

# B

## **Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsstand: Vorentwurf; November 2019

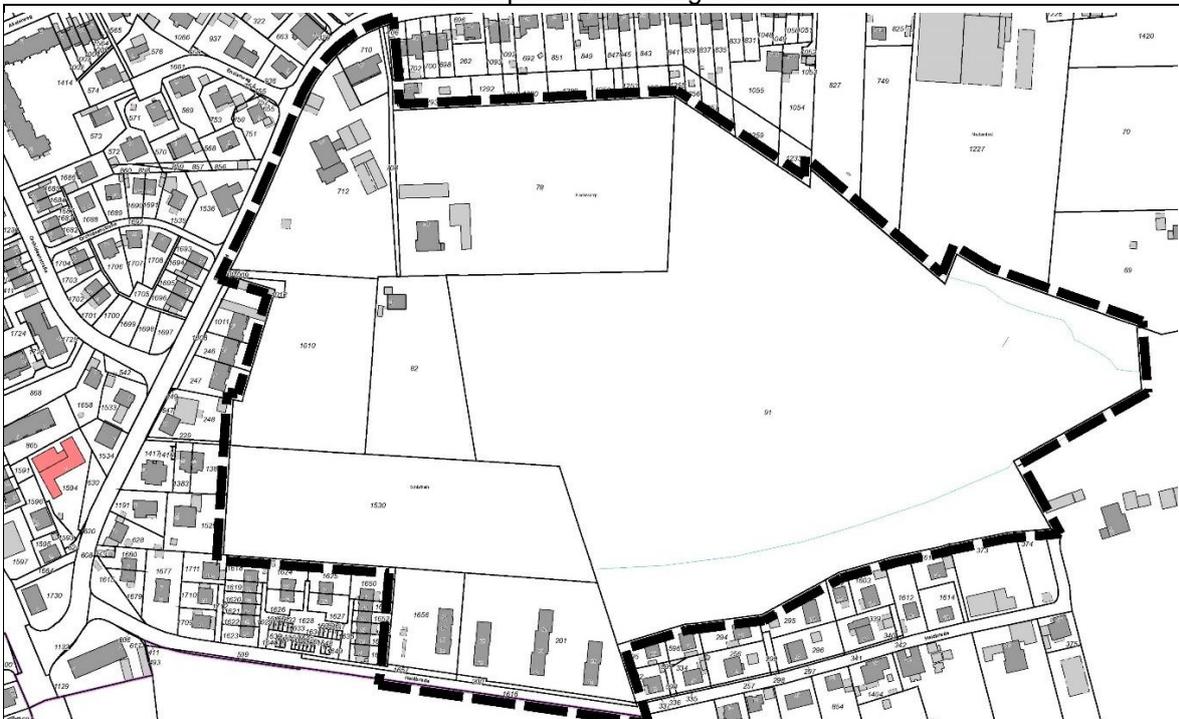
## Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6

### „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf  
November 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

**Allgemeine Ziele und Zwecke zur Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V6  
„Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidebrede“**

Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung</b>	<b>6</b>
<b>4. Planungsziele und Plankonzept</b>	<b>10</b>
4.1 Planungsziele	11
4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept	12
<b>5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Verkehr und Erschließung	17
5.4 Immissionsschutz	20
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	21
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	22
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	23
5.8 Denkmalschutz	24
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbildes	24
<b>6. Belange des Umweltschutzes</b>	<b>25</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	25
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	26
6.3 Artenschutz	26
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	26
6.5 Altlasten und Kampfmittel	27
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	27
<b>7. Umsetzung der Bauleitplanung</b>	<b>28</b>
7.1 Bodenordnung	28
7.2 Überschlägige Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	28
7.3 Finanzielle Auswirkungen	29
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	29
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf	30

## 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite aufgestellt werden.

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, breitgefächert von Eigenheimen bis zu Miet- und auch Sozialwohnungen. Die Nachfrage wird sich - einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt - in den kommenden Jahren nicht verbessern. Insbesondere im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment besteht eine hohe Marktanspannung, die sich laut des Wohnungsmarktberichtes 2018/2019<sup>1</sup> bis 2022 kaum entschärfen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite geschaffen werden. Hier bietet sich aufgrund der geplanten Flächen- und Nutzungsaufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Erwerbsgartenbau die Möglichkeit, durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Nachfrage soll hier ein differenziertes Wohnquartier mit Einzel-, Doppelhäusern, Stadtvillen, Mehrfamilienhäusern und – entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 bezüglich der langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch mit öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau entstehen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Die Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/V6 sind im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Sie sind von der städtischen Arbeitsgemeinschaft Wohnen, die zukünftige städtebauliche Entwicklungsperspektiven der Reserveflächen in Bielefeld untersucht hat, als Fläche eingestuft worden, die für eine Wohnbebauung präferiert wird.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ und nur zu einem kleinen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich derzeit - mit Ausnahme von zwei kleinen Flächen, die durch die Satzung Nr. 13 „Blackenfeld“ als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB festgelegt worden sind - um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Zur Umsetzung der oben genannten Ziele ist daher die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

---

<sup>1</sup> Wohnungsmarktbericht 2018/2019 der Stadt Bielefeld, S. 14. Stadt Bielefeld. September 2019.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V6 befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Bielefeld, im Stadtbezirk Jöllenbeck, Ortsteil Vilsendorf.

Das Plangebiet liegt in einer Zäsur des Siedlungsbereichs von Vilsendorf und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straße Blackenfeld und daran angrenzenden Grundstücke,
- im Norden durch die Grundstücke südlich der Straße Blackenfeld,
- im Nordosten durch landwirtschaftliche Freiflächen
- im Osten durch eine kleine baumbestandene Fläche und
- im Süden durch die Straße Heidbrede und daran angrenzenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 78, 82, 91, 200, 201, 706, 708, 710, 712, 713, 1007, 1009 (tlw.), 1010, 1012, 1530, 1616 (tlw.), 1656 und 1657 (tlw), Flur 2 der Gemarkung Vilsendorf, mit einer Gesamtgröße von ca. 16,0 ha.

### Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Plangebiet unterliegen überwiegend einer intensiven gartenbaulichen Nutzung, wobei Teilflächen wechselnd auch als Acker und Grünland genutzt werden. Entlang des grundstücksinternen Erschließungsweges, der sich von der Straße Blackenfeld in östlicher Richtung nahezu über das gesamte Plangebiet erstreckt, liegen große mit Folientunneln bestandene Flächen. Die Wirtschafts- und Nebengebäude und auch ein Wohnhaus des Gartenbaubetriebes befinden sich im Nordwesten des Areals.

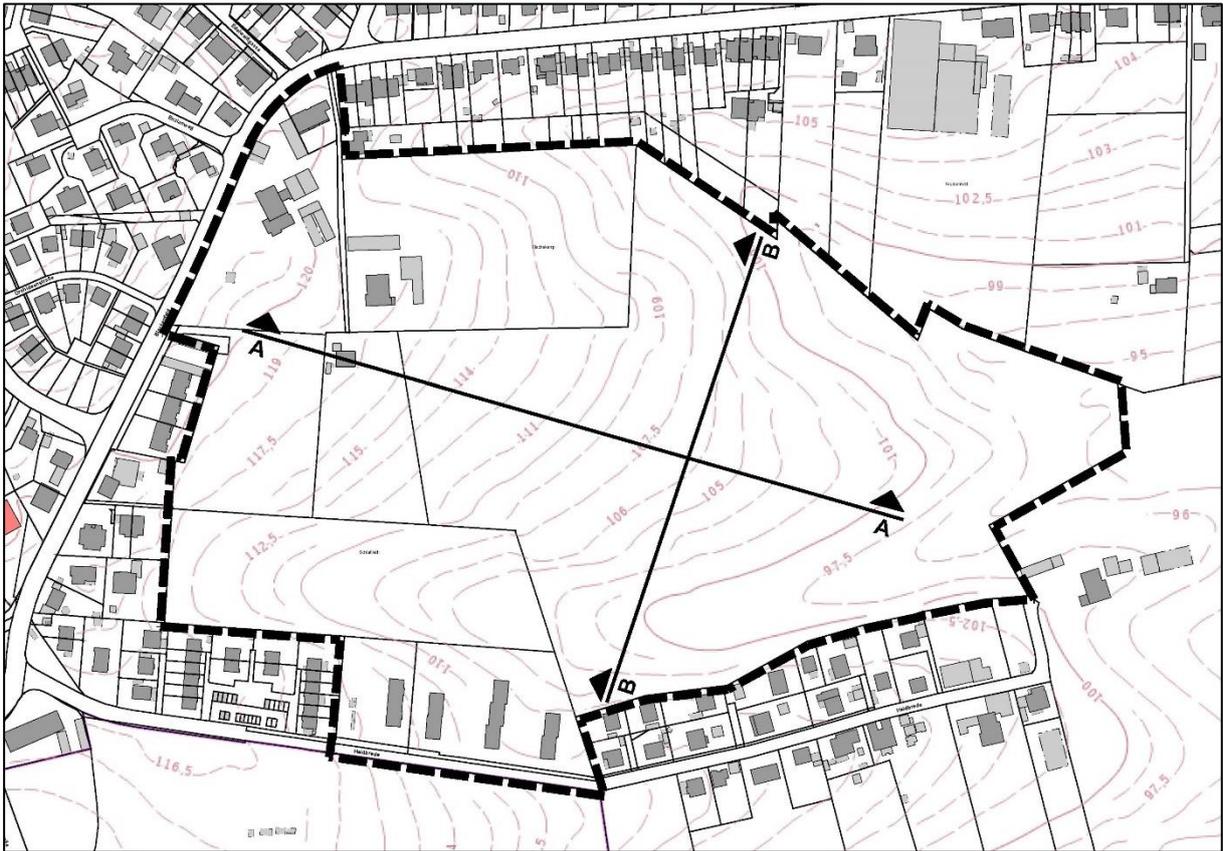
Südlich des Erschließungsweges existiert ein großes Grundstück mit einem Wohngebäude im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden.

An der Straße Heidbrede befinden sich vier Mehrfamilienhäuser in Zeilenbebauung.

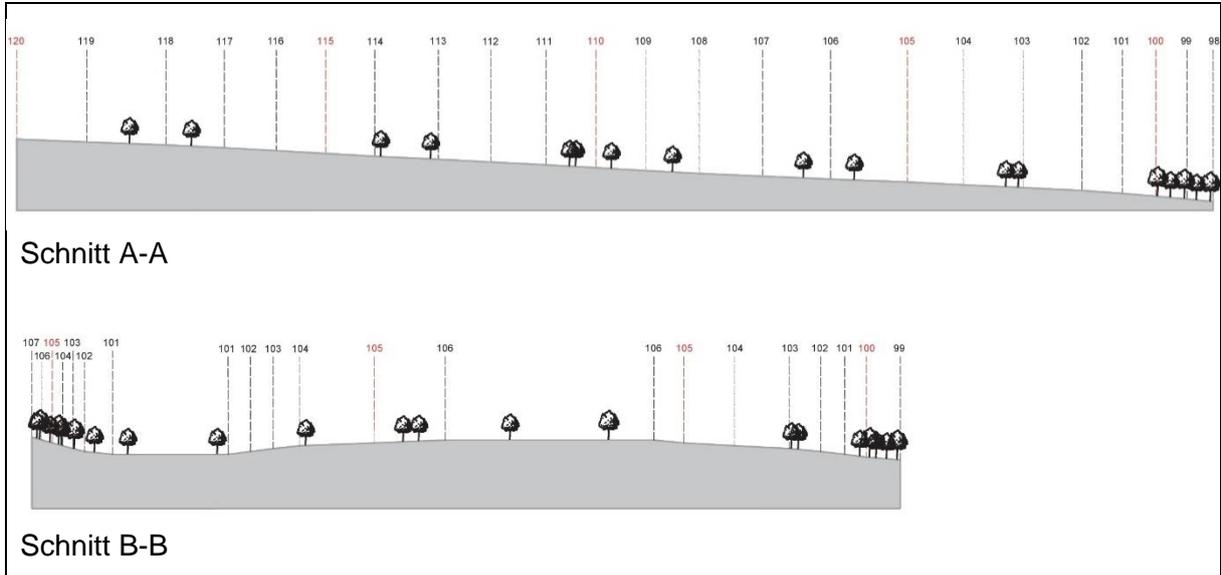
Im Osten des Plangebietes existiert eine mit Erlen dicht bestandenen Fläche. Am südlichen Rand bzw. nördlich entlang des Grundstücks mit Mehrfamilienhäusern erstreckt sich dichter Gehölzbestand. Ansonsten sind im Plangebietes nur vereinzelte kleinere Gehölzbestände zu finden.

Das Plangebiet weist ein stark bewegtes Gelände auf. Das Gelände fällt von ca. 120 m ü. NN im Westen auf ca. 90 m ü. NN im Südosten ab. Des Weiteren existieren am nordöstlichen und südöstlichen Rand Geländeeinschnitte, sog. Siekkanten, mit staunassen Böden.

Eine ca. 5 m hohe Hangkante ist am Übergang zum südlichen angrenzenden Wohngebiet zu finden; eine ca. 2 m hohe Geländekante verläuft im Südwesten durch das Plangebiet. Die Neigung des Geländes ist nicht gleichmäßig; es gibt Bereiche, die flacher und andere, die stärker geneigt sind.



**Abb. 1: Geländehöhen im Plangebiet, o. M.**  
(Quelle Plan Höhenlinien: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld 2019)



**Abb. 2: Geländeschnitte**

## Erschließung

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend von der Straße Blackenfeld aus erschlossen, lediglich die Zeilenbebauung im Süden von der Straße Heidbreite.

Bei der Straße Blackenfeld handelt es sich um eine Kreisstraße (K 22), die die Landesstraßen Vilsendorfer Straße (L 855) und Engersche Straße / Lübbecker Straße (L 557) verbindet. Die Straße Blackenfeld ist zweispurig ausgebaut und weist beiderseits Fußwege auf.

Die Straße Heidbreite ist eine Sackgasse. Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und verfügt im westlichen Abschnitt über Fußwege, im östlichen Abschnitt existieren lediglich unbefestigte Randstreifen, auf denen zum Teil geparkt wird.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Limbrede“ an der Vilsendorfer Straße sowie „Heidbreite“ und „Am Blackenhof“ an der Straße Blackenfeld gegeben, die alle ca. 100 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet liegen.

Die drei Haltestellen werden von der Buslinie 101 (Schildesche - Brake - Laar - Diebrock - Herford) angefahren, die werktags stündlich verkehrt, desgleichen samstags, dann aber zu eingeschränkten Zeiten. Die Haltestelle „Limbrede“ wird weiterhin von der Linie 155 (Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck) angefahren. Sie verkehrt werktags alle 20-Minuten, samstags alle 30-Minuten und sonntags stündlich. An Schultagen ergänzt die Linie 156 (Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck – Lenzinghausen - Spenge) das Angebot. Des Weiteren wird die Haltestelle von den Nachtbuslinien N3 und N8 angefahren. Die Nachtbuslinie N3 fährt auch die Haltestelle „Am Blackenhof“ an.

Die Buslinien 101, 155 und 156 stellen die Verbindung zur Endhaltestelle „Schildesche“ der Stadtbahnlinie 1 und darüber zur Innenstadt her.

## Umgebung

Die Siedlungsflächen von Vilsendorf fassen das Plangebiet an drei Seiten ein. Südlich, westlich und nördlich des Plangebietes liegen Wohngebiete in offener Bauweise. Sie beinhalten ein breites Spektrum verschiedener Haustypen, von Einfamilienhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern. Nahe der Einmündung Heidbreite / Blackenfeld befindet sich eine Kindertagesstätte. Im Nordosten und Südosten ist die Umgebung des Geltungsbereichs durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild (vgl. Abb. 3) zu entnehmen.



**Abb. 3: Luftbild Stand 2018 mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.**  
(Quelle Luftbild: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld 2019)

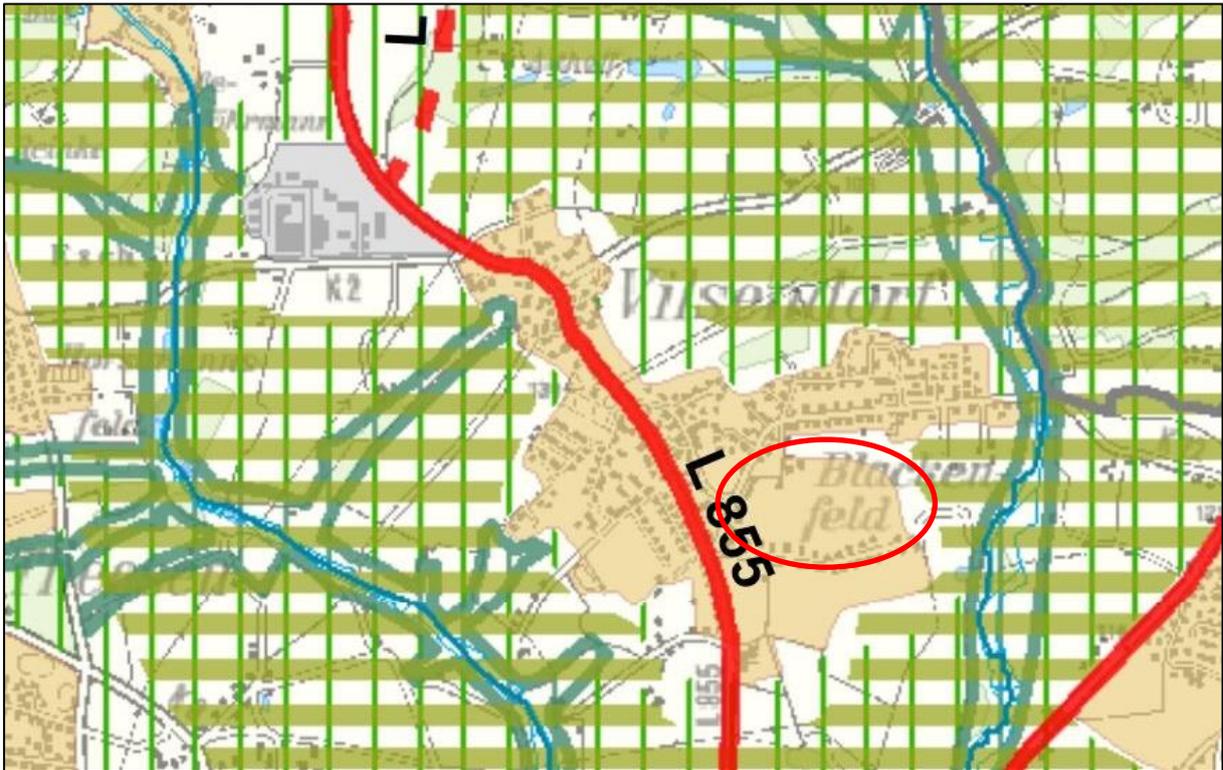
### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan:

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V6 sind - mit Ausnahme eines schmalen Streifens am nördlichen und östlichen Rand - im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. Abb. 2).

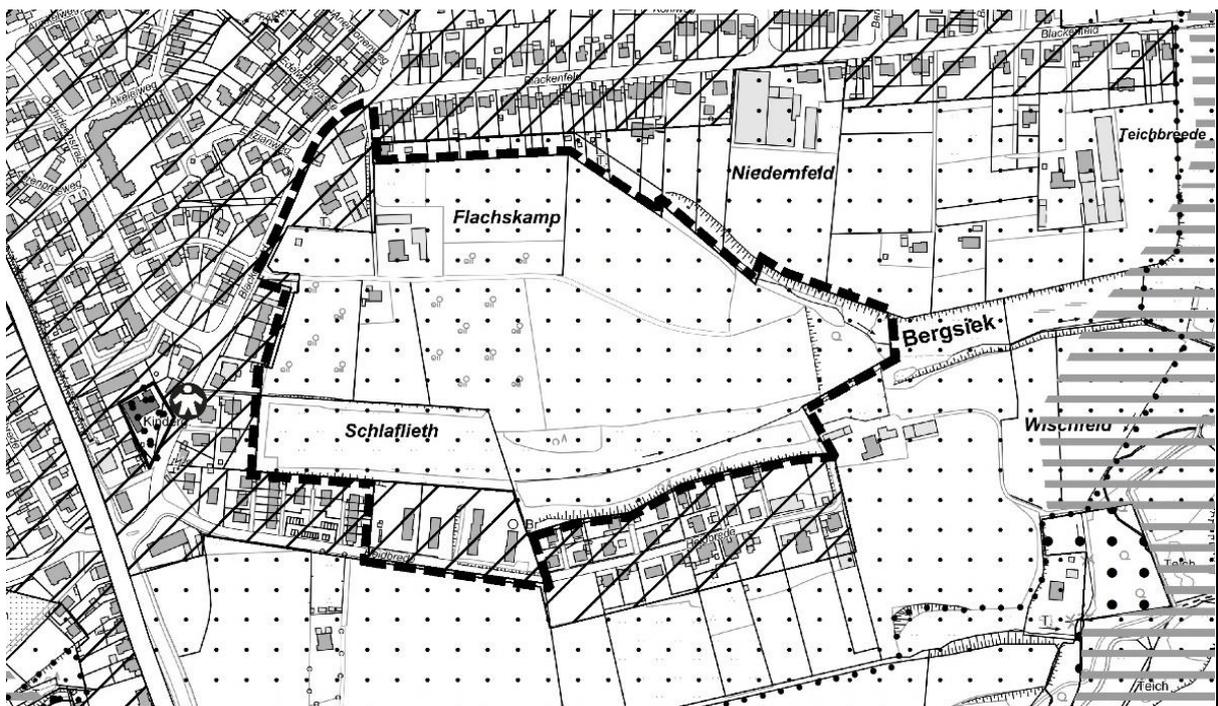
Mit den im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Flächen für Wohnen sowie für Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand besteht somit eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Durch die Darstellung als ASB ist eine Vorabwägung zwischen den Siedlungs- und Freiraumbelangen bereits erfolgt.



**Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes, o. M.**  
(Quelle: Bezirksregierung Detmold)

#### Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V6 überwiegend als „Landwirtschaftliche Flächen“ dar; allein die bereits bebauten Flächen im Süden und Nordwesten des Plangebietes sind als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.



**Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.**  
(Quelle: Stadt Bielefeld)



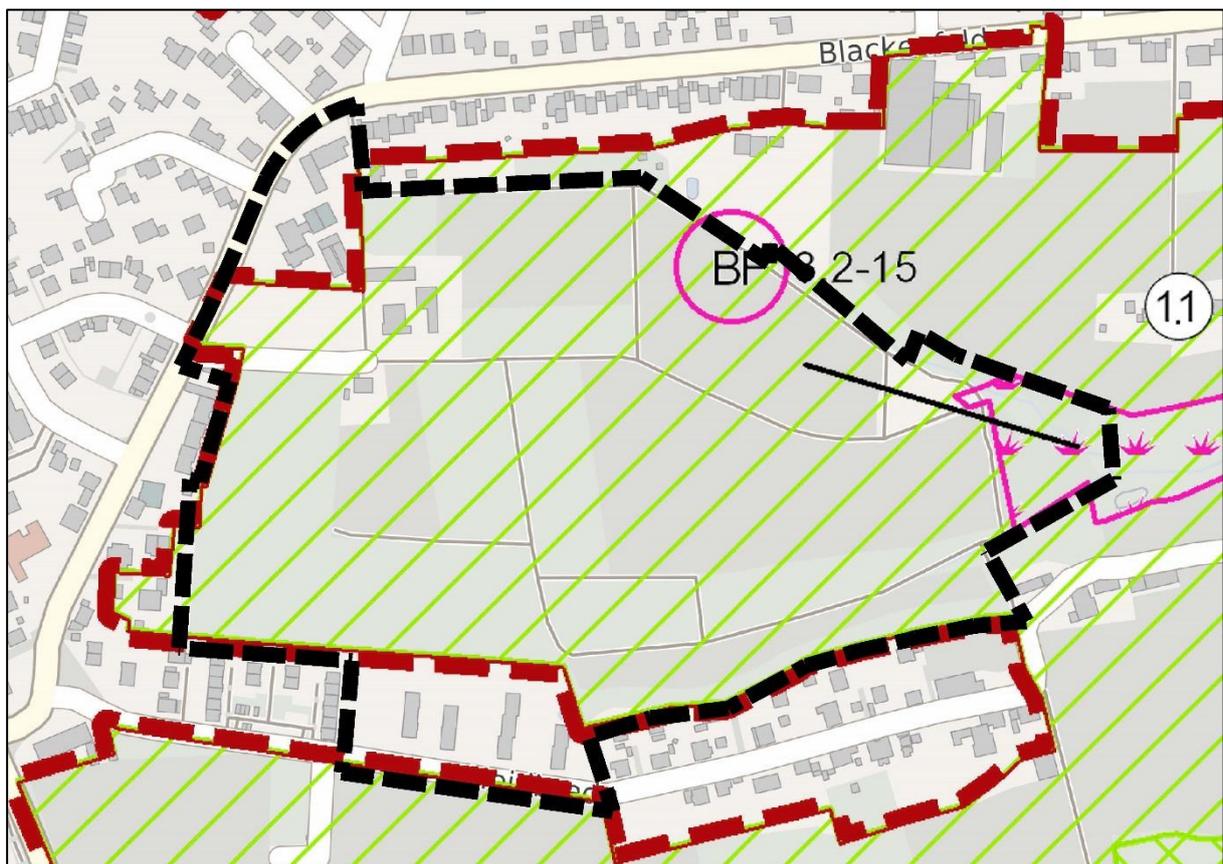
Westlich vom Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/V3 „Linnheide“ an. In diesem ist Allgemeines sowie Reines Wohngebiet und nahe der Einmündung der Straßen Heidbreite / Blackenfeld eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. II/V3 sind bereichsweise verschiedene Haustypen zugelassen: Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser, z. T. in geschlossener Bauweise. Daher variiert die Zahl der Vollgeschosse zwischen eins und vier, die GRZ zwischen 0,3 und 0,4, die GFZ zwischen 0,4 und 1,0. Des Weiteren sind teilweise Sattel- und tlw. Flachdächer festgesetzt.

### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V6 liegt größtenteils innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West. Für diese Flächen ist im Landschaftsplan als Entwicklungsziel 1.1 die Erhaltung festgelegt.

Für eine Fläche an der östlichen Spitze des Plangebietes ist in der Festsetzungskarte des Landschaftsplans unter Nr. 3.2-15 eine Festsetzung zur Pflege der Fläche festgesetzt.

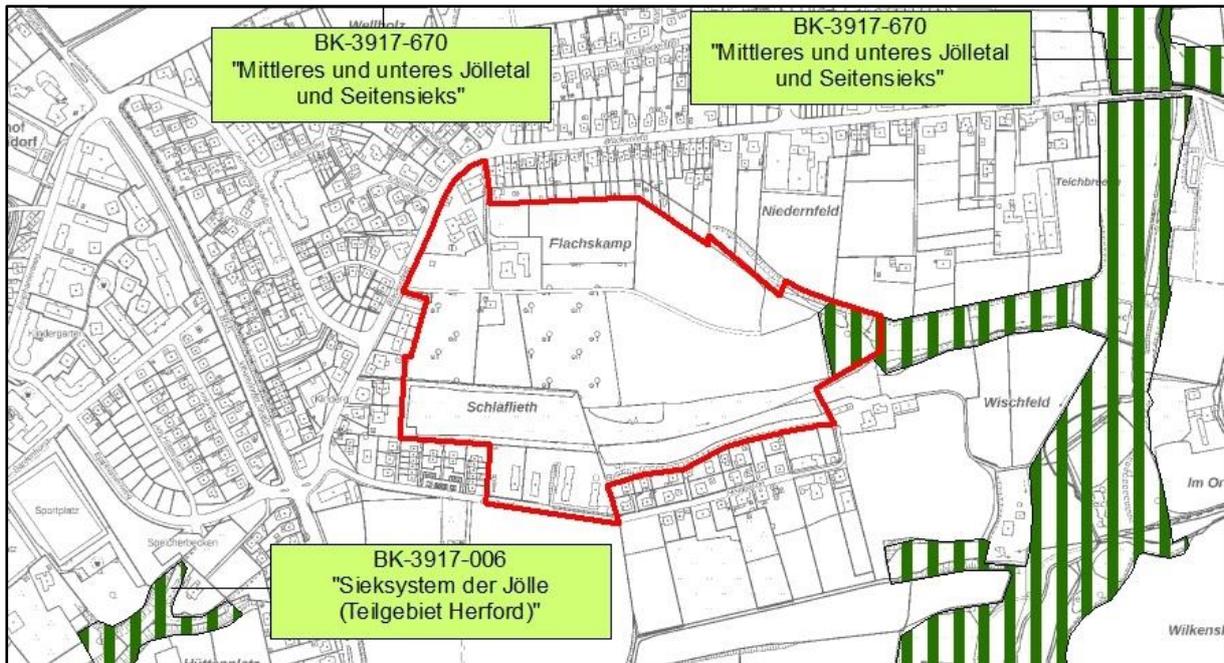
Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. II/V6 treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft (s. Kapitel 7.4).



**Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan Bielefeld-West mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.**  
(Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld 2019)

## Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Von Osten erstreckt sich ein Seitenarm des Sieksystems, das als Biotopkatasterfläche (BK-3917-670 „Mittleres und unteres Jölletal und Seitensieks“) sowie als Biotopverbundfläche (VB-DT-3916-02 „Johannisbachsystem mit Nebensieks im Revensberger Hügelland“) ausgewiesen ist, in das Plangebiet hinein. In dem Seitensiek befindet sich - ca. 35 m östlich vom Plangebiet entfernt – eine Nass- und Fechtgrünlandbrache, die als gesetzlich geschütztes Biotop (GB-3917-251) ausgewiesen ist.

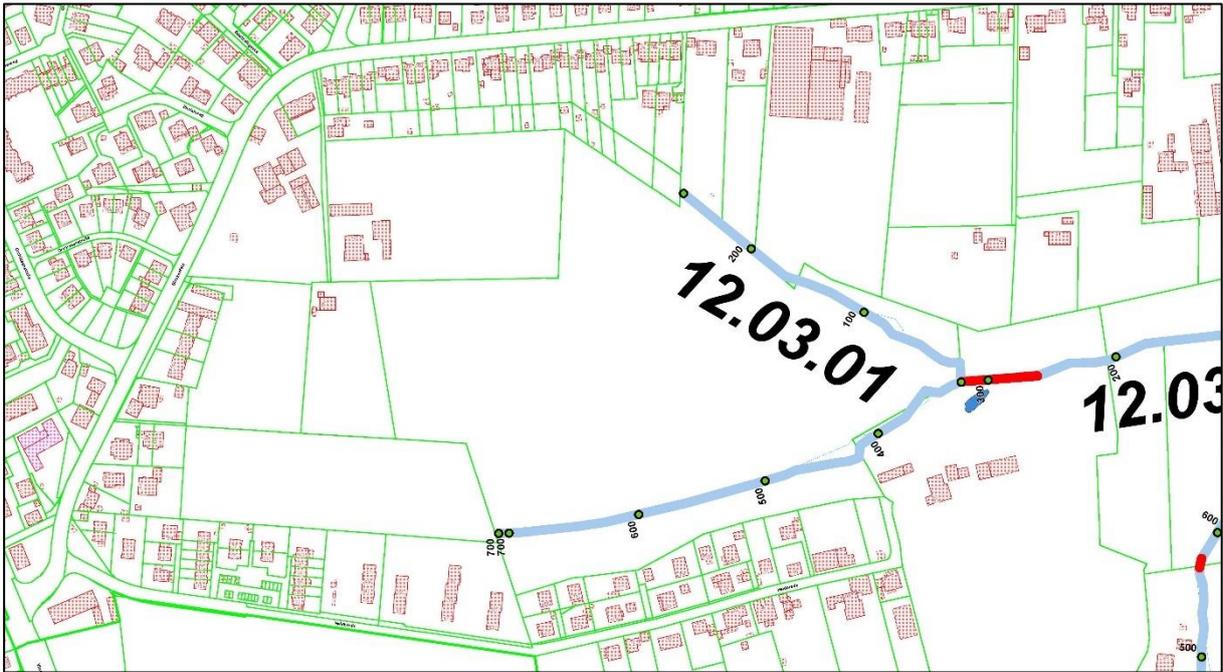


**Abb. 8: Biotopkatasterflächen mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.**  
(Quelle Karte Biotopkatasterflächen: LANUV 2019)

## Gewässer und Hochwasserschutz

Der Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld stellt im Nordosten und Südosten des Plangebietes zwei Fließgewässer dar, die zum Fließgewässer Nr. 12.03.01 gehören, das in die ca. 300 m östlich des Planungsgebietes verlaufende Jölle entwässert.

Die beiden Fließgewässer sind vor Ort jedoch nicht erkennbar. Topografie, Vegetation und Bodenfeuchte lassen jedoch darauf schließen, dass die Flächen um die dargestellten Fließgewässer temporär der oberflächlichen Entwässerung des Plangebietes nach (Stark-)Regenergeignissen dienen.



**Abb. 9: Fließgewässer im Plangebiet, o. M.**  
(Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld 2019)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines natürlichen oder gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/V6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer Bebauung, die die prägenden Landschaftselemente berücksichtigt (bewegte Topografie, Gehölzbestände, Landschaftsraum mittleres und unteres Jölletal),
- Entwicklung von Quartieren mit jeweils eigener Prägung und Identität,
- kleinräumige Mischung verschiedener Haustypen,
- Förderung einer sozialen Durchmischung,
- intensive Durchgrünung und Eingrünung des neuen Wohngebietes sowie Verflechtung mit den umgebenden Grün- und Freiflächen,
- Erhaltung des prägenden Gehölzbestands,
- Schaffung einer funktionalen und effektiven Erschließung über die Straße Blackenfeld.

## 4.2 Städtebauliches Vorkonzept

Das städtebauliche Vorkonzept stellt ein erstes Grundgerüst und Leitbild für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/V6 dar. Es zeigt eine erste Konzeption zur Abgrenzung des Wohngebietes, zu geplanten baulichen Dichten und Haustypen, zur Erschließung und Grünvernetzung. In den Kapiteln 5.1 bis 5.9 werden die auf diesem Leitbild basierenden geplanten grundlegenden Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet anhand von Konzeptplänen zur Nutzungsgliederung, der Verteilung der baulichen Dichte / Haustypen, dem Erschließungs- und dem Grün- und Freiflächennetz erläutert

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet stellt das stark profilierte Gelände dar. Es fällt von Westen nach Südosten um ca. 30 m ab. Die Neigung ist nicht gleichmäßig; es gibt flacher wie auch stärker geneigte Bereiche. Zudem sind am nordöstlichen und südöstlichen Rand Geländeeinschnitte zu verzeichnen. Daher ist im Plangebiet eine an den Höhenlinien des Geländes orientierte Straßenerschließung und Bebauung geplant.

Das städtebauliche Vorkonzept sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite ein differenziertes Wohnquartier mit einer kleinräumigen Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt können im Plangebiet ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich soll überwiegend in das neue Wohngebiet integriert werden; die Wirtschafts- und Nebengebäude des Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebes werden aber mittel- bis langfristig entfallen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll - ausgehend von der Straße Blackenfeld - über eine Ringstraße erfolgen, die nahe am Rand des neuen Wohngebietes verläuft. Innerhalb des Rings ist eine Feinerschließung durch Querstraßen vorgesehen, die – dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes folgend - bogenförmig in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Eine zweite Anbindung der Ringstraße an das bestehende Straßennetz wird von der Straße Heidbreite aus angestrebt. Eine Nutzung dieser Anbindung durch den Kfz-Verkehr soll jedoch auf Bedarfsfälle, wie z. B. Bauarbeiten an der Hauptzufahrt, beschränkt werden.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein öffentlicher Grünzug konzipiert, der sich als Grünachse in West-Ost-Richtung durch das neue Wohngebiet erstreckt und eine Verbindung zu den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes sowie zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich vom Plangebiet herstellt. In den Grünzug sollen Spielplätze und ein Quartiersplatz integriert werden. Des Weiteren ist im Grünzug eine Fußwegeverbindung vorgesehen, die im Südosten an die Straße Heidbreite anknüpft und perspektivisch an die großräumigen Wanderwege „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ angebunden werden könnte.

In den Grünflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant.



Abb. 10: Städtebauliches Vorkonzept, o. M.

## Geförderter Wohnungsbau

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

Bei Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 300 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o.g. politischen Beschlusslage wären somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V6 ca. 75 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist im neuen Wohngebiet verteilt an mehreren Standorten geplant.

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

## Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/V6 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Seitens des Investors besteht die Bereitschaft, die Grundstücke im Mittel zum Bodenrichtwert zu veräußern. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

## **5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Lage des geplanten Neubaugebietes – am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen und inmitten eines durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung geprägten Wohnumfeldes – machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Die Flächen im Nahbereich der Straßen Blackenfeld sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und die übrigen Flächen als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Gliederung in WA und WR wird folgenden Aspekten Rechnung getragen: An der Straße Blackenfeld wird eine wohnverträglichen Nutzungsmischung ermöglicht. Auf den von den Straße Blackenfeld zurückgesetzten Flächen werden Nutzungen vermieden, die für das neue Wohngebiet Belastungen verursachen (Verkehr von außen, ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen).

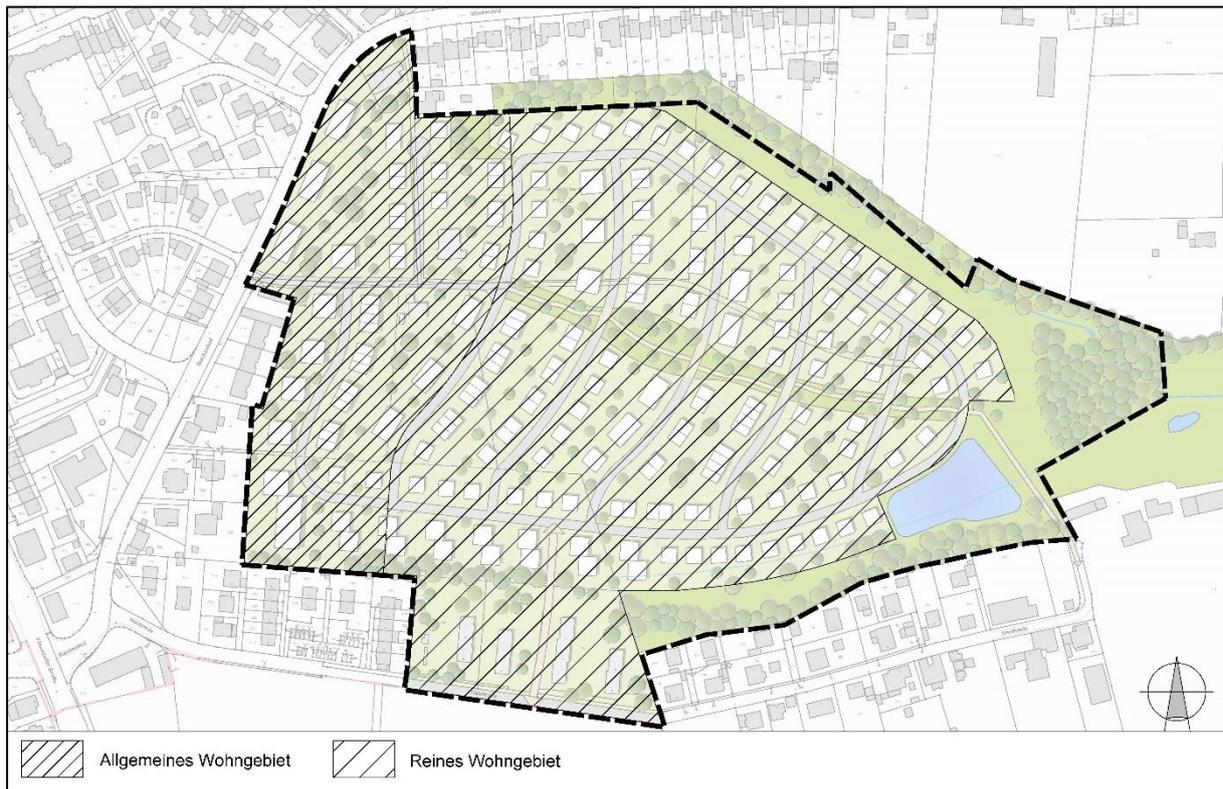


Abb. 11: Nutzungsgliederung, o. M.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan Nr. II/V6 durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Angelehnt an die Bestandsbebauung im Umfeld sollen Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen ermöglicht werden.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) von 0,4 vorgesehen. Die Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) wird entsprechend der geplanten Zahl der Vollgeschosse dann zwischen 0,4 und 1,2 variieren. Das Nutzungsmaß hält damit die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete ein.

Des Weiteren ist eine Ausweisung der maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) für Gebäude mit geneigten Dächern bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) für Gebäude mit Flachdach geplant. Damit soll die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung berücksichtigt und eine Bebauung gewährleistet werden, die sich in das Ortsbild einfügt und die Topografie des Geländes berücksichtigt.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen soll die Oberkante der Straßen festgesetzt werden, über die die Grundstücke erschlossen werden.



**Abb. 12: Verteilung der baulichen Dichte / Haustypen, o. M.**

### Bauweise

Unter Berücksichtigung des durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Umfeldes, der Lage am Siedlungsrand und unter Berücksichtigung des starken Geländegefälles soll im neuen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt werden, die sich jedoch differenziert: In einigen Teilbereichen sollen Einzel- und Doppelhäuser, in anderen Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Insgesamt ist eine kleinräumige Mischung aus verschiedenen Haustypen, die jeweils Quartiere mit eigener Prägung und Identität bilden, verteilt über das Plangebiet vorgesehen, um

- der breitgefächerten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen,
- eine soziale Durchmischung zu fördern und
- Quartiere mit jeweils eigener Prägung und Identität zu entwickeln.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung ist generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die im Bebauungsplan Nr. II/V6 durch Baugrenzen definiert werden.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes sollen Baufenster mit einer Tiefe von 14 m bis 18 m festgesetzt werden, die 3,0 m bis 5,0 m von den Straßen zurückgesetzt sind.

Diese Festsetzungen sichern durchgehende Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraßen und beschränken die künftige Bebauung auