

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung:

Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7
„Wohngebiet Hollensiek“

II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB:
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf April 2010

<u>Gliederung:</u>	Seite
1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 und Planverfahren	B 10 - 11
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	B 11 - 12
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	B 12 - 14
3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan	B 12
3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld	B12 - 13
3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben	B 13 - 14
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	B 14 - 25
4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes	B 15 - 18
4.2 Belange des Verkehrs	B 18 - 19
4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	B 19
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	B 19 - 20
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	B 20
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	B 20
4.7 Belange des Umweltschutzes	B 21 - 23
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung –	B 23 - 25
5. Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß BauGB	B 25
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen	B 25
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	B 26

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ wurde 1972 als Satzung beschlossen und 1982 zum ersten Mal geändert. Die Bebauung im Bereich südlich der Babenhauser Straße (L 779) als örtlicher Hauptverkehrsstraße ist bereits vor langer Zeit auf Grundlage des Ursprungsplanes umgesetzt worden. Auf den nördlich gelegenen Flächen um die Straße Hollensiek zwischen der Straße Puntheide, der Babenhauser Straße und der Straße Wiesental sind die bereits vor der Ertaufstellung bestehenden Bebauungen jedoch nur geringfügig ergänzt worden. Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen wurden nur die geplanten bis zu viergeschossigen Punkthäuser im östlichen Bereich der Babenhauser Straße, eine Reihenhauszeile zentral südlich des Hollensiekes sowie zwei westlich anschließende zwei- und dreigeschossige Einzelgebäude realisiert.

Die darüber hinaus damals für das heutige Plangebiet Nr. II/ Ba 7 vorgesehene Ein- bis Zweifamilienhausbebauung aus überwiegend eingeschossigen winkelförmigen Flachbauten („Teppichbebauung“) sowie weiteren Reihenhausquartieren wurde nicht weiterverfolgt. Eine Umsetzung der Planung kam insbesondere durch unterschiedliche Interessen der verschiedenen Grundstückseigentümer und die zum Teil fehlende Bereitschaft, Flächen zu veräußern, nicht zum Tragen. Neben den im Laufe der Zeit geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen für ein solches Wohnquartier erschwerten auch Abhängigkeiten hinsichtlich der Erschließung und Entwässerung die Weiterentwicklung des Planbereiches.

Vor diesem Hintergrund sind in der Vergangenheit auch Überlegungen zur Aufhebung des Planungsrechtes angestellt worden. Der überwiegende Teil der von einer Aufhebung betroffenen Eigentümer hat daraufhin deutlich den weiterhin bestehenden Umsetzungswillen bekundet. Es wurden verschiedene Konzepte der Umsetzung geprüft, in Bezug auf die zeitliche Umsetzung der weiteren Bebauung bestanden aber teilweise unterschiedliche Interessen. Eine Einigung auf ein gemeinschaftliches Vorgehen erfolgte daher lange Zeit nicht.

Ein maßgeblicher Teil der Eigentümer hat sich zwischenzeitlich mit dem Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes anhand aktueller städtebaulicher Rahmenbedingungen für das vorliegende Plangebiet zusammengefunden und sich vertraglich verpflichtet, das Bebauungsplanverfahren gemeinschaftlich zu finanzieren. Vor diesem Hintergrund soll daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ zwischen Puntheide, Babenhauser Straße und Wiesental beiderseits der Straße Hollensiek für eine Fläche von ca. 21 ha eingeleitet werden. Dieses Plangebiet kann sinnvoll von den benachbarten Bauflächen abgegrenzt werden.

Als Voraussetzung für die Neuaufstellung wird dabei ein **städtebauliches Gesamtkonzept** angesehen, das als Gestaltungsplan zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 erarbeitet worden ist. Mit Blick auf die unterschiedlichen Eigentümerinteressen ist dabei auch eine abschnittsweise Realisierbarkeit der Bebauung von Bedeutung.

Mit Blick auf das bisherige Planungsrecht stellt das nur teilweise erschlossene Plangebiet eine bislang ungenutzte Baulandreserve dar, die vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich sinnvoll zu überplanen und zu entwickeln ist. Darüber hinaus ist die „unfertige“ Bebauung mit Geschosswohnungsbau in direkter Nachbarschaft zu Altanliegern und heute gewünschten Ein-/ Zweifamilienhäusern aus städtebaulicher Sicht als unbefriedigend zu bewerten. Hier wird vor weiteren Einzelfallentscheidungen ein Planungserfordernis gesehen, um sowohl die öffentlichen Belange aus den Bereichen Städtebau, Erschließung und Umweltvorsorge als auch die privaten Belange der Eigentümer und Anlieger in einem Gesamtkonzept angemessen zu prüfen und zu einem tragfähigen Interessenausgleich bringen zu

können. Zur Mobilisierung des bisher unzureichend genutzten Baulandes im siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich wird daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 notwendig.

Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB kommt hier nicht in Frage. Hintergrund sind der trotz teilweiser Bebauung gegebene erhebliche Außenbereichsbezug sowie die Gebietsgröße von etwa 21 ha, die bei der geplanten Fortführung der Wohnbauentwicklung eine deutliche Überschreitung des Schwellenwertes gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 19 BauNVO erwarten lässt. Somit ist das Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB anzuwenden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Bielefeld in Babenhausen im Stadtbezirk Dornberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ umfasst etwa 21 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die südlich der Babenhauser Straße (L 779) gelegenen Wohngebiete um Bornweg und Windhagen,
- im Osten durch die östlich der Babenhauser Straße und der Straße Wiesental folgende freie Landschaft,
- im Norden durch die freie Landschaft nördlich der Straße Hollensiek mit zwei direkt an das Plangebiet anschließenden Gartenbaubetrieben,
- im Westen durch die westlich der Straße Puntheide gelegenen Wohngebiete um Wendischhof und Trakehnerweg.

An der nordöstlichen Spitze des Plangebietes ist östlich der Straße Wiesental noch ein Teil des bisherigen Außenbereiches in den Geltungsbereich einbezogen, um die erforderlichen Flächen für die Regenwasserrückhaltung zu sichern.

Das Gebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ ist durch eine unvollständige, heterogene Bebauung geprägt, die sich aus Teilbereichen mit älteren Siedlungsansätzen im Bereich Puntheide und Neues Feld, Punkthäusern mit überwiegend vier und teilweise bis zu sechs Vollgeschossen, alten Hofbebauungen und einzelnen kleinteiligen Wohnhäusern zusammensetzt. Im Eckbereich Puntheide/ Hollensiek befindet sich eine Druckerei.

Auf Grundlage des Ursprungsplanes sind lediglich im Bereich der Babenhauser Straße die beiden Dreiergruppen mit Mehrfamilienhäusern sowie eine Reihenhausezeile zentral auf der Südseite des Hollensiek entstanden.

Südlich der Babenhauser Straße und westlich der Straße Puntheide schließen ältere Siedlungsbereiche an, die ebenfalls überwiegend durch das Wohnen geprägt sind. Lediglich an der nordwestlichen Ecke Puntheide/ Hollensiek ist außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches ein Gewerbebetrieb des Kfz-Handwerkes vorhanden. Nördlich des Wohngebietes befinden sich innerhalb des ursprünglichen Plangebietes Nr. II/ Ba 3 mehrere Gartenbaubetriebe, eine Tischlerei sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Gelände ist zwischen Babenhauser Straße und Hollensiek relativ eben und liegt hier in einer Höhe um 110 Meter über NN. Nördlich des Hollensiekes ist es deutlich in Richtung Nordosten geneigt und fällt bis auf etwa 100 Meter über NN am nördlichen Siedlungsrand.

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die für die Wohnbauentwicklung in Anspruch genommenen Bereiche des Plangebietes sowie die umgebenden Wohngebiete sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Fläche des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens ist Bestandteil des Frei- raums.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** sind die Flächen nördlich der Babenhauser Straße zwischen den Wohnsiedlungen „Neues Feld“ und „Wendischof“ überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich der Straße Hollensiek besteht zum Teil noch eine Darstellung als „Landwirtschaftliche Fläche“, in einem Teilbereich östlich der Straße Puntheide als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“. Somit erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die 187. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung als Wohnbaufläche auch für diese Bereiche. Damit wird der Bebauungsplan auch künftig gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Für das Plangebiet besteht bisher der **Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“** aus dem Jahr 1972, der für den Planbereich an einzelnen Standorten bis zu sechsgeschossigen, verdichteten Geschosswohnungsbau sowie ansonsten überwiegend sogenannte „Teppich-“ und Reihenhausbebauungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorsieht. Der geplanten Wohnbebauung ist weit überwiegend die Festsetzung als Reines Wohngebiet zu Grunde gelegt worden. In Bereichen, die direkt an Gebäude und Anlagen angrenzen, die schon bei der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 bebaut waren, sind teilweise Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. An der südöstlichen Ecke Puntheide/ Hollensiek sind die Flächen einer heutigen Druckerei als Mischgebiet ausgewiesen. Im Einmündungsbereich einer Planstraße in die Puntheide war ein katholisches Gemeindezentrum vorgesehen (Gemeinbedarfsfläche).

Neben der Bestandsbebauung an der Puntheide sind einige bei der ursprünglichen Aufstellung bereits vorhandene Wohngebäude am Hollensiek und um die heutige Straße Neues Feld damals bestandsorientiert in den Ursprungsplan einbezogen worden. Vorhandene Wohn- bzw. Hofgebäude zwischen der Babenhauser Straße und dem Hollensiek sind aber ohne Rücksichtnahme auf den Bestand überplant worden. Auf die unvollständige Umsetzung des alten Plankonzeptes wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen.

Im Norden sind Flächen für die Landwirtschaft mit in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/ Ba 3 einbezogen worden, innerhalb derer sich auch heute noch Gartenbaubetriebe befin-

den. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 auch das seit langer Zeit umgesetzte Wohngebiet südlich der Babenhauser Straße, östlich des Bornweges.

