

Anlage

Anlage	Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ - Übersichtspläne - Allgemeine Ziele und Zwecke Stand: Vorentwurf; Oktober 2019
---------------	--

Stadtbezirk Dornberg

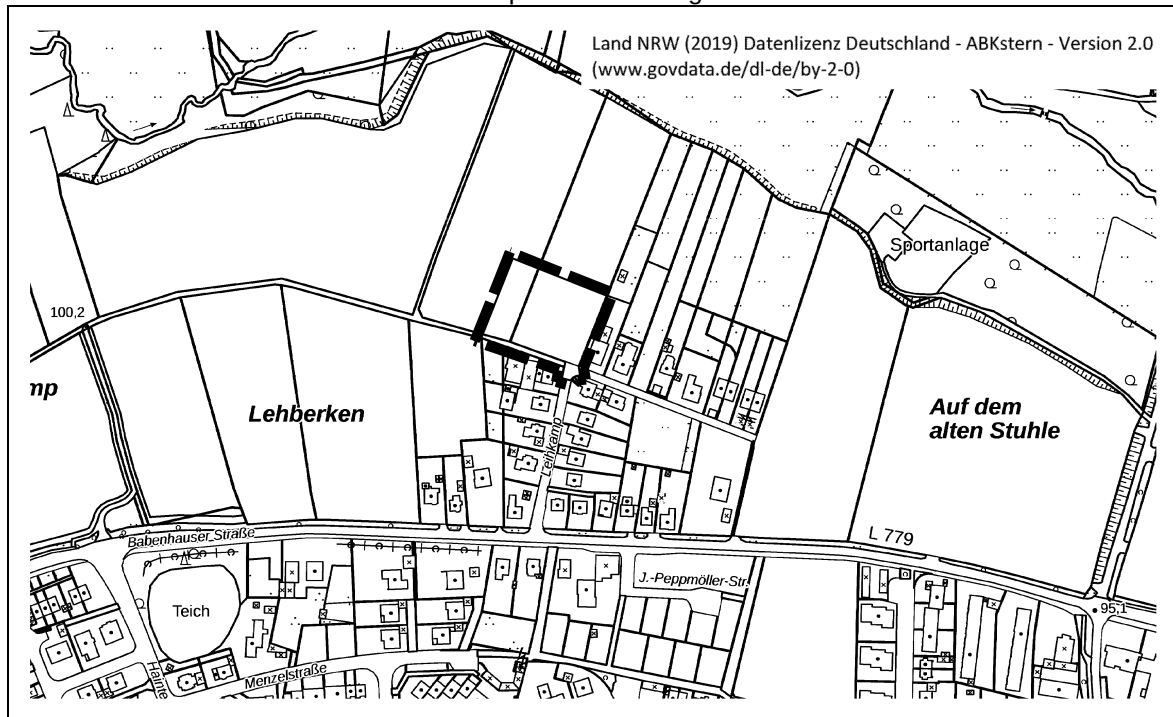
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8

„Wohnen am nördlichen Leihkamp“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Oktober 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

A: Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8
„Wohnen am nördlichen Leihkamp“

Inhaltsverzeichnis

I. Übersichtspläne

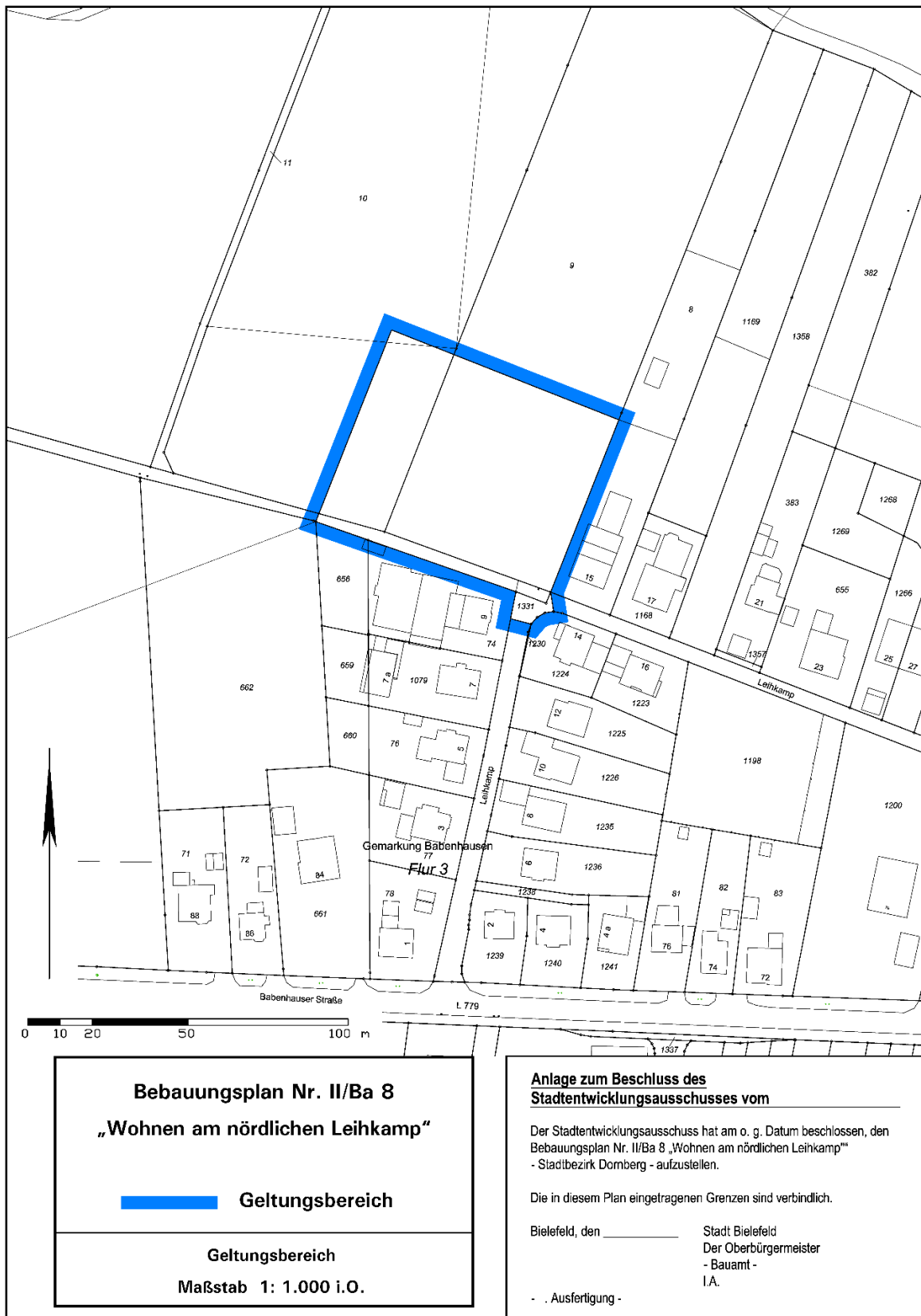
- 1. Abgrenzungsplan**
- 2. Luftbild und geplanter Geltungsbereich**
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Vorentwurf**

