eines öffentlichen Mischwasserkanals erforderlich. Dies gilt insbesondere für die entwässerungstechnische Erschließung der perspektivischen Nachverdichtung im WR2 und WR3 (Flurstücke 113, 1578, 1579, Flur 2 der Gemarkung Theesen) im südöstlichen Plangebiet. Für das Baugrundstück im WR3 (Flurstück 1579) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Alternativ wäre auch eine Erschließung dieses Baugrundstückes über das Grundstück Theesener Straße 9/11 hin zur Theesener Straße möglich.
An den geplanten Mischwasserkanal sind dann auch alle vorhandenen Gebäude am Stichweg mit dem Niederschlags- und Schmutzwasser anzuschließen, soweit keine alternative Entwässerungsmöglichkeit gesichert ist.

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

<u>Überflutungsvorsorge</u>

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt.
Damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten, die offene Bauweise, die maximalen Gebäudetiefen (nur im WR2 und WR3), die maximale Höhe der baulichen Anlagen, über Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie über die Dachform analog zur angrenzenden Bebauung getroffen:
Im nördlichen Plangebietsteil (WR1) orientieren sich die Festsetzungen an dem umgebenden Geschosswohnungsbau mit Flachdach und größeren überbaubaren Grundstücksflächen.
Im WR2 und WR3 soll durch die oben genannten Festsetzungen die Kleinteiligkeit analog der angrenzenden Wohnbebauung mit Sattel- bzw. Walmdächern auch zukünftig gesichert werden.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, werden zudem gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen sowie zur Fassadengestaltung und Dacheindeckungen getroffen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.
Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[1] durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 12 Fledermaus- und 25 Vogelarten. Die Auswertung anderer Datenquellen ergab keine Hinweise auf Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten.
Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 18.07.2016.

In der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten für die Breitflügel- sowie die Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Für diese Säugetierarten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Die Untersuchung der wirkungsspezifischen Betroffenheiten ergab, dass sich im Eingriffsbereich zwei Gartenhütten sowie eine Rotbuche mit einem Meisen-Nistkasten befinden, die potenziell Quartierstandorte für die genannten Fledermausarten darstellen. Bei dem Entfernen der Gartenhütten und der Rotbuche ist eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG nicht vollständig auszuschließen.
Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da nur ein geringer Verlust potenzieller Fledermausquartiere zu erwarten ist und sich im Plangebiet sowie dessen Umfeld ausreichend Gebäude befinden, die eine Quartierfunktion für Fledermäuse übernehmen könnten. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/ T9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

---

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. August 2017.

- Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:
  Abbau der Gartenhütten und Inanspruchnahme der Rotbuche nur im Zeitraum November bis Anfang März. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraums sind die Gartenhütten intensiv auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen sowie der Meisen-Nistkasten auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren.
- Vermeidungsmaßnahme Vögel:
  Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Für die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.
  Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) auf die vorhandenen befestigten Flächen und zukünftig überbaute Bereiche.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Bodenschutz</u>

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

<u>Altlasten</u>

Im Plangebiet befindet sich gemäß Altlastenkataster der Stadt Bielefeld die Altablagerung mit der Bezeichnung AA 418 (ehemalige Bezeichnung: Deponie B 418). Hierbei handelt es sich um den verfüllten Bereich eines ehemaligen Sieks am Mondsteinweg / Im Bergsiek.