Eine Grundstücksfläche, die heute als Außenbereich (§ 35 BauGB) an das Plangebiet angrenzt, soll im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich einbezogen werden, um hier die Voraussetzungen für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens zu schaffen.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 überwiegend als Wohngebiet festgesetzte Plangebiet wird nur teilweise durch den **Landschaftsplan Bielefeld-West** erfasst. Die nördliche und die östliche Plangebietsgrenze stellen in weiten Teilen die Grenze zum Geltungsbereich des Landschaftsplanes dar, während die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft nördlich des Hollensieks innerhalb des Landschaftsplanes liegen.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die im Nordosten des Geltungsbereiches für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehene Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes. Ansonsten liegen im Plangebiet selbst weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder im Biotopkataster NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen **Äcker/Weinberge** sowie **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** etwa 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie ca. 22 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ ist die planerische Aktualisierung und Ergänzung der vorhandenen Streubebauung im Bereich beiderseits des Hollensieks. Ziel ist die Umsetzung eines bereits lange geplanten Wohngebietes im Umfeld der Universität Bielefeld. Mehr als ein Drittel der im Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ für Wohnnutzungen ausgewiesenen Flächen ist bereits bebaut. Die übrigen Flächen stellen sich derzeit als Ackerflächen dar. Begrenzt wird der überplante Bereich durch die Straßen Puntheide und die Babenhauser Straße. Diese führen zusammen mit der Straße Hollensiek bereits heute zu Störeinflüssen für dort potenziell vorhandene geschützte Arten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die **intensive Flächennutzung** sowie der **anthropogene Einfluss** dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der genannten Planungsinhalte werden floristische oder faunistische Untersuchungen nach heutigem Stand nicht für notwendig gehalten.

Es wird erwartet, dass durch die Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten von i.W. „Allerweltsarten“) auftreten werden. Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange aber auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten, insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Bielefeld zur Verfügung zu stellen.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 in Form der Neuaufstellung für die Flächen zwischen Puntheide, Babenhauser Straße und der freien Landschaft im Norden als Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung als Wohngebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel ist gemäß Kapitel 1 die Weiterentwicklung als maßvoll verdichtetes Wohngebiet insbesondere für den heutigen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Angestrebt wird überwiegend eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Im Rahmen der Vorüberlegungen für die Neuaufstellung ist 2008 ein Plankonzept zur Durchführung einer ersten Grobbeteiligung der wesentlichen Fachämter erstellt worden. Somit liegen erste Erkenntnisse über die Rahmenbedingungen für eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes bereits vor, insbesondere auch hinsichtlich der zu berücksichtigenden Umweltbelange. Unter Würdigung der Rahmenvorgaben wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Gestaltungsplan) entwickelt. Nach diesem Konzept kann die Umsetzung der Planung in drei voneinander unabhängigen Bauabschnitten erfolgen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, in dem relativ großen Plangebiet drei eigenständige Quartiere zu entwickeln. Alle drei Bauabschnitte werden jeweils über einen öffentlichen Straßenring erschlossen und charakterisiert.

Der nördliche Teilbereich schließt im Norden an den Hollensiek an und bietet eine fuß-/ radläufige Verbindung zum Siedlungsbereich Neues Feld. Zur freien Landschaft und dem nördlich angrenzenden Gartenbaubetrieb wird eine breite Eingrünung vorgesehen.

Die beiden anderen Bauabschnitte / Quartiere liegen südlich der Straße Hollensiek, die Erschließung bindet an diesen und an die Straße Puntheide an. Zentral zwischen diesen Abschnitten wird der erforderliche Spielplatz vorgesehen, dem auch eine besondere Bedeutung als Quartiersmittelpunkt zukommt. Er ist daher am Knotenpunkt der teilweise unabhängig der eigentlichen Erschließungsstraßen verlaufenden Fuß-/ Radwegeverbindungen in Nordsüd- sowie Ostwestrichtung platziert. Dieses Fuß-/Radwegegerüst mit der zentralen Grünfläche erhält auf Grund der heterogenen Nachbarschaft und der schrittweisen Entwicklung der letzten Jahrzehnte besondere Bedeutung für die künftige Identität des neuen Gesamtquartiers. Die fuß-/ radläufigen Bereiche sollen gestalterisch attraktiv angelegt werden können und werden daher mit 6 m Breite vorgesehen.

Der Gebäudebestand entlang der Babenhauser Straße und im Bereich Hollensiek wird bestandsorientiert überplant, teilweise sollen bauliche Ergänzungen ermöglicht werden. Herauszuheben ist dabei der Bereich im Nordwesten des Hollensiekes. Die bestehenden älteren Hofgebäude eines Gartenbaubetriebs sollen dabei berücksichtigt werden und im Straßenraum aus einigen Blickrichtungen sichtbar bleiben.

Die geplante Bebauung wird unter Berücksichtigung der Altanlieger und des Bestandes überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt, die ein- bis zweigeschossig mit geneigten Dächern und Dachneigungen zwischen 30° und 45° errichtet werden können (zweites Vollgeschoss i.W. im Dachraum). Zwischen den mehrgeschossig bebauten Grundstücken Hollensiek 33 und 43 wird ebenfalls eine mehrgeschossige Ergänzung mit zwei bis drei Vollgeschossen und Flachdach vorgesehen. Weitere ablesbare Teilbereiche im südwestlichen Bauabschnitt werden ebenfalls für das Angebot einer anderen Bauform mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flachdach vorgeschlagen. Insgesamt sind je nach Teilungen langfristig ca. 120 Bauplätze möglich. Hinzu kommen ggf. ergänzende Gebäude auf bereits bebauten Grundstücken. Auf dieser Grundlage ist je nach genauer Grundstücksteilung und Verteilung ggf. verdichteter Bereiche mit 160 bis 200 neu zu errichtenden Wohneinheiten (WE) zu rechnen.

Durch die Überplanung werden die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche westlich der Puntheide und südlich der Babenhauser Straße sinnvoll ergänzt. Eine Umsetzung des bereits seit langer Zeit geplanten Wohngebiets nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen wird die siedlungsstrukturelle Lücke zwischen diesen Bereichen schließen. Voraussetzung ist dabei die Berücksichtigung der Durchlässigkeit des Gebiets besonders auch für Fußgänger und Radfahrer und der Aufbau einer „Diagonalverbindung“ zwischen den vorhandenen Siedlungsteilen.

4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die räumlichen Kapazitäten der Grundschule Babenhausen geeignet sind, die anhand der zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten prognostizierten Schülerzahlen aufzunehmen. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Im nordwestlichen Bereich des Hollensiek befindet sich eine Druckerei, hier ist weiterhin die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen. An der gegenüberliegenden Straßenecke besteht außerhalb des Plangebietes ein Betrieb des Kfz-Handwerks, an der Straße „Im Krümpel“ ist eine Tischlerei vorhanden. Das verträgliche Nebeneinander der Wohn- und Gewerbenutzungen ist im Zuge der Planaufstellung zu klären.

Die aufgrund der Neuaufstellung in den nächsten Jahren zu erwartenden kleinteiligen Neubaumaßnahmen werden auch zu einer Stärkung der heimischen Wirtschaft beitragen.

a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Der Eckbereich Puntheide/ Hollensiek mit Druckerei und Wohnnutzung soll entsprechend des Ursprungsplans weiterhin als **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden, um die örtlich vorhandenen Nutzungen abzubilden und auch künftig entsprechende Nutzungsmöglichkeiten zu sichern. Auch die bestehende Festsetzung **Allgemeiner Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO in Bereichen an der Puntheide, dem Hollensiek

und um die Straße Neues Feld wird nach dem planungsrechtlichen Bestand übernommen. Die Allgemeinen Wohngebiete werden darüber hinaus entlang der Haupterschließungsstraßen Puntheide und Hollensiek weiterentwickelt, um hier aufgrund der gegebenen Nutzungsstruktur und Erschließungsfunktion eine gewisse Flexibilität mit einem verträglichen Nebeneinander nicht störender Nutzungen zu ermöglichen. Die inneren Flächen des Plangebiets mit den drei wesentlichen öffentlichen Erschließungsringen sollen überwiegend als **Reine Wohngebiete (WR)** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden, um abseits der Haupterschließungsstraßen die Wohnruhe in den Vordergrund zu stellen.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO im Mischgebiet allgemein sowie nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden, da sie dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfes und ggf. Erscheinungsbildes sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht entsprechen würden.

b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Hinblick auf den Gebäudebestand im Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche mit überwiegend regionaltypischen Ein- und Zweifamilienhäusern sollen im Zuge der Neuaufstellung folgende Nutzungsmaße zum Tragen kommen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** soll sich an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO orientieren, um in dem gut erschlossenen Siedlungsbereich mit nahem Bezug zur Universität eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift für die Vervollständigung der Bebauung auf der Südseite des Hollensiekes die bestehende mehrgeschossige Bauweise auf. Zwischen den Gebäuden Hollensiek 33 und 43 ist somit eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Auf den übrigen Neubauplächen wird überwiegend eine 1 – 2-geschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Dabei soll in Teilbereichen durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ein zweites Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss ermöglicht werden. Für ablesbare Kleinquartiere innerhalb des Plangebietes wird aber auch eine volle Zweigeschossigkeit für vertretbar erachtet. Die Konkretisierung dieser Bereiche erfolgt im weiteren Verfahren. Auch dabei sollen die Höhen baulicher Anlagen im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und den Geländeverlauf ausgewiesen werden.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** soll analog zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Obergrenzen nach BauNVO angepasst werden.

Die Konkretisierung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt im weiteren Verfahren.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Im Rahmen der Erarbeitung eines Nutzungsplanes werden die **Baugrenzen** unter Würdigung des Vorentwurfes (Gestaltungsplan) festgelegt. Dabei sollen jedoch gewisse Spielräume für die Lage und Ausrichtung der Gebäude eingeräumt werden, um insbesondere energetischen Aspekten Rechnung zu tragen.

- Es soll i. W. **offene Bauweise** festgesetzt werden. In Teilbereichen um die geplanten Erschließungsringe soll die offene Bauweise jedoch auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt werden, um eine ggf. zu weitgehende Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft auszuschließen.
- Die **Ausrichtung der baulichen Anlagen** soll v.a. aus energetischen Gründen und im Interesse der Nutzer (Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden bis Westen mit hoher Wohnqualität) soweit möglich in südliche bis südwestliche Richtungen erfolgen. In Teilbereichen werden die Hauptfirstrichtungen jedoch aus städtebaulichen Gründen teilweise in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, um die städtebauliche Grundordnung und Raumwirkung in Straßenzügen mit Fortsetzung durch Fuß-/ Radwegtrassen und entlang der Erschließung vorzugeben.

d) Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die **Zahl der Wohneinheiten** soll in den überwiegenden Bereichen auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden. In Bereichen, die bereits heute durch Geschosswohnungsbau vorgeprägt sind, soll diese Einschränkung nicht zum Tragen kommen.

e) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen z.T. örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die Randlage zum Außenbereich im Norden, auf die Quartiergestaltung und -durchgrünung sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes im weiteren Verfahren erarbeitet. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume der Bauherren zu sehr einzuschränken.

