

Anlage:

**C**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)**

**Begründung -Satzung-**

(Planungsstand: April 2019)

**1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B  
„Wohngebiet Schürhornweg“  
(Bereich Schäferkamp)**

- Begründung -

**Satzung**  
April 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

**Enderweit+Partner GmbH**



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG  
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620  
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung .....	4
2. Verfahren .....	4
3. Bestandssituation.....	5
4. Planungsrechtliche Situation.....	7
5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
6. Verkehr.....	11
7. Umweltbelange .....	12
7.1 Umweltprüfung.....	12
7.2 Artenschutz .....	12
7.3 Landschaftsplan.....	13
7.4 Bodenschutz – Altlasten .....	13
7.5 Immissionsschutz.....	14
7.5.1 Schallimmissionen .....	14
7.6 Energieeffizienz .....	14
7.7 Luftreinhaltung und Stadtklima .....	14
8. Grünflächen.....	14
9. Öffentliche Einrichtungen.....	15
10. Technische Ver- und Entsorgung .....	15
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	17
12. Flächenbilanzierung.....	17
13. Finanzielle Auswirkungen .....	18

## Begründung - Satzung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Die bisher für eine Gemeinbedarfsnutzung vorgehaltenen stadteigenen, un bebauten Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 3.420 m<sup>2</sup> wurden zwischenzeitlich veräußert und sollen bebaut werden. Dabei soll neben der Errichtung einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche eine Wohnbebauung zum Tragen kommen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches trägt zur Innenentwicklung bei. Die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet und dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Zur Anpassung der geplanten Nutzung an die umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist die Ausweisung von überbaubaren Flächen für zwei Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach vorgesehen. Die Kita wird in einer zweigeschossigen Bauweise mit einem Flachdach ausgeführt. In der Ursprungsplanung ist für den Untersuchungsraum eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die der geplanten Wohnnutzung entgegensteht. Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb entsprechend der neuen Zielvorstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.420 m<sup>2</sup>.

### 2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

#### Frühzeitige Beteiligungsschritte

Die Bezirksvertretung Brackwede hat am 01.03.2018 und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 06.03.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B „Wohngebiet Schürhornweg“ (Bereich Schäferkamp) beraten und die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten. Im vorliegenden Fall war davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung bzw. der künftigen baulichen Entwicklung dieses Areals haben.

Ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 11.04.2018 im Bezirksamt Brackwede durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 03.04.2018 bis einschließlich 20.04.2018 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben.

Im Rahmen des Unterrichtungstermins wurde der Vorentwurf erörtert und dazugehörige Fragestellungen beantwortet. Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen Erschließung der neuen Gebäude und zur

Stellplatzsituation vorgetragen. Dabei wurden erheblich Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straßen sowie der Parksituation erhoben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.04.2018 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Der Entwurfsbeschluss wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 30.10.2018 gefasst. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 21.11.2018 - 21.12.2018 öffentlich ausgelegen. Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straßen und der Parksituation erhoben. Ferner wurde infrage gestellt, ob aufgrund der geplanten sozial geförderten Wohnungen die Sozialverträglichkeit gewährleistet und die durch die zusätzliche Bebauung die Entwässerung gesichert seien.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und soweit vertretbar in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Neben inhaltlichen Anregungen wurden auch redaktionelle Änderungen, Ergänzungen sowie Hinweise aufgenommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage der Anregungen angepasst und die entsprechenden Inhalte zunächst in den Entwurf und im letzten Schritt in die Satzungsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

### **3. Bestandssituation**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Bielefeld-Quelle. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.420 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und grenzt an der Westseite an einen Spielplatz, der im Norden in Waldfläche übergeht. Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Es ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden. Lediglich im nördlichen Grenzverlauf ist Baumbestand vorhanden.

Das Siedlungsgebiet ist bereits weitgehend nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Lediglich einzelne unbebaute Restgrundstücke sind noch verblieben.

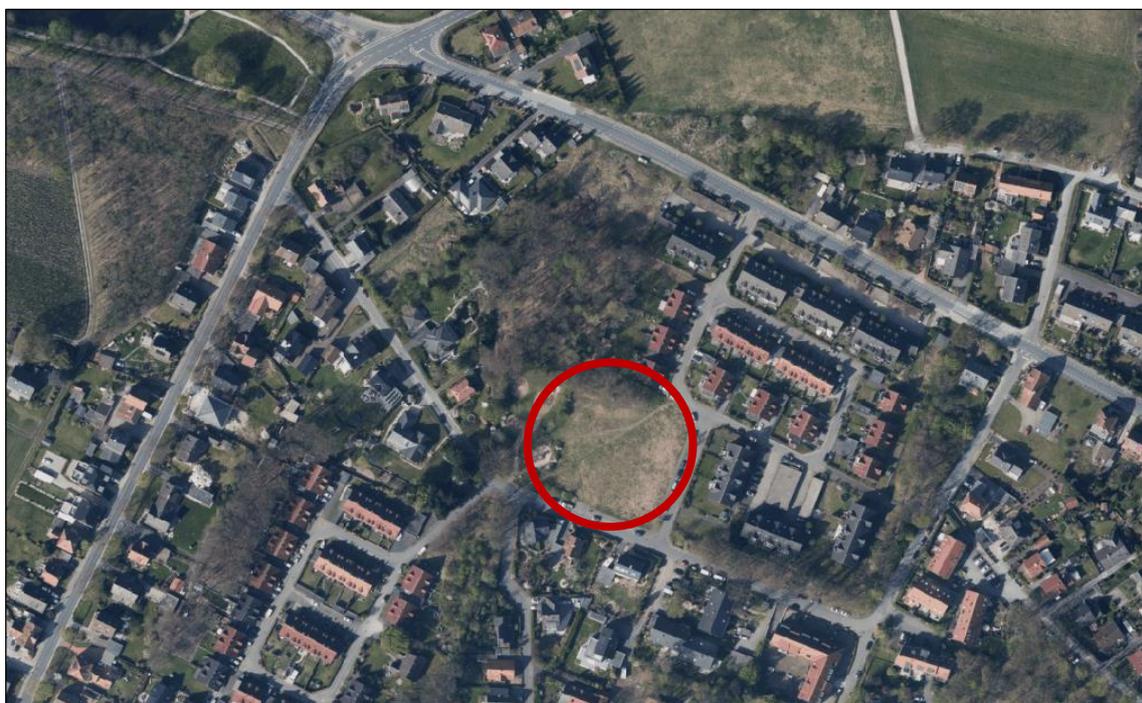
Das städtebauliche Umfeld ist im Norden und Osten im Wesentlichen durch Wohnbebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Südlich an das Änderungsgebiet angrenzend befinden sich auch Einfamilienhäuser. Südöstlich gelegen sind mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die bestehenden Gebäude wurden „1 ½“ (ein Normalgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bis „2½“-geschossig (zwei Normalgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss) errichtet. Als Dachform herrscht das Satteldach mit dunklen und roten Farbtönen vor. Das Gelände ist ebenerdig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im östlichen Bereich durch die Straße „Schäferkamp“ und im südlichen Bereich durch die „Genfer Straße“ erschlossen.

Abbildung 1: Bestandsplan



Abbildung 2: Luftbild



## 4. Planungsrechtliche Situation

### Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan



### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung soll im nördlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südlichen Teilbereich entlang der Genfer Straße die Gemeinbedarfsfläche beibehalten werden. Aufgrund der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes wird die beabsichtigte Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Somit wird eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan nicht für erforderlich gehalten.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



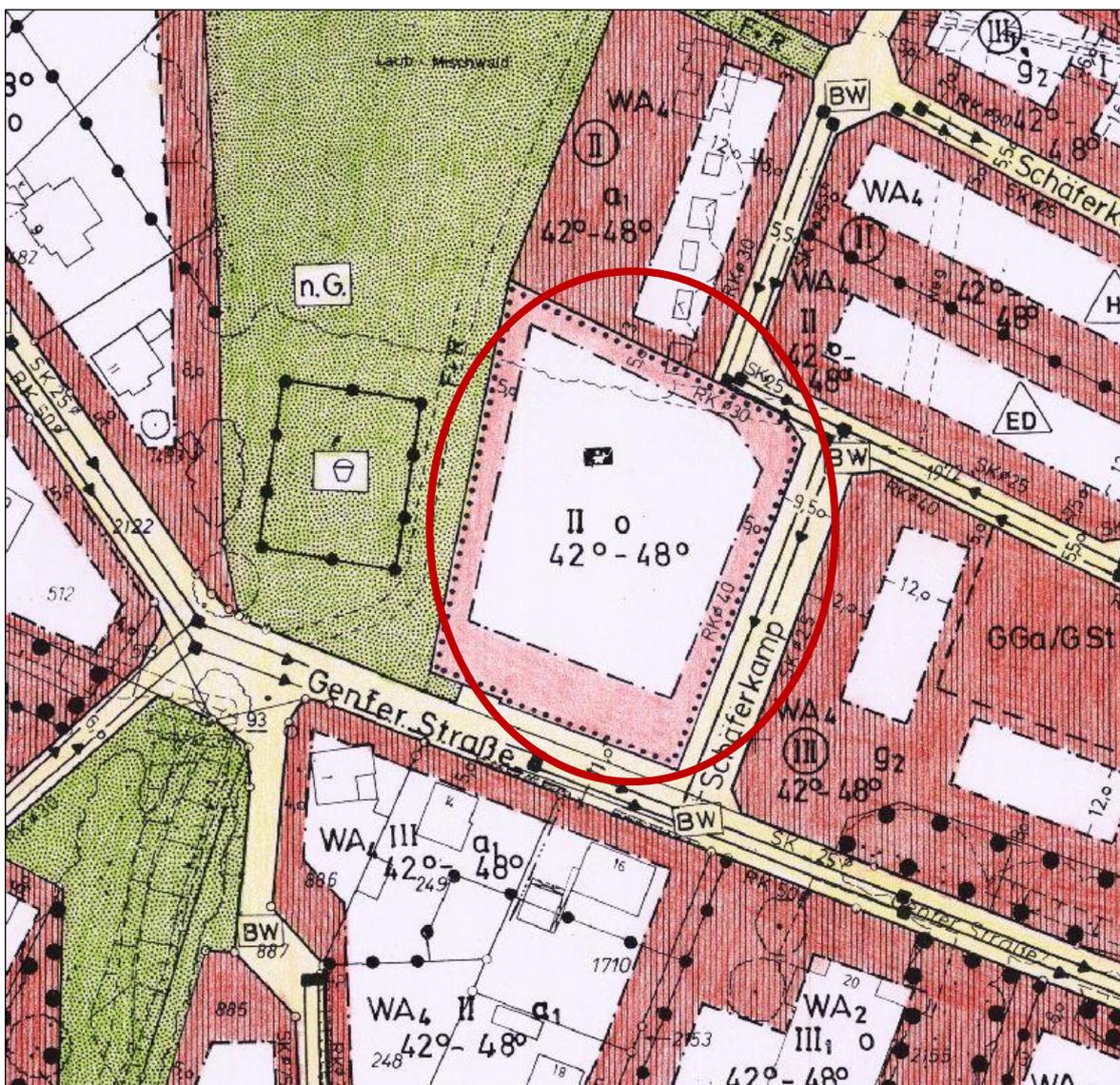
### Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. I/Q 12 Teilplan B aus dem Jahr 2002 erfasst. Im Rahmen der damaligen Planaufstellung wurde für die Grundstücksteilfläche am Schäferkamp Ecke Genfer Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Es wurden großzügige überbaubare Flächen, sowie maximal zwei Vollgeschosse bei einer Dachneigung von  $42^\circ - 48^\circ$  festgesetzt. Die Kindertagesstätte wurde bisher nicht umgesetzt.

### Festsetzungen im Umfeld des Änderungsgebietes

Für die an den Änderungsbereich grenzenden Grundstücke setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit relativ steil geneigten Dächern fest. Nördlich des Änderungsbereiches sind dabei Einzel- und Doppelhäuser zulässig, östlich des Geltungsbereiches ist eine zwingend dreigeschossige Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Südlich der Genfer Straße ist eine maximal dreigeschossige Bebauung möglich. Der heutige Gebäudebestand schöpft hier die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht aus.

Abbildung 5: Übersicht rechtskräftiger B-Plan Nr. I/Q Teilplan B (Auszug)



## 5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

### Städtebauliches Plankonzept

Es ist geplant, die bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Freifläche zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf der Ostseite des Schäferkamps und der Spiel- und Waldfläche auf der Westseite zu bebauen. Dabei soll die insgesamt ca. 3.420 m<sup>2</sup> große Fläche teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB und teilweise als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Lückenschließung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der bestehenden Spiel- und Waldfläche zur Arrondierung des Siedlungsbereiches grundsätzlich sinnvoll.

Das städtebauliche Plankonzept sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte vor. Die geplanten Gebäude sollen zweigeschossig mit Flachdächern für die Kindertagesstätte bzw. mit ausgebauten Satteldächern für die Wohngebäude umgesetzt werden. Die Kindertagesstätte verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Das Allgemeine Wohngebiet beinhaltet somit ca. 2.020 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bau der neuen Kindertagesstätte wird die soziale Infrastruktur des gesamten Quartiers gestärkt.

Die Erschließung der neuen Wohnhäuser soll über die Straße Schäferkamp erfolgen, die nördlich an die Marienfelder Straße und südlich an die Genfer Straße anbindet. Die Kindertagesstätte kann von der Genfer Straße aus angebunden werden.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den Baugrundstücken gedeckt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 12 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

### Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Angesichts der derzeitigen Marktsituation bezüglich des Niedrigzins sowie des hohen Bedarfs an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung preisgünstigen Mietwohnraums in Bielefeld greift die Stadt regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde die oben genannte Beschlusslage im Rahmen des Grundstücksverkaufs vertraglich geregelt. Danach sind zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 % aller Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen.

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht, wovon somit ca. 6 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden sollen.

## Planungsrechtliche Festsetzungen - Art und Maß der baulichen Nutzung

### Gemeinbedarfsfläche § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Aufgrund des bestehenden Bedarfes zur Errichtung einer Kindertagesstätte in Quelle wird im Änderungsgebiet wie bislang eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt, um somit die angestrebte Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Dafür ist eine ca. 1.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche vorgesehen. Für diese Kindertagesstätte wurde bereits ein Bauantrag eingereicht, welcher auf der bisherigen Rechtsgrundlage genehmigt wurde und mit den beabsichtigten Festsetzungen dieses Änderungsverfahrens vereinbar ist. Der Bau ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen.

### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die nicht mehr für eine KiTa-Nutzung benötigten Teilflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden, um damit eine Nachverdichtung und Ergänzung des Siedlungsraumes zu ermöglichen.

Im Änderungsbereich ist eine Bebauung beabsichtigt, die sich am vorhandenen Wohnumfeld orientiert. Es wird daher Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Nutzungsspektrum des § 4 BauNVO soll mit Blick auf die im Vordergrund stehende Wohnnutzung eingeschränkt werden, sodass ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind. Somit werden Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens nicht entsprechen, ausgeschlossen.

Im WA sind mindestens 50% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Höhenentwicklung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Im Änderungsgebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der in § 17 (1) der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus städtebaulichen Gründen mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese wurden mit Blick auf eine sinnvolle Ausrichtung der zulässigen Gebäude unter Würdigung der Umgebungsbebauung festgelegt und ermöglichen damit eine angemessene Freiflächen- und Vorgartengestaltung. Als Ausnahme soll im Bereich der Kindertagesstätte eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Treppen, Erker, Überdachungen um bis zu 5,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 25% der Fassadenlänge beträgt.

Ergänzend wird eine Gebäudetiefe festgesetzt. Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf in dem WA Gebiet maximal 13,00 m rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung betragen (Giebelseite), sodass die neu zu errichtenden Wohngebäude sich städtebaulich am Umfeld orientieren.

Durch die offene Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung erreicht.

Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen verträglich in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B.

Hierbei werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig. Ausnahmsweise sind für Nebengebäude und Garagen Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

Für die Kindertagesstätte wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 0° - 5° zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind hier bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, um einen angemessenen Schutz für die Kindertagesstätte bieten zu können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und die ergänzenden örtlichen Bauvorschriften (Wände, Dachform, Farbe, Außenanlagen und Vorgärten) sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen hohen qualitativen Standard ermöglicht.

## 6. Verkehr

### Kfz-Verkehr

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) wird über den Schäferkamp und die Genfer Straße angebunden, die bereits bestehen. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Marienfelder- und die Queller Straße.

Die Wohnbaugrundstücke werden vom „Schäferkamp“ aus erschlossen, die Kindertagesstätte an der Genfer Straße unmittelbar von besagter Straße aus. Es entsteht eine Einfahrt vom Schäferkamp aus, um das im Nordwesten liegende Grundstück mit zugehöriger Stellplatzfläche zu erschließen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze soll auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Hierfür geeignete Flächen sind im Plan festgesetzt.

### Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrer sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 22 und 121 mit den fußläufig erreichbaren Haltestellen (ca. 300m) Berner Straße und Kupferstraße erschlossen. Die Linien verkehren Montag bis Samstag bis ca. 20 Uhr überwiegend im 20-Min. Takt (Linie 22) bzw. 30-Min. Takt (Linie 121) in das Bielefelder Zentrum bzw. nach Brackwede und Bethel. Am Sonntagnachmittag fahren die Linien alle 30 bzw. 60 Minuten.

In den Schwachverkehrszeiten abends nach 20 Uhr und am Sonntagvormittag erschließen Anruf-Sammel-Taxen (AST) das Queller Stadtgebiet, die zur Stadtbahn am Brackweder Bahnhof verkehren.

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die relevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich werden diese im weiteren Verfahren näher untersucht.

#### Eingriffsregelung

Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund der bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan von 2002 zulässigen Bebauungsmöglichkeit, besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### 7.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich umfasst eine Wiese mit Gehölzbestand an der Nordgrenze mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>1</sup> fand am 13.11.2017 statt. Bei der Untersuchung der Gehölze, einer „Schutzhütte“ und der Freiflächen wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Es wurden auch keine Nutzungsspuren festgestellt, die auf ein Vorkommen dieser Arten hindeuten. Ferner wurden auch keine besonders geeigneten Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten nachgewiesen.

Die untersuchten grenznahen Gehölze sind vor allem ca. 40 bis 60 und z.T. rund 80 Jahre alte Stieleichen. Hinzu kommen vereinzelt Eiben, Europäische Stechpalmen, Späte Traubenkirschen sowie Brombeer-Gestrüpp im Unterwuchs.

Im Bereich der Gehölze im Vorhabenbereich konnten keine Höhlen nachgewiesen werden, sodass eine Nutzung der Gehölzbestände durch höhlenbewohnende Arten wie Fledermäuse oder Höhlenbrüter mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Wenige Eichenstämme sind geringfügig mit Efeu bewachsen. Höhlen konnten auch durch den relativ lichten Efeubewuchs nicht nachgewiesen werden. Im Bereich der Kronen der Eichen befinden sich darüber hinaus einige Totholzäste mit geringem Durchmesser, die jedoch keine Höhlen aufweisen.

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Untersuchung eine Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der Änd. des B-Plans für den Bereich Schäferkamp in Bielefeld Quelle, November 2017, NZO GmbH, Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld.

Im Rahmen der Kontrolle der Gehölze konnten in zwei Eichen Neststandorte nachgewiesen werden, die jedoch nicht auf eine Nutzung durch planungsrelevante Arten hindeuten. Horste oder Nester planungsrelevanter Arten konnten damit im Vorhabenbereich nicht nachgewiesen werden.

Darüber hinaus wurde eine innerhalb des Vorhabengebietes gelegene „Schutzhütte“ auf eine Nutzung durch planungsrelevante Arten untersucht. Diese besteht aus einer einwandigen Stahlplatten-Konstruktion, die von drei Seiten verschlossen ist. Seitlich befindet sich jeweils ein offenes Fenster mit einer Holzverkleidung. Diese weist kleinräumige Spalten auf, die jedoch aufgrund der geringen Größe nicht als Quartier oder Brutstandort für planungsrelevante Arten geeignet sind. Hinweise auf eine Nutzung der „Schutzhütte“ durch planungsrelevante Arten wurden nicht festgestellt.

Die Freifläche ist überwiegend mit Hochstauden bewachsen. Sie unterliegt überwiegend keiner intensiven Grünlandnutzung mehr und wird daher als Grünlandbrache erfasst. Diese Brache wird stark von Fußgängern, Radfahrern und Spaziergängern mit Hunden frequentiert. Wegeverbindungen in Form von Trittpfaden sind bereits ausgebildet. Hinweise auf eine Nutzung durch planungsrelevante Arten konnten nicht festgestellt werden. Eine Nutzung der Grünlandbrache durch Offenlandarten ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der Kleinräumigkeit der Fläche und der starken Nutzung durch Fußgänger und Hunde mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Ferner ist eine Nutzung der Grünlandbrache durch planungsrelevante Säugetiere ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund der starken Frequentierung durch Fußgänger z.T. mit Hunden auszuschließen.

### Zusammenfassung

Durch das Roden von Gehölzen im Bereich des Änderungsgebietes am Schäferkamp werden keine Individuen planungsrelevanter Arten getötet. Es werden auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Zielarten durch das Vorhaben beseitigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht ausgelöst. Es sind somit auch keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Im Bereich der Eichenbestände kommen jedoch nicht planungsrelevante, aber zumindest geschützte Brutvogelarten vor, was durch die beiden Neststandorte belegt wird. Zum Schutz der Tiere wird empfohlen, die Rodung von Gehölzen, entsprechend § 39 BNatSchG, außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

## **7.3 Landschaftsplan**

Westlich des Änderungsbereiches gilt der Landschaftsplan Bielefeld-West, der hier „Temporäre Erhaltung“ festsetzt. Die Grenze des Landschaftsplanes wird im Zuge des Änderungsverfahrens nicht berührt und bedarf deshalb keiner weiteren Untersuchungen oder Änderung.

## **7.4 Bodenschutz – Altlasten**

Es sind bislang keine Hinweise auf Altlastenverdacht auf der Fläche sowie im unmittelbaren Umfeld bekannt geworden. Ob im Änderungsgebiet Altlasten vorhanden sind, muss abschließend im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt werden.

### Kampfmittel

Es ist eine Luftbildauswertung durchgeführt worden wonach keine erkennbare Belastung vorliegt.

Demnach gilt folgender Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Feuerwehrleitstelle oder Polizei zu verständigen.

## **7.5 Immissionsschutz**

### **7.5.1 Schallimmissionen**

Die Lärmbelastung ist gering. Die Orientierungswerte 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 werden eingehalten. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

Vom Änderungsgebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

## **7.6 Energieeffizienz**

Bei der Anordnung der Baukörper sind neben verschiedenen städtebaulichen Aspekten auch die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial zu beachten.

Beim städtebaulichen Entwurf wurde die Gebäudestellung und Anordnung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten so gewählt, dass auch eine gute Besonnung erreicht werden kann.

Die aktive Nutzung von Solarenergie und die Begrünung von Dachflächen wird ausdrücklich empfohlen.

## **7.7 Luftreinhaltung und Stadtklima**

Durch die Mehrverkehre, die aufgrund der neu vorbereiteten Bebauung entstehen, wird keine entscheidende Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten sein. Eine Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in einem hoch empfindlichen klimatischen Bereich. Die Sicherung der klimatischen Funktionen (hier: günstiges Bioklima durch bodennahe Kaltluft) kann durch bauliche Maßnahmen begünstigt werden. In diesem Zusammenhang kann eine Dachbegrünung positive mikro- und bioklimatische Wirkungen erzielen.

Die vorgesehene Bauweise hat keinerlei Auswirkungen auf das an dieser Stelle mäßig empfindliche Stadtklima.

## **8. Grünflächen**

### Spielflächen

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von 108 m<sup>2</sup> auslösen. Der Bedarf an Spielfläche soll voraussichtlich durch die Aufwertung des benachbarten, vorhandenen Spielplatzes gedeckt werden. Die Kosten sind vom Investor zu tragen.

Die Kostenaufstellung hierzu ist unter Punkt 13 „Finanzielle Auswirkungen“ aufgeführt.

Die entsprechenden vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

## 9. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie z.B. Schulen und Kindergärten sind teils in Quelle, aber insbesondere im Ortszentrum Brackwede vorhanden. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Kindertagesstätten in Quelle soll innerhalb des Änderungsbereiches eine weitere mit drei Gruppen entstehen. Die Kita befindet sich im Bau.

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Grundschule Quelle. Hierbei handelt es sich um eine vierzügige Einrichtung, die im Schuljahr 2018/19 insgesamt 315 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 13 Klassen unterrichtet, welche in den vorhandenen 13 Klassen- und drei Mehrzweckräumen gerade noch ausreichend untergebracht sind.

Aufgrund der Zahl der Wohneinheiten ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Da die Schule in den letzten Jahren mehrere von den ursprünglich vorhandenen 17 Klassenräumen umfunktioniert hat, stehen für die prognostizierte SuS-Zahl nicht mehr genügend Unterrichtsräume zur Verfügung.

Die beschriebene Problematik wird zwar nicht durch diese Bebauungsplanänderung hervorgerufen, jedoch durch die zusätzlichen Wohneinheiten forciert. Folgende Lösungsansätze werden vorgeschlagen:

- Begrenzung der Aufnahmekapazität in einzelnen Jahren auf drei Züge, was zur Folge hat, dass nicht alle Kinder an der gewünschten Grundschule aufgenommen werden können.
- Nutzung von OGS-Räumen als Unterrichtsräume (Folge: Bedarfs an OGS-Plätzen nicht mehr gedeckt).
- Bedarfsgerechter Ausbau der Queller Schule.

Fahrtkostenansprüche haben Schüler, die die Sekundarstufe I einer Realschule oder eines Gymnasiums besuchen in Form von Winterkarten. Bei rd. 3 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrtkostensteigerung von rd. 1.600 €

## 10. Technische Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze im Schäferkamp angebunden werden.

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt in einer Trennkanalisation.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Obere Lutter zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

### Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das 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 (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die geplante Bebauung des Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, mit dem Ergebnis, dass die Bodenverhältnisse im der Bebauungsplanänderung zugrundeliegenden Plangebiet eine Versickerung erlauben. Daher sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.

Sofern die vorliegenden Verhältnisse eine vollständige Versickerung nicht erlauben, kann das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über die vorhandenen Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem allgemeinen Wohngebiet im nördlichen Teilbereich kann dann über die vorhandenen Regenwasserkanäle im Schäferkamp abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsfläche kann über die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Genfer Straße abgeleitet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Einleitungsstelle E 10/56. Für die Einleitung in die Ems-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.07.2022.

#### Überflutungsvorsorge

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

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

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

#### Rechtliche Voraussetzungen

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

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

Die rückliegende Grundstücksfläche kann nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind

im Bebauungsplan entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.

### Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben, soweit dies an diesem Standort möglich ist.

Laut geologischem Dienst NRW gibt es innerhalb des Plangebiets Potenziale zur Nutzung von Geothermie.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung

- durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's - sicher-zustellen."

Eine Nahwärmeinsel bietet sich nach Einschätzung der Stadtwerke Bielefeld für den Einsatz im betrachteten Gebiet direkt an.

Alternativ wird die Raumwärmeversorgung empfohlen

- durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist.

## **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler sowie Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **12. Flächenbilanzierung**

### Allgemeines Wohngebiet:

Grundstücksfläche (geplant):                      ca. 2.020 m<sup>2</sup>

### Gemeinbedarfsfläche:

Grundstücksfläche (geplant):                      ca. 1.400 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche:    ca. 3.420 m<sup>2</sup>

### 13. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten, einschließlich der Kosten für Fachgutachten, zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Soweit erforderlich, soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen.

Der durch die ungefähr 12 neuen Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt ca. 108 m<sup>2</sup>. Zur Kompensation des Spielflächenbedarfes soll der westlich an das Plangebiet angrenzende Spielplatz durch vom Investor zu tragende Kosten in Höhe von ca. 9.180 € aufgewertet werden.

Die entsprechenden vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat vorliegen.

#### Folgekosten:

Die sich dadurch erhöhenden Kosten betragen für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb ca. 643 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 114 €/a.

#### Schule / Fahrten

Bei Schülern der Sekundarstufe I und II entsteht ein Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei rd. 3 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrkostensteigerung von rd. 1.600 €.

Weitere Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Bielefeld, im April 2019