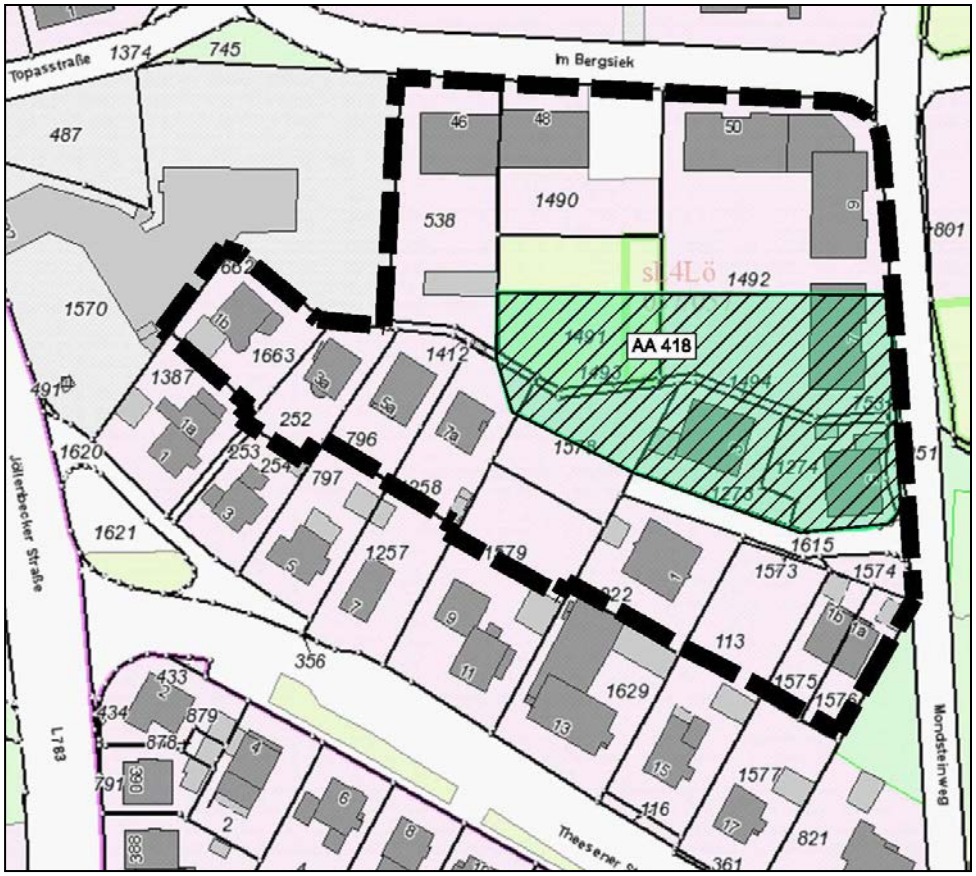


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Altlastenkataster der Stadt Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Aufgrund der vorgesehenen Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus in der Mitte des Plangebietes auf der vorhandenen unbebauten, privaten Fläche im **WR1** (Flurstück 1491), wurde eine Altlastenuntersuchung[2] durchgeführt.
Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung sollte festgestellt werden, wie hoch die stofflichen Belastungen in der Fläche sind und unter welchen Restriktionen die geplante Wohnbebauung umsetzbar ist. Insbesondere war die Zusammensetzung und abfalltechnische Einstufung der Auffüllungen im Hinblick auf die Entsorgung des bei Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenaushubs zu untersuchen. Ebenfalls war die Bedeutung der Gasproblematik möglicher ausgasender leichtflüchtiger Schadstoffe im Hinblick auf die Gasmigration in künftige Gebäude zu ermitteln sowie die Beschaffenheit des Oberbodens hinsichtlich einer späteren Gartennutzung zu beurteilen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich der Verwertung des bei Baumaßnahmen außerhalb des verfüllten Sieks anfallenden Bodenaushubs eine Verwertung entsprechend den Zuordnungswerten Z 0 (Schluff/Lehm) der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) möglich ist.
Das innerhalb des Altablagerungsbereichs (Verfüllungen im Siekbereich) anfallende Bodenaushubmaterial mit teilweise höheren Fremdbestandteilen kann in Abstimmung mit dem Entsorger auf einer geeigneten Deponie der Klasse 0 entsorgt werden. Sofern die oben beschriebenen Fremdbestandteile und Beimengungen in höheren Mengenanteilen oder andere als die beschriebenen Bestandteile beim Aushub angetroffen werden, sollte die Entsorgung auf einer geeigneten Deponie der Klasse 1 oder 2 erfolgen.
In der Bodenluft sind insgesamt eher geringe Schadstoffgehalte festzustellen, dies allerdings auch außerhalb des Bereiches des verfüllten Sieks. Zwar stellen diese Gehalte für die geplante Wohnbebauung keine grundsätzlichen Einschränkungen dar, dennoch sollte insbesondere in Hinblick auf die festgestellten Gehalte an Methan und Schwefelwasserstoff unter Vorsorgeaspekten zur Verhinderung einer Gasmigration in die Gebäude Vorkehrungen in Form einer Gasdrainage und gasdichter Wanddurchführungen im Kellerbereich vorgesehen werden.
Im Oberboden wurden keine relevanten Schadstoffgehalte ermittelt. Eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstückes ist demnach möglich. Sofern allerdings beim Abtrag des Oberbodens im Zuge der Erschließung und Bebauung des Grundstückes oberflächennah Müllbestandteile der Altablagerung angetroffen werden, sollten diese vorsorglich entfernt werden, um eine spätere Vermischung mit dem Oberboden zu vermeiden. Die Nutzungsverträglichkeit ist entsprechend nachzuweisen.

Für die drei unbebauten Flächen im **WR2** und **WR3** (Flurstücke 113, 1578 sowie 1579) wurde auf Grundlage der Ergebnisse der oben angegebenen, bereits durchgeführten Untersuchung lediglich eine Einschätzung[3] zu der im Plangebiet vorhandenen Altablagerung erstellt, da aus eigentumsrechtlichen Gründen auf den v.g. Grundstücken keine eigenständige Untersuchung möglich ist. Da sich ohne konkrete Untersuchungen nur allgemeine Aussagen für die genannten Flurstücke treffen lassen, wird im Rahmen der Worst-Case-Abschätzung vom ungünstigsten Fall der maximalen Belastungen ausgegangen.

Für den bei Bautätigkeiten anfallenden Bodenaushub ist daher davon auszugehen, dass er entsprechend den Vorgaben der Deponieverordnung auf einer Deponie der Klasse DK 2 zu entsorgen ist. Vor der Entsorgung ist aushubbegleitend eine repräsentative Deklarationsanalytik zur abfalltechnischen Einstufung vorzunehmen.

---

[2] BVH Mondsteinweg / Im Bergsiek, Bielefeld-Theesen. Altlastenuntersuchung. Institut für Umwelt-Analyse Projekt GmbH. Bielefeld. September 2017.

[3] Einschätzung zu der vorhandenen Altablagerung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“. Institut für Umwelt-Analyse Projekt GmbH. Bielefeld. Oktober 2017

In der bislang durchgeführten Untersuchung wurden Schadstoffgehalte in der Bodenluft festgestellt. Aufgrund der tendenziell geringen Konzentrationen stellen diese für die geplante Wohnbebauung keine grundsätzlichen Einschränkungen dar. Zur Verhinderung einer nicht auszuschließenden Gasmigration sollten ebenfalls wie im WR1 Vorsorgemaßnahmen in Form von Gasdrainagen und gasdichte Wanddurchführungen im Kellerbereich an den zu errichtenden Gebäuden vorgesehen werden.
Sofern auf den drei Grundstücken Altablagerungen vorliegen, ist auch mit entsprechend hohen Schadstoffbelastungen im Oberboden zu rechen. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Erschließung und Bebauung der jeweiligen Grundstücke der Oberboden zunächst abgeschoben wird. Hierbei ist darauf zu achten, ob oberflächennah Müllbestandteile der Altablagerung auftreten. Diese müssen entfernt werden, um eine spätere Vermischung mit dem Oberboden zu vermeiden. Sofern im Bereich des Grundstücks nicht zweifelsfrei natürlicher Boden bis in die relevante Tiefe von mindestens 0,60 m vorliegt, ist der Oberboden auf mögliche Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Entsprechend ist der vorhandene Oberboden gegebenenfalls zu entsorgen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen.

Bei einer Bebauung der v.g. drei Grundstücke sind vorab Altlastenuntersuchungen durchzuführen, um die stofflichen Belastungen der Flächen konkret zu ermitteln. Anhand dieser Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich dann die notwendigen Maßnahmen ermitteln, um eine gesunde Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Nutzungsverträglichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Kampfmittelbelastung

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.
Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine mehrstämmige Rotbuche. Aufgrund der quartiersprägenden Bedeutung und des vitalen Zustandes wird dieser Baum als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Klimaschutzkarte der Stadt Bielefeld sind die Flächen des Plangebietes mäßig klimaempfindlich. Aufgrund der kleinräumigen Nachverdichtung, der Lage am Stadtrand und der räumlichen Nähe zu kaltluftbildenden Freiflächen im Osten, ist die Durchlüftung des Plangebietes künftig weiterhin noch günstig, Mikro- und Bioklima ausgewogen. Insgesamt bleibt der aktuelle Charakter des mäßig klimaempfindlichen Vorstadt-Klimatopes bestehen.
Aufgrund der Stadtrandlage sowie der günstigen Luftaustauschbedingungen durch die geringe Bebauungsdichte sind problematische Luftschadstoffbelastungen auszuschließen.

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Lt. Umgebungslärmkarten Gesamtverkehr Straße werden die Orientierungswerte 50/40 dB(A) tags/nachts für WR gemäß DIN 18005 innerhalb des Plangebietes mindestens an der Südfassade der geplanten Neubauten innerhalb der 2. Baureihe entlang der Theesener Straße

überschritten. Aufgrund des insgesamt aber noch wohngebietstypischen Lärmbelastungsniveaus wird diese Zielforderung zugunsten der Anforderungen des Belangs Energieeffizienz zurückgestellt. Darüber hinaus ist eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche möglich.

Gewässerschutz

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von dem verrohrten Nebengewässer 14.07 durchquert. Zum Schutz des verrohrten Gewässers sind diese Flächen der Flurstücke 1412, 1493 sowie 1494 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenfalls wird beidseitig des Gewässers ein 5 m breiter Streifen (mit Einschränkung im Bereich der Bestandsbebauung) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahme werden die Offenlegung des Gewässers und die naturnahe Anlage eines Uferstreifens vorgesehen. Durch die vorgenannte Flächenfestsetzung wird demnach die Option, das Gewässer zu einem späteren Zeitpunkt in einen naturnahen Zustand zu führen, gesichert.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 15.969 m²
Reines Wohngebiet	*ca. 15.543 m²*
Verkehrsfläche – öffentlich-	*ca. 426 m²*

7. Kostenschätzung

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 40.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).
Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 175 €.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 3.500 € an.

Die sich, durch die Aufwertung des Spielplatzes südlich der Turmalinstraße, erhöhenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen ca. 950 € / Jahr und für die Miet- und Pachtzahlung des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 170 € /Jahr.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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 Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

9. Gutachten

- BVH Mondsteinweg / Im Bergsiek, Bielefeld-Theesen. Altlastenuntersuchung. Institut für Umwelt-Analyse Projekt GmbH. Bielefeld. September 2017.
- Einschätzung zu der vorhandenen Altablagerung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“. Institut für Umwelt-Analyse Projekt GmbH. Bielefeld. Oktober 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. August 2017.

Bielefeld, im November 2017
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de