Besondere gestalterische Bedeutung kommen der **Dachlandschaft** und der **Gebäudegliederung** zu:

- Die im Plangebiet bestehende Bebauung ist sehr heterogen geprägt. Darunter befinden sich auch auf Grundlage des Ursprungsplanes entstandene, teils mehrgeschossige Flachdachgebäude, insbesondere entlang des Hollensiekes. In diesen Bereichen soll sich die Dachform einer künftigen Bebauung am Bestand orientieren, daher werden hier Flachdächer vorgegeben, um eine größere Einheitlichkeit der städtebaulichen Struktur vorzubereiten. Im Übrigen soll nur in abgegrenzten Kleinquartieren innerhalb der Neubaubereiche das Flachdach vorgesehen werden. Hier kommen auch Bauformen mit Staffelgeschoss in Frage. Damit sollen einzelne Bereiche betont werden, gleichzeitig kann auf diese Weise verschiedenen Bauwünschen und Wohnformen Rechnung getragen werden.
- Regionaltypische **Dachform** für Wohngebäude ist das geneigte Dach, vorwiegend als symmetrisches Satteldach ausgebildet. Vor diesem Hintergrund soll für den überwiegenden Teil der geplanten Quartiere eine solche Dachform geregelt werden.
- Eine Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** soll die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Farbspektrum

der Skala von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglichen. Ortsuntypische, ausgefallene, künstliche Farbgebungen sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden. Außerdem sollen zur Vermeidung von Blendwirkungen nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zugelassen werden. Diesbezügliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

- Weitere Regelungen z.B. zu **Dachaufbauten**, können im Zuge der Planaufstellung entwickelt werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung der **Grundelemente von aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachformen und -neigungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper (z. B. bei Doppel- und Reihenhäusern) sollen vermieden werden.

Abweichungen für den überplanten Altbestand sollen im Einzelfall zugelassen werden können.

Unter Berücksichtigung einer weitestgehenden Minimierung der Straßenquerschnitte kommt den **Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen** aus stadtgestalterischer Sicht besondere Bedeutung zu. Daher sollen im weiteren Verfahren Regelungen zur Verträglichkeit von Stellplätzen und Garagen, zur Begrünung etc. getroffen werden.

4.2 Belange des Verkehrs

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die **Babenhauser Straße (L 779)** gesichert, die als leistungsfähige örtliche Hauptverkehrsstraße den Siedlungsbereich von Babenhausen mit dem weiteren Stadtgebiet verbindet. An die Babenhauser Straße („freie Strecke“) binden im Osten die Straße Hollensiek und im Westen die Straße Puntheide an. Diese bilden das Hauptgerüst der Erschließung des Wohngebietes insgesamt, an das die eigentlichen Quartiersstraßen jeweils anschließen. Für die Straße Hollensiek liegt eine Ausbauplanung vor, die auch eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Einmündung in die Babenhauser Straße umfasst.

b) Plankonzept und innere Erschließung

Die innere Erschließung umfasst im Wesentlichen drei Erschließungsringe, die jeweils als öffentliche Verkehrsfläche an die Straßen Hollensiek und Puntheide anschließen. Die beiden südlichen Ringe sind untereinander verbunden. Im Interesse der Durchlässigkeit des Gesamtquartiers werden sie durch einen kreuzförmigen Fuß- und Radwegeverlauf ergänzt, der eine entsprechende Verbindung auch zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen im Westen und Süden schafft. Damit wird auch der am Knotenpunkt der Wege geplante zentrale Spielplatz verkehrssicher in die Siedlungsstruktur eingefügt.

Die Erschließung einzelner Gebäude in zweiter Reihe soll über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen.

Die vorhandenen Sammelanlagen für Stellplätze und Garagen werden bestandsorientiert übernommen. Der Stellplatzbedarf für die neuen Wohneinheiten ist auf den Privatgrundstücken über Sammel- oder Einzelanlagen zu decken.

Garagen und Carports sollen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Fläche kann als zusätzliche, private Stellplatzmöglichkeit genutzt werden und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes beitragen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das **Busnetz in der Stadt Bielefeld** angebunden:

Entlang der Babenhauser Straße verlaufen die Linienwege der Buslinien 57 (Lohmannshof – Babenhausen Süd), 68 (Steinhagen – Bielefeld Schildesche) und 157 (Werther - Jahnplatz). In unmittelbarer Nähe befinden sich an der Babenhauser Straße die Haltestellen „Union“ und „Haferstraße“ dieser Linien.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 160 – 200 neuen Wohneinheiten ergibt sich ein Spielflächenbedarf von etwa 1.500 m². Aus grünplanerischer Sicht wird ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie A favorisiert. Ausgestattet mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen soll der neue Spielplatz eine zentrale Funktion für den Siedlungsbereich erhalten. Eine geeignete Fläche befindet sich zwischen den geplanten Erschließungsringen südlich der Straße Hollensiek. Diese ist durch das vorgesehene Fuß- und Radwegenetz von allen Planbereichen gut erreichbar, so dass langfristig der Spielplatz auch als Quartiersplatz Bedeutung erlangen kann.

Die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet selbst spielen für die **Naherholung** der Bewohner aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung derzeit eine untergeordnete Rolle. Der umgebende Landschaftsraum ist dagegen für die Naherholung attraktiv. Die Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Fußgänger in Richtung Freiraum ist heute aufgrund der bestehenden Bebauung begrenzt. Durch die Planung von Fußwegeverbindungen können Durchlässigkeit und Erreichbarkeit des übergeordneten Freiraumes verbessert werden.

Durch das Plangebiet verläuft der **Radrundweg** BI 1. Von Osten und der Innenstadt Bielefelds kommend verläuft er über die Straße Hollensiek in Richtung Nordwesten. Gleichzeitig sind Wege als Teil des örtlichen **Wanderwegenetzes** betroffen. Sie führen über die Babenhauser Straße in Richtung Bielefelder Innenstadt bzw. Werther und Bielefeld-Jöllenberg im Westen und Norden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Babenhausen-Deppendorf“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle über das RÜB-Babenhausen der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Dabei ist die Regenwasserkanalisation neu zu verlegen, das Schmutzwasser soll über die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet werden.

Nach § 51a LWG ist für Neubaugrundstücke zu prüfen, ob eine **Rückhaltung und Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers** zur Entlastung der Kanaltrassen und der Vorflut möglich ist. Im Plangebiet ist jedoch auf Grund der Bodenverhältnisse (tiefgründige schluffige Lehmböden) eine ausreichende Versickerung des Regenwassers nicht möglich, eine bindende Vorschrift zur Versickerung von Niederschlagswasser kann daher nicht getroffen werden.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das nordöstlich verlaufende namenlose Nebengewässer 16.01 ist bei einer Drosselung der Einleitungsmenge auf 10 l/ s*ha möglich. Um dies zu gewährleisten wird ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich, das aufgrund der topografischen Verhältnisse im nordöstlichen Teil des Plangebietes angeordnet werden soll. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt östlich der Straße Wiesental und wird zur Sicherung der Entsorgung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund des stark hängigen Geländes insbesondere im Norden des Geltungsbereiches soll die Zuleitung zu dem Becken möglichst weit nördlich der Bauflächen im tiefsten Geländebereich verlaufen. Für die genaue Bestimmung der Leitungstrasse sind hier noch Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach erster überschlägiger Kostenschätzung bei etwa 1.760.000,- €.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der **Landschaftsraum** ist durch die heterogene Bebauung der vorhandenen Siedlungsansätze und die geräumte, ackerbaulich genutzte Landschaft geprägt. Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild durch die Fortführung der Siedlungsansätze verändern. Die baulichen Ergänzungen vervollständigen das Siedlungsbild. Dieses kann nach der ergänzenden Bebauung einen kompakten und geschlossenen Eindruck vermitteln. Die Umsetzung der Neuplanung führt hier zu einer geringeren Eingriffswirkung auf das Landschaftsbild als nach dem bisherigen Bestand der Streubebauung, das Landschaftsbild wird somit nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale liegen im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht vor. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

4.7 Belange des Umweltschutzes

a) Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Landwirtschaft

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

Straßenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

Immissionen durch Straßenverkehr wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der Babenhauser Straße als örtlicher Hauptverkehrsstraße ein. Laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Straße + Schiene, Datenbezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Babenhauser Straße ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 55/ 45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden insgesamt deutlich überschritten. Die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65 dB(A) tags wird erreicht bzw. überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist hier mehr als mischgebietstypisch und konfliktreich.

Bis zu einer Entfernung von etwa zwei Bautiefen entlang der Babenhauser Straße liegen die Immissionspegel überwiegend bei $\leq 60/ 55$ dB(A) tags/ nachts. Die Orientierungswerte von 55/ 45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden auch hier noch überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist somit auch in den von der Hauptstraße entfernteren Bereichen mehr als mischgebietstypisch.

Betroffen von den Schalleinwirkungen ist auch der vorhandene Gebäudebestand entlang der Babenhauser Straße. Hier sind in absehbaren Zeiträumen lediglich bestandserhaltende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, Gebäudeabriss und Ersatzbauten sind kaum zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und -wände) sollen die neu zu entwickelnden Wohngebäude und ihre Außenwohnbereiche nördlich der Babenhauser Straße vor den Schalleinwirkungen schützen. Ggf. sind darüber hinaus bauliche Lärmschutzvorkehrungen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) erforderlich. Daher sollen im Bebauungsplan evtl. entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen werden. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen und der geringen Verkehrsbelastung der an das Gebiet angrenzenden Straßen werden hier die relevanten Grenzwerte der 22. BImSchV unterschritten, die Neuplanung führt nicht zu einer ggf. maßgeblichen Erhöhung.

Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

Das Plangebiet wird über miteinander verbundene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Diese „Ringstraßen“ schließen an die Straßen Puntheide und Hollensiek an. Bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ war hier eine Wohnbauentwicklung mit entsprechenden Erschließungserfordernissen vorgesehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die bestehende äußere Erschließung geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr der Neubaugebiete aufzunehmen. Ein Ausbau der Straße Hollensiek war bereits vorgesehen (s. Ausbauplanung). Durch die geplanten „Ringerschließungen“ soll der Anliegerverkehr geordnet an die äußeren Erschließungsanlagen angebunden werden. Eine zusätzliche Belastung der Nachbarschaft findet hierdurch nicht statt. Gebietsfremder Durchgangsverkehr wird durch das gewählte Erschließungskonzept mit den schmalen geplanten Straßenquerschnitten nicht zugelassen.

Gewerbliche Nutzungen

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind folgende **gewerbliche Nutzungen** relevant: An der Straße Hollensiek befinden sich ein Gewächshausbetrieb, ein Betrieb des Kfz-Handwerkes und eine Druckerei, die mit potentiellen Lärm- und Geruchseinwirkungen im Bereich der Neuaufstellung zu beachten sind. Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Babenhauser Straße zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Im Wiesental und im Krümpel bestehen zwei weitere Gewächshausbetriebe, im Krümpel ist darüber hinaus eine Tischlerei angesiedelt. Die anlagenbezogenen Umwelteinwirkungen sind ggf. im Laufe des weiteren Planverfahrens zu ermitteln.

Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Hofstelle (Babenhauser Straße 186) liegt innerhalb des Plangebietes und ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 als Allgemeines Wohngebiet überplant worden. Zwei weitere Hofstellen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches südlich der Babenhauser Straße (Babenhauser Straße 181 und 187). Hierzu liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob diese außerhalb des Plangebietes gelegenen Nutzungen planungsrechtlich relevant sind.

b) Belange des Klimas

Die bislang unbebauten Ackerflächen bilden einen Teil des großflächigen **Kaltluftentstehungsgebietes** in Niederdornberg/ Babenhausen. Die Flächen im Plangebiet selbst werden als nicht klimaempfindlich bzw. nur mäßig klimaempfindlich eingestuft. Die überplanten Flächen bilden im Süden ein mäßig und im Norden ein gering klimaempfindliches **Streusiedlungsklimatop**. Mikroklimatisch wird sich das Streusiedlungsklimatop durch die erstmalige Bebauung in ein **Stadttrandklimatop** entwickeln. Durch das Zusammenwachsen der bereits bestehenden Stadttrandklimatope westlich der Puntheide und südlich der Babenhauser Straße wird die Belüftung durch Ostwinde sowie der kleinräumige Luftaustausch verringert. Bestehende Überwärmungseffekte werden verstärkt. Tendenziell ist von einem Temperaturanstieg von bis zu 5° Celsius innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Zur Sicherung des Mikroklimas und zur Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen sollen Maßnahmen zur Begrünung getroffen werden. Eine weitere Begrenzung der Auswirkungen wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erreicht.

c) Belange des Bodenschutzes

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster der Stadt eingetragen; **Kampfmittelvorkommen** sind hier nicht bekannt.

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets schluffige Lehmböden als Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley an. Diese Böden sind nicht als schützenswerte Böden kartiert worden. Eine Teilfläche nördlich der Straße Hollensiek ist durch tiefgründige schluffige Lehmböden (Parabraunerden, z.T. Pseudogley-Parabraunerden) mit hoher Ertragsfähigkeit geprägt. Diese Böden sind z.T. tiefreichend humos. Sie sind aufgrund ihrer **Fruchtbarkeit** landesweit in Nordrhein-Westfalen als **schutzwürdig (Stufe 3)** kartiert worden³. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

intensiven anthropogenen Nutzung diese Böden deutlich überprägt worden sind. In der Abwägung ist jedoch neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch der Aspekt der schützenswerten Böden zu beachten.

Auch wenn die Neuplanung letztlich zu einem weiteren Verlust an offenem Boden führt, so ist doch dieser Bereich gemäß Bebauungsplan Nr. II/Ba 3 „Puntheide“ bereits seit 1972 überplant. Die Baulandmobilisierung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 führt zu einer ergänzenden Bebauung von weitestgehend bereits erschlossener Flächen und trägt damit dazu bei, den Siedlungsdruck auf den weiteren, noch nicht überplanten und nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich zu reduzieren.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bisher nicht bzw. nur teilweise bebauten Flächen, die in dem insgesamt gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegen und damit flächensparend genutzt werden sollen. Im Plangebiet sind die Böden zudem aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzung überprägt worden. Darüber hinaus handelt es sich um Böden, die nördlich und nordöstlich des Teutoburger Walds großflächig auftreten. Aus diesen Überlegungen wird die Planung als vertretbar bewertet, sie trägt auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

d) Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Das namenlose **Oberflächengewässer** 16.01 verläuft nördlich des Geltungsbereiches. Teile des **natürlichen Überschwemmungsgebietes** dieses Gewässers liegen im Bereich der geplanten Regenwasserrückhaltung. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen, ob aufgrund der zusätzlichen Einleitung des Niederschlagswassers Veränderungen am Durchlass zum Vorfluter erforderlich sind. Gleichzeitig ist bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens neben der Niederschlagsmenge auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu beachten. Eine Gefährdung des Menschen bzw. von Sachgütern durch Hochwasser wird aufgrund des Inhaltes der Planung nicht gesehen.