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele, Plankonzept sowie Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten**
 - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise im Planverfahren
 - 4.2 Städtebauliches Konzept/Vorhabenplanung
 - 4.3 Geplante Inhalte und Festsetzungen
- 5. Belange des Umweltschutzes**
- 6. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 6.1 Bodenordnung und Baulandstrategie
 - 6.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 6.3 Soziale Wohnraumförderung
 - 6.4 Finanzielle Auswirkungen
 - 6.5 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 6.6 Verfahrensart und Verfahrensablauf

I. Übersichtspläne

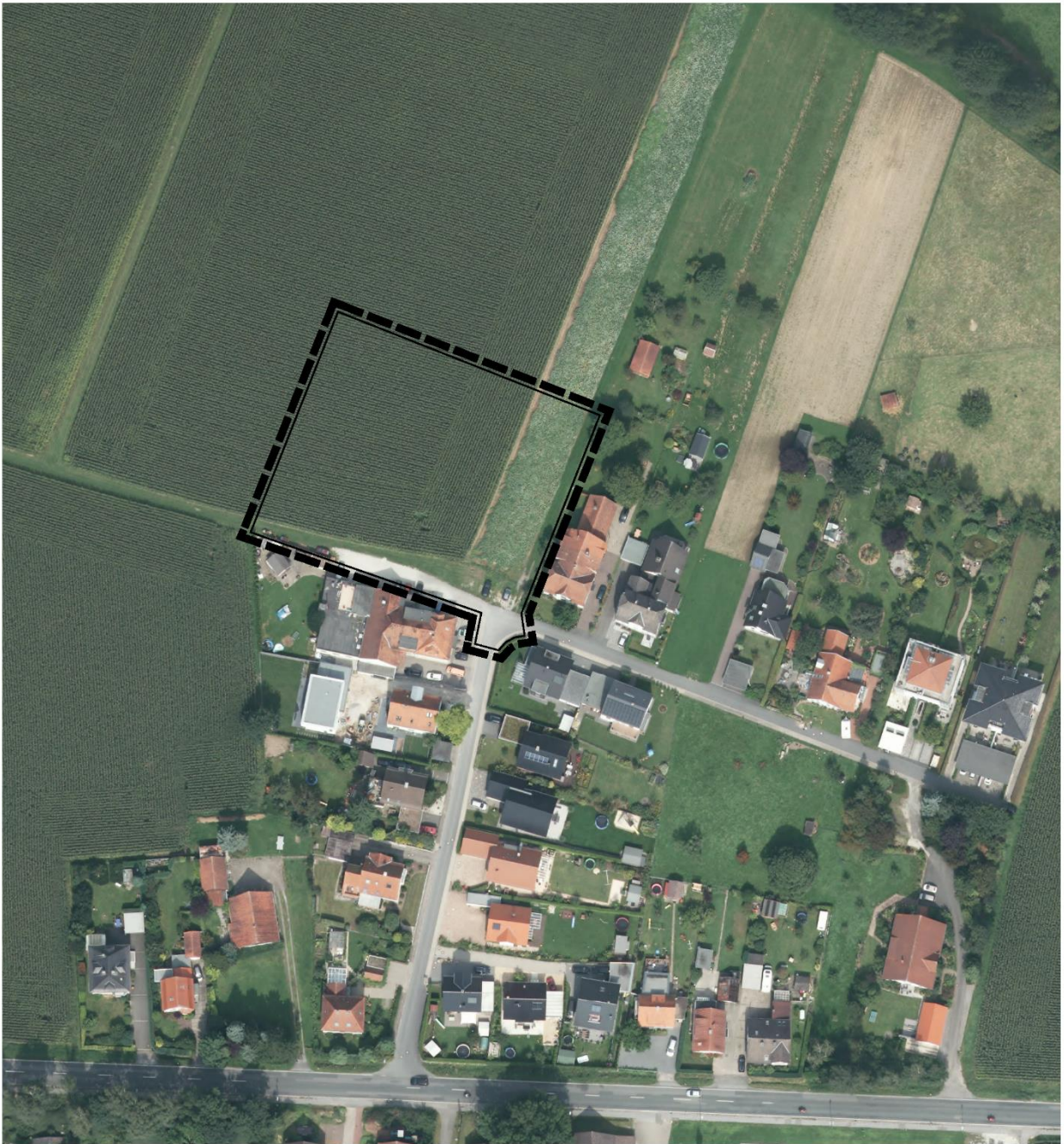
1. Abgrenzungsplan



Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“, Geltungsbereich,
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

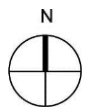
Stand: Vorentwurf; Oktober 2019

2. Luftbild und Geltungsbereich

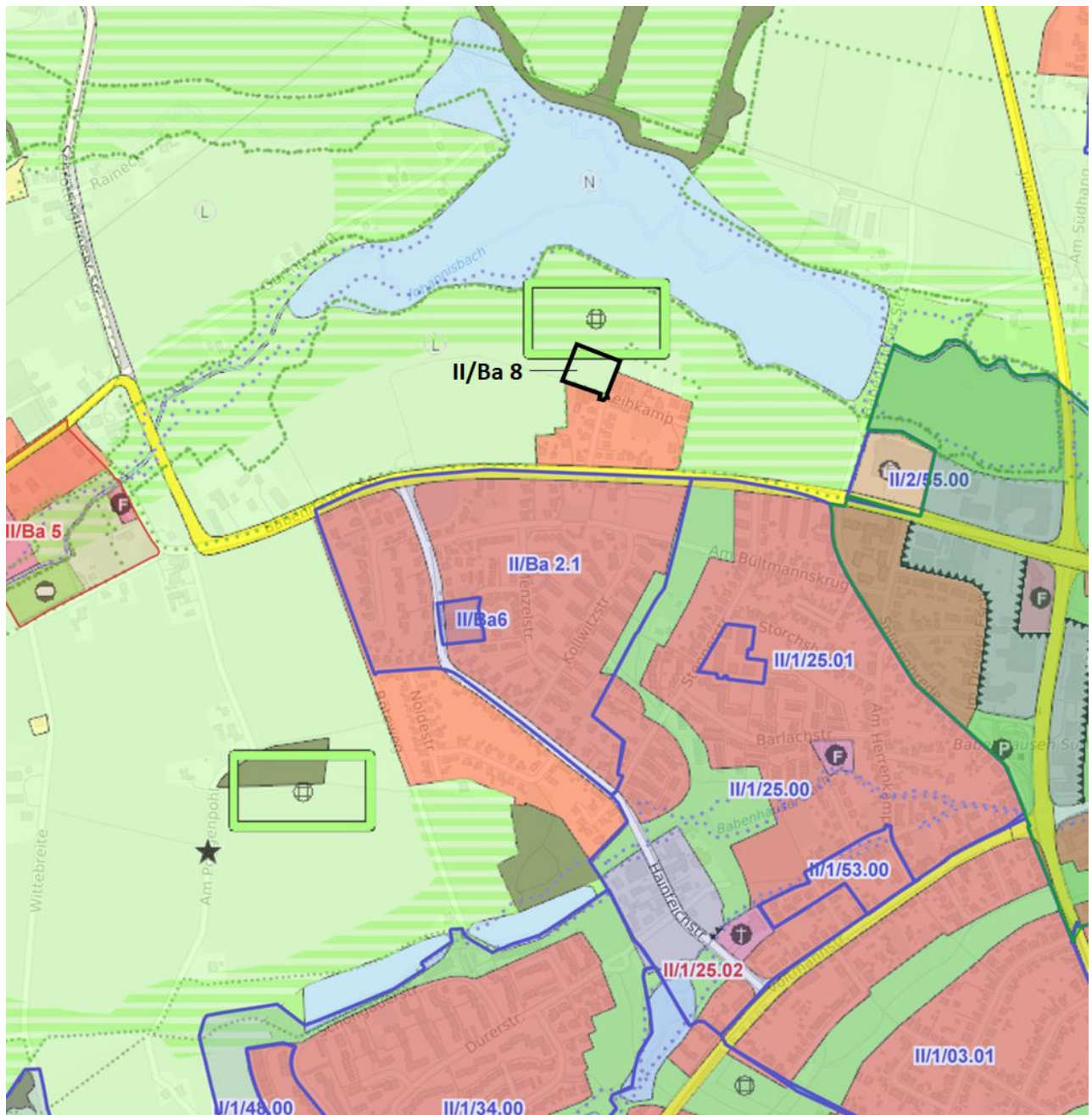


Luftbild und Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“,

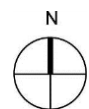
Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (ohne Maßstab)



3. Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld, Auszug mit Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“, (ohne Maßstab)



II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen im nordwestlichen Randbereich der Siedlung Leihkamp nördlich der Babenhauser Straße ist bereit, diese Fläche für eine Wohnungsbau-maßnahme bereitzustellen. Geplant wird eine kleine Hausgruppe mit drei Baukörpern, die als Arrondierung der Siedlung hofartig angeordnet und durch einen landschaftstypischen Garten- und Gehölzsaum gegenüber dem Freiraum abgegrenzt werden sollen. Vorgesehen sind zwei Baukörper mit jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten und ein Baukörper mit voraussichtlich 3 Wohneinheiten im Westen.

Die überplante Fläche umfasst etwa 0,45 ha und liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das vorgeschlagene Plankonzept lässt sich als Arrondierung des Siedlungsbereichs gut in die Ortsrandlage einbinden und dient im Sinne einer ergänzenden Bebauung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Norden des Stadtgebiets.

Der kleine Siedlungsbereich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) wird beidseits der Stichstraße Leihkamp in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB zunehmend nachverdichtet. Der Bereich ist durch Wohnnutzungen und durch die ehemaligen Hofstellen sowie durch Freiflächen (Weide) und z. T. größere und gut strukturierte Gärten gerade auch in der Randlage zum Freiraum geprägt. Auf dem Grundstück Leihkamp Nr. 9 befinden sich Wohn- und Werkstattgebäude mit einem Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei. Im Nordwesten schließen die Ackerflächen noch direkt an die dort nach Südosten abknickende Straße Leihkamp an, der Bereich eignet sich für die vorgeschlagene Abrundung.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein **sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten**. Angesichts der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der bereits vorhandenen sehr hohen Nachfrage auch im Norden des Stadtgebiets nicht absehbar. Die Planung kann insofern dazu beitragen, den anhaltend hohen Wohnungsbedarf im Stadtgebiet zu decken.

Ergänzend wird Bezug genommen auf die aktuellen Entwicklungen zum Ortsteilentwicklungskonzept Babenhausen und auf die entsprechenden Erörterungen und Beschlussfassungen in den letzten Monaten. Der Randbereich nördlich der Babenhauser Straße kommt danach für die benötigte Siedlungsentwicklung grundsätzlich in Frage. Der vorliegende kleinflächige Arrondierungsbereich kann in diesem Zusammenhang gut umgesetzt werden, kann aber auch unabhängig von den späteren Entwicklungen überplant werden. Die vorgeschlagene Arrondierung wird hier aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB** ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem Standort gegeben. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann der Siedlungsbereich Leihkamp sinnvoll arrondiert werden, durch die Mobilisierung der im Randbereich zum Siedlungsbestand liegenden Ackerfläche können ca. 12 Wohneinheiten geschaffen und in eine sinnvolle Ortsrandgestaltung eingebunden werden. Das vorliegende Vorhaben soll angebotsorientiert als Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB entwickelt werden. Die nur etwa 4.400 m² große Fläche liegt heute im Außenbereich, auch wenn sie auf zwei Seiten im Süden und im Osten direkt die vorhandene Bebauung aufgreift. Für derartige Vorhaben kommt nach der aktuellen Rechtslage die beschleunigte Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB in Frage („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige kleine Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (s. Kapitel 6.5).

Ausdrücklicher Hinweis:

Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB stehen zunächst die grundlegenden Fragen zum Nutzungs-/Plankonzept, zur Erschließung, zur Ortrandgestaltung etc. im Vordergrund. Nach Klärung dieser Eckdaten werden ggf. erforderliche fachgutachterliche Untersuchungen etc. weiter abgestimmt; das Plankonzept wird auf dieser Grundlage weiterentwickelt und zum Planentwurf als Rechtsplan gemäß § 9 BauGB erstellt.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der kleine Siedlungsbereich Leihkamp liegt im Stadtbezirk Dornberg nördlich der Babenhauser Straße (L 779). Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 schließt im Nordwesten des Siedlungsbereichs an die Straße Leihkamp an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,45 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Südosten durch die Straße Leihkamp,
- im Süden durch die vorhandene, relativ großvolumige Bebauung westlich des Leihkamps mit rückwärtigen Anbauten bzw. mit Bebauung in zweiter Reihe,
- im Westen und im Norden durch anschließende Ackerflächen,
- im Osten ebenfalls durch die vorhandene Bebauung nördlich des Leihkamps mit weit nach Norden in den Freiraum hineinreichenden Gärten.

Der im Süden des geplanten Baugrundstücks liegende, nach Westen führende Wirtschaftsweg wird in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend gesichert.

Verbindlich ist die genaue Lage und Abgrenzung im Abgrenzungsplan in blauer Farbe, mit der die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gekennzeichnet wird.

b) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Der kleine Siedlungsbereich beidseits der Stichstraße Leihkamp nördlich der Babenhauser Straße (L 779) umfasst rund 3 ha (ohne Gärten und Grabeland im Norden) und wird durch Wohnnutzungen und durch die ehemaligen Hofstellen sowie durch Freiflächen (Weide) und z. T. größere und gut strukturierte Gärten gerade auch in der Randlage zum Freiraum geprägt. Neben den überwiegenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit ein oder zwei Vollgeschossen zzgl. Dachraumnutzung bestehen auch einzelne Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen zzgl. Dachraumnutzung.

Die ehemaligen Hofstellen, ein innerhalb des Siedlungszusammenhangs noch bestehender Freiraumbereich mit Weidenutzung sowie zum Teil große, strukturreiche Gärten mit Gehölzbeständen vermitteln einen ländlichen Siedlungscharakter in Stadtrandlage. Gleichwohl wird das Gebiet in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB zunehmend mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Dachformen nachverdichtet. Im Nordosten sind entlang der Straße Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser entstanden, im Westen wurde in Anlehnung an die großvolumige Bebauung Leihkamp 9 ein Wohnhaus mit Flachdach in 2. Reihe gebaut. Die Trauf- und Firsthöhen der im Umfeld angrenzenden Gebäude Leihkamp 7, 9, 17, 19 liegen bei etwa 6 bis 7 m bzw. bei rund 11 bis 12 m (tlw. Mansarddach).

Auf dem Grundstück Leihkamp Nr. 9 befinden sich Wohn- und Werkstattgebäude mit einem Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei. Der Betrieb ist von Wohnbebauung im Süden sowie im

Nordosten und Osten umgeben. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Betrieb grundsätzlich mit den umgebenden Wohnnutzungen immissionsschutzfachlich vereinbar sein muss. Einzelheiten werden im Planverfahren geprüft, ggf. ist eine immissionsschutzfachliche Untersuchung erforderlich.

Im Nordwesten schließen in dem für die vorgeschlagene Abrundung vorgesehenen Bereich die Ackerflächen noch direkt an die dort nach Südosten abknickende Straße Leihkamp und an den nach Westen führenden Wirtschaftsweg an. Der Planbereich wird insgesamt als Ackerfläche genutzt (Maisanbau im Jahr 2019).

Einzelheiten sind hierzu dem beigefügten Luftbild und der nachfolgenden Bestandskarte zu entnehmen:

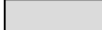


Bestandsplan

Bestandsaufnahmen September 2019

(ohne Maßstab)



<u>Geltungsbereich und Katasterkarte:</u>		<u>Verkehrsflächen, Infrastruktur</u>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans		Verkehrsflächen, öffentlich
	Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer		zulässige Höchstgeschwindigkeit
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer		Wirtschaftsweg
<u>Gebäudebestand und Gebäudenutzungen</u>			Sackgasse
Gebäudebestand:		<u>Sonstiges</u>	
	Hauptgebäude mit Dachfarbe (rot-dunkelbraun / anthrazit-schwarz)		Größere versiegelte Hof-/Betriebsflächen
	Satteldach		Private Freiflächen inkl. Zufahrten, Vorplatzbereiche etc. und Gärten
	Krüppelwalmdach/Mansarddach		Grün-/Freiraumbereiche mit größeren, strukturreichen Gärten, Grabeland und Weide
	Walmdach		Gehölzbestand (Übernahme gemäß Luftbild)
	Flachdach		Ackerflächen und Wiesen-/Grünlandnutzungen
II+D	Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach		
	Nebengebäude		
	Wohngebäude im Bau		
Nutzungen:			
	Wohnen		
	Gewerbe, Karosseriewerkstatt, Kfz-Lackiererei		
	ehemalige Hofstelle		

Bestandsplan, Zeichenerklärung

Der Siedlungsbereich liegt noch in relativ ebenem Gelände. Der tiefer liegende, landschafts-räumlich und naturschutzfachlich wertvolle Talzug des Johannisbachs schließt in rund 150 m Entfernung nördlich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung an (= ebenfalls Grenze der großflächigen Ackernutzung). Im Osten und im Westen folgen Ackerflächen. Südlich der Babenhauser Straße schließen die schrittweise entwickelten und weiter verdichteten zusammenhängenden Siedlungsbereiche im nördlichen Stadtgebiet an.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan (LEP)** ist die Randzone entlang der Babenhauser Straße gemäß Regionalplan nachrichtlich als Bestandteil des Siedlungsraumes dargestellt, eine genaue Grenzziehung ist nicht erkennbar. Die geplante bauliche Nutzung soll einen Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs in Bielefeld leisten, die vorhandene Erschließung nutzen und die gegebenen Grenzen der angrenzenden Bebauung im Süden und Osten zum Außenbereich einhalten. Insofern trägt die Planung auch dem textlichen Ziel 6.1.1 der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung Rechnung.

Im **Regionalplan 2004, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** liegt der Siedlungsbereich Leihkamp in der Randzone des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), der sich großflächig im Süden der Babenhauser Straße und als Randbereich entlang der Nordseite erstreckt. Im Zuge eines Kommunalgesprächs wurde seitens der Regionalplanungsbehörde bereits ein positives Signal zur Wohnbauentwicklung gegeben, Einzelheiten sind im Zuge einer landesplanerischen Anfrage zu klären. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Randbereich des ASB und der geringen Größe wird auf der regionalplanerischen Maßstabsebene die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung erwartet.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der bebaute Bereich Leihkamp als Wohnbaufläche dargestellt, die vorliegende Erweiterungsfläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft. Angesichts der angestrebten Arrondierung mit einer kleinteiligen, bedarfsgerechten Wohnnutzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich. Aufgrund der konkret geplanten Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets soll der FNP im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst werden.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet selbst und das engere Umfeld wird heute intensiv als Ackerfläche genutzt (2019: Maisanbau). Der tiefer liegende, landschaftsräumlich und naturschutzfachlich wertvolle Talzug des Johannisbachs schließt in rund 150 m Entfernung nördlich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung an (= ebenfalls Grenze der großflächigen Ackernutzung).

Das Plangebiet wird von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans der Stadt Bielefeld für das nördliche Stadtgebiet erfasst. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet, die Grenze verläuft entlang der bestehenden Bebauung. Für den landwirtschaftlich genutzten Freiraum zwischen Babenhauser Straße/Siedlungsbereich und Talzug des Johannisbachs ist als Entwicklungsziel die Anreicherung der Landschaft festgesetzt worden.

Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des nordrhein-westfälischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen etc. sind hiervon nicht betroffen.

d) Bisheriges Planungsrecht

Der Siedlungsbereich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) beidseits der Stichstraße Leihkamp wird als **Innenbereich gemäß § 34 BauGB** beurteilt. Auf dieser Grundlage erfolgt die sukzessive Nachverdichtung in den letzten Jahren. Die überplante Fläche umfasst etwa 0,45 ha und liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Planungsziele, Plankonzept sowie Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten

4.1 Planungsziele und Vorgehensweise im Planverfahren

Wesentliches Planungsziel ist die **Schaffung von Wohnraum** im Norden des Stadtgebiets Bielefeld. Hierfür soll die im Grundsatz bereits erschlossene und von 2 Seiten durch Bebauung geprägte Fläche verträglich in den Siedlungsbereich einbezogen werden. Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfungsschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in einer verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Aspekten.

Gegenstand der Vorentwurfsplanung ist zunächst das städtebauliche Konzept, um die weitergehenden Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln, so dass eine nachbarverträgliche Arrondierung und eine sachgerechte Eingrünung gegenüber dem Landschaftsraum erarbeitet werden kann. Nach Klärung dieser Eckdaten werden ggf. erforderliche fachgutachterliche Untersuchungen etc. weiter abgestimmt; das Plankonzept wird auf dieser Grundlage weiterentwickelt und zum Planentwurf als Rechtsplan gemäß § 9 BauGB erstellt.

4.2 Städtebauliches Konzept als Vorentwurf

Der Vorentwurf sieht eine **hofartig entwickelte Hausgruppe mit drei Baukörpern** vor, die mit den Giebelseiten nach Norden ausgerichtet werden. Die benachbarte rückwärtige Bebauung im Osten und im Südwesten wird jeweils als nördliche und als westliche Gebäude- bzw. Baugrenze aufgegriffen. Die überplante Fläche umfasst etwa 4.400 m². Für die drei Gebäude mit Stellplätzen, Hof- und Nebenanlagen, Terrassen, Hausgärten etc. werden hiervon rund 2.400 m² benötigt, rund 2.000 m² werden als Garten- und Wiesenflächen im Norden und Westen angedacht. Dabei soll entsprechend der vorgeschlagenen Hofstruktur der Randbereich als regionaltypische Obstwiese zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Gebäudeanordnung und Eingrünung berücksichtigen somit sehr wirksam Umfeld und Freiraum, das aus dem weiteren Außenbereich sichtbare Bauvolumen kann so deutlich gemindert werden.

Die beiden östlichen Baukörper sollen als Mehrfamilienhäuser für jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten konzipiert werden und zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Die Traufhöhe soll bei maximal etwa 7,5 m, die Firsthöhe bei maximal 12 m liegen. Der westliche Baukörper soll zum Außenbereich hin höhenmäßig abgestuft werden und bei zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dachraum bis zu 3 Wohneinheiten ermöglichen. Die Hauptbaukörper werden landschaftstypisch mit Satteldächern ausgebildet. Die Projektplanung ist im Zuge des Planverfahrens weiter zu konkretisieren.

Stellplatz- und Nebenanlagen sollen als Sammelanlagen vorgesehen werden, um die Hofgruppe mit gemeinsamen Freiflächen attraktiv gestalten zu können. Der angrenzende private Wirtschaftsweg soll durch die Vorhabenträger mitgenutzt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße Leihkamp im Südosten, die das Verkehrsaufkommen durch die zusätzlich geplanten Wohneinheiten angemessen aufnehmen kann. Die Straße Leihkamp ist im Süden an die Babenhauser Straße (L 779) und an die weitere Infrastruktur angebunden.

4.3 Geplante Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet mit einer angemessenen und **städtebaulich wie landschaftsräumlich vertretbaren Arrondierung** des Siedlungsbereichs Leihkamp entwickelt werden. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den oben beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Bielefeld. Gemäß Plankonzept und Nachfrage werden Bauflächen für eine Baugruppe mit drei Gebäuden mit zusammen rund 12 Wohneinheiten entwickelt.

Die vorliegende Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dient zunächst als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens und für die ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB. Die rechtsverbindlichen Planinhalte und die konkreten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung etc. werden im weiteren Planverfahren im Entwurfsplan erarbeitet.

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird angesichts der Planungsziele als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere wohnverträgliche berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort bzw. im Zusammenhang mit diesem gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines WA als Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen dagegen ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb des Planbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung aus strukturellen Gründen und ggf. auch z. B. durch Emissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage überlasten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA gesichert, ebenso wird den Anforderungen des § 13b BauGB soweit heute erkennbar entsprochen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des VGH München¹ zur Baugebietsfestlegung im Verfahren gemäß § 13b BauGB werden diese Einschränkungen für geboten und vertretbar gehalten.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für das Planvorhaben wird voraussichtlich eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB im weiteren Verfahren aufgenommen, um eine dem geplanten Charakter und dem Umfeld ggf. entgegenlaufende Verdichtung mit hohem Stellplatzbedarf etc. zu verhindern. Die beiden östlichen Baukörper sollen nach dem Plankonzept als Mehrfamilienhäuser für jeweils bis zu 5 Wohneinheiten ausgelegt werden, der westliche Baukörper soll zum Außenbereich hin abgestuft werden und bis zu 3 Wohneinheiten ermöglichen.

¹ VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE17.2528.

c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren nach Klärung grundlegender Planungsfragen konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung der Baufläche hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen. Nach heutigem Stand sind insbesondere folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird so festgesetzt, dass eine hofartige Bebauung mit Nebenanlagen ermöglicht werden kann. Die konkrete Festsetzung wird davon abhängen, ob die Baufläche den Planbereich einschließlich größerer Grün- und Freiflächen umfasst (= größere Baugrundstücksfläche) oder ob die Freiflächen insbesondere im Norden nicht als Bauland, sondern z. B. gemäß § 9 (1) Nr. 15 als private Grünflächen festgesetzt werden (= kleinere Baugrundstücksfläche, die eine höhere GRZ von 0,4 gemäß Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO für Wohngebiete zur Umsetzung des Planvorhabens erfordert).
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend für die angestrebte Bebauung mit zwei Geschossen angepasst.
- Für die geplanten Gebäudetypologien werden konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll und nachbarschaftsverträglich zu regeln.
- Geplant ist die Festsetzung der **offenen Bauweise**. Diese erlaubt die vorgesehenen Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung und sichert den Übergang zur umliegenden Bebauung sowie zum Freiraum.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet.

d) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Im weiteren Planverfahren werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung der Dachlandschaft und der baulichen Anlagen sowie des Wohnumfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

e) Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche **Erschließung** des Standorts ist durch die im Südosten angrenzende Straße Leihkamp vorgegeben. Diese ist nach bisherigem Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig, um den durch die Planung in begrenztem Maße ausgelösten hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Die Straße Leihkamp ist im Süden an die Babenhauser Straße (L 779) und an die weitere Infrastruktur angebunden.

Der angrenzende private Wirtschaftsweg soll durch den Vorhabenträger mitgenutzt werden. Der Weg soll für die Landwirtschaft und als Fußwegeverbindung in den Außenbereich erhalten werden. Ein kleiner Abschnitt der Wegefläche liegt im Osten innerhalb der öffentlich genutzten Verkehrsfläche Leihkamp. Dieser Abschnitt soll zur langfristigen Sicherung der öffentlich nutzbaren Straße im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Stellplatz- und Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück sollen als Sammelanlagen ausgebildet werden, um die Hofgruppe mit gemeinsamen Freiflächen attraktiv gestalten zu können. Einzelheiten der Erschließungsplanung etc. werden parallel zum Planverfahren weiter bearbeitet und abgestimmt.

f) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutzbelange

Das Plangebiet ist in dieser Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme im Bereich Leihkamp anzuschließen. Die Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist über die bestehende Trasse Leihkamp vom Grundsatz her geregelt. Es wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die angestrebte Arrondierung grundsätzlich möglich sein wird.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen und Wege zu gewährleisten, ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu sichern. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

5. Belange des Umweltschutzes

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB und von einem **Umweltbericht** nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die überplante Fläche wird heute als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (2019: Maisanbau). Saum- oder Gehölzstrukturen sind heute nicht vorhanden, eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung wird nicht gesehen.

Im Norden schließt der tiefer liegende, landschaftsräumlich und naturschutzfachlich wertvolle Talzug des Johannisbachs in rund 150 m Entfernung nördlich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung an. Bei Einhaltung der rückwärtigen Grenzen der Bebauung im Osten (Leihkamp Nr. 15/17) und im Süden (Leihkamp Nr. 7/7a und 9) und mit Blick auf die hofartig angestrebte regionaltypische Bebauung wird die Arrondierung des Siedlungsbereichs Leihkamp städtebaulich und landschaftspflegerisch als sinnvoll bzw. als vertretbar bewertet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Eingriffswirkung sind auf den ausgeräumten Ackerflächen dann entsprechend begrenzt und können durch die angedachte gegliederte Gestaltung der Ortsrandlage mit Obstwiese und Gehölzgruppen im Norden und Nordwesten aufgefangen werden. Somit wird nach heutigem Kenntnisstand die Planung als aus Umweltsicht voraussichtlich insgesamt vertretbar bewertet.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13b i. V. m. 13a BauGB werden derartige Maßnahmen der Flächenmobilisierung für Wohnnutzungen vom Gesetzgeber ausdrücklich gefördert und von der **Eingriffsregelung** grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden dann nicht erforderlich. Angesichts der o. g. Planungsziele wird die angemessene Eingrünung im Norden bzw. Nordwesten aber unabhängig von den rechtlichen Fiktionen des Gesetzgebers für sinnvoll gehalten.

Mit Blick auf die **Belange des Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten auf den ausgeräumten Ackerflächen direkt angrenzend an den Siedlungsbestand liegen bislang nicht vor.

Im Sinne des gesetzlich geforderten **Bodenschutzes** ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Die vorliegende Änderungsplanung dient der Mobilisierung und Arrondierung einer bereits auf zwei Seiten an die Bebauung angrenzenden und erschlossenen Fläche. Neue Straßen sind hierfür nicht erforderlich, die Bebauung wird auf den südlichen Planbereich konzentriert, der nördliche Abschnitt wird als Grünfläche aufgewertet. Insofern ist das Vorhaben auch mit der Bodenschutzklausel gemäß BauGB zu vereinbaren.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Eventuelle **Kampfmittelbelastungen** sind bisher ebenfalls nicht bekannt, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wird im Planverfahren über das Ordnungsamt der Stadt beteiligt. Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521 5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521 512301) sind zu benachrichtigen.

Der **Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei** auf dem Grundstück Leihkamp Nr. 9 ist von Wohnbebauung im Süden sowie im Nordosten und Osten umgeben. Hier ist gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich, so dass davon ausgegangen wird, dass die Situation grundsätzlich immissionsschutzfachlich verträglich gestaltet werden kann. Einzelheiten werden im Planverfahren geprüft, ggf. ist eine immissionsschutzfachliche Untersuchung erforderlich.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Bodenordnung und Baulandstrategie

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig. Der Vorhabenträger verfügt über die zu entwickelnde Baugrundstücksfläche.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wurde am 27.06.2019 in der Bezirksvertretung Dornberg vorgestellt und hat dort Zustimmung erfahren. Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3.1) fällt daher die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ zugrunde liegt, nicht unter die **Regelungen der Baulandstrategie**.

6.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Vorhabengrundstück Wohnbauvorhaben ca.	4.400 m ²
- davon <i>Baufläche (Gebäude, Stellplätze, Hof- und Nebenanlagen, Terrassen, Hausgärten etc.)</i> ca.	2.400 m ²
- davon <i>Garten- und Wiesenflächen im Norden und Westen</i> ca.	2.000 m ²
Private Wegefläche und Straßenfläche Leihkamp, ca.	350 m ²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	4.700 m²

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bei Umsetzung der Planung können ca. 12 Wohneinheiten (WE) in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen.

6.3 Soziale Wohnraumförderung

In den Mehrfamilienhäusern kann die Unterbringung von den von der Stadt vorgegebenen 25 % sozial geförderten Wohneinheiten berücksichtigt werden. Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens abzustimmen.

6.4 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Eigentümers bearbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (z. B. Schalltechnische Untersuchung) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzende Straße).

6.5 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 wird der bisher als **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zu bewertende Geltungsbereich künftig gemäß § 30 BauGB beurteilt, die geplanten Bauvorhaben können auf dieser Grundlage dann zugelassen werden, wenn die Erschließung privatrechtlich und öffentlich gesichert ist. Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind ansonsten soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

Das Plangebiet unterliegt bisher dem **Landschaftsschutz**, dieser ist dann entsprechend aufzuheben.

6.6 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann der Siedlungsbereich Leihkamp arrondiert werden, durch die Mobilisierung der Fläche, die auf zwei Seiten im Süden und im Osten direkt die vorhandene Bebauung angrenzt, können etwa 12 Wohneinheiten geschaffen werden. Für derartige Vorhaben kommt nach der aktuellen Rechtslage die

beschleunigte Aufstellung eines **Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB** in Frage („**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**“). Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige kleine Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Voraussetzung ist, dass die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche unter der gemäß § 13b BauGB maßgeblichen Grenze von 10.000 m² liegt. Bei einem Geltungsbereich von ca. 4.700 m² mit rund 4.400 m² Baugebiet und einer Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,4 für den gesamten Planbereich ergeben sich in diesem Planungsfall hier maximal rund 1.800 m² und damit eine deutliche Unterschreitung des Schwellenwertes. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen ebenfalls nicht vor. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann somit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Erstaufstellung im beschleunigten Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, die Eingriffsregelung ist auf die Bauvorhaben nicht anzuwenden, der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung ohne zusätzliches Planverfahren anzupassen (§ 13b BauGB i. V. m. 13a (2) BauGB). Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Umweltbelange aber unabhängig von den Verfahrenserleichterungen zu behandeln sind.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann in den beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB grundsätzlich verzichtet werden; der Öffentlichkeit ist auch dann jedoch eine Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen (§ 13a (3) Nr. 2 BauGB). Angesichts der auch hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange und um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren sachgerecht zu sammeln, wird aber vorgeschlagen, hier ebenfalls die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB** auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 durchzuführen.

Bielefeld, im Oktober 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de