Der Siedlungsbereich liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**, die o.g. schluffigen Lehm Böden schützen zudem den Grundwasserleiter. Eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser wird durch die aktualisierende Neuplanung nicht gesehen.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung

Heutige Nutzung und Neufassung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3

Das Plangebiet ist bereits durch eine Streubebauung geprägt, die in den vorangehenden Kapiteln beschrieben wird. Die bislang unbebauten Flächen werden als Ackerfläche genutzt. Prägende Gehölzbestände sind nur vereinzelt vorhanden. Auf den Grundstücken Babenhauser Straße 210, Im Krümpel 6-12 und auf den Hofstellen Babenhauser Straße 186 und 187 befinden sich orts- und landschaftsbildprägende großkronige Laubbäume und Heckenstrukturen.

Die Neuplanung führt im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 zu einer etwa gleichbleibenden Bebauungsdichte und ähnlichen Durchgrünung. Die bislang festgesetzten ein- bis zweigeschossigen Kettenhäuser sind als typische Bauform der 1960er und

1970er Jahre nicht mehr zeitgemäß und sollen nunmehr vorwiegend durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser ersetzt werden. Die Anteile der zum Gebäude gehörenden Freiflächen und der öffentlichen Grünflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der Neufassung sind ähnlich und werden im Rahmen der Eingriffsbewertung gegenübergestellt.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die vorhandene Wohnbebauung und die von drei Seiten umgebenden Straßen. Die im Bereich der Bebauungsplanneuaufstellung bisher nicht baulich gemäß Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 genutzten Flächen umfassen etwa 9 ha. Sie sind durch die ackerbauliche Nutzung weitgehend anthropogen beeinflusst. Aus Sicht des **Artenschutzes** besitzen die wenig naturnah entwickelten Gemeinschaftsgrünflächen des Geschosswohnungsbaus und die intensiv gepflegten Gartenanlagen der Einzelhäuser voraussichtlich keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Die im Siedlungsbereich betroffenen typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) können auf das Umfeld ausweichen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bestehenden und fortschreitenden Flächennutzungen sowie der landwirtschaftliche Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen und insbesondere keine Brutstätten oder für örtliche Tierpopulationen zentrale Lebensräume vorhanden sind. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund der dargelegten Rahmenbedingungen werden zusätzliche floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten. Es wird erwartet, dass durch die Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) von planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten auftreten werden, die biologische Vielfalt ist durch die Umplanung der Bebauung im Bereich des Ackers nicht gefährdet. Im Ergebnis wäre ein Verzicht auf die Überplanung der bereits erschlossenen Fläche hier unverhältnismäßig.

Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder einer Überarbeitung vorhandener Siedlungsgebiete ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele und auf die Darstellung der alten und neuen Planinhalte Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war.

Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft sind in die Bilanzierung einzustellen. Dies betrifft insbesondere die Flächen nordwestlich der Straße Hollensiek, für die durch die Überplanung erstmals Baurecht geschaffen wird. Hier ist im geltenden Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Zudem ist die Eingriffsintensität durch Gegenüberstellung von potenziell versiegelbaren Flächen nach dem ursprünglichen Bebauungsplan und gemäß der Neuplanung zu vergleichen.

Nach überschlägiger Bewertung führt die Neuaufstellung zu einer etwa gleichbleibenden Gesamtversiegelung und baulichen Dichte. Im Ergebnis erfolgen geringfügige **zusätzliche Eingriffe**. Für diese sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ausmaß und Art des Ausgleiches werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

5. Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß BauGB

Im BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im **Umweltbericht** darzustellen. Der Entwurf des Umweltberichtes wird als eigenständiger Teil der Begründung im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet. Einige umweltrelevante Informationen liegen nach einer bereits 2008 erfolgten „Grobteilnahme“ der Fachbehörden zur Ermittlung der Rahmenbedingungen schon vor, diese sind ausgewertet und in den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 (Gestaltungsplan) eingearbeitet worden. Eine weitere Detaillierung erfolgt im Zuge der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte. Auf dieser Basis wird dann der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Zusammenfassend ergibt aus Umweltsicht bislang, dass die Planung zu einer Inanspruchnahme von Ackerflächen und zu einer zusätzlichen Versiegelung in Teilbereichen führen wird. Die Auswirkungen unterscheiden sich jedoch nur geringfügig von den Auswirkungen bei Verzicht auf eine Neuaufstellung, da seit 1972 Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ bestehen. Die Auswirkungen auf geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie auf das Landschaftsbild sind begrenzt. Neue Bewohner des Plangebietes sollen durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan vor dem bestehenden Verkehrslärm der Babenhauser Straße geschützt werden. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Im Binnenverhältnis der Eigentümer muss eine freiwillige Bodenordnung erfolgen. Unterstützend berücksichtigt das Plankonzept bei der Abgrenzung der Bauabschnitte die bestehenden Grundstücksverhältnisse.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Grundstückseigentümer im nördlichen und südöstlichen Plangebiet übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist bereits geschlossen worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro bearbeitet.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen / Flächengröße in ha	Bestand	Planung
Baugebiete (MI/ WA/ WR) gemäß §§ 3, 4 und 6 BauNVO	7,16	7,56
Öffentliche Verkehrsflächen	2,46	1,52
Öffentliche Grünflächen	-	1,71
Flächen für die Landwirtschaft	0,80	-
Gesamtflächen Bestand/ Planung	10,42	10,79
Gesamtfläche Plangebiet	21,21 ha*	

- Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans je nach genauer Parzellierung etwa zwischen 160 und 200 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Bielefeld, im April 2010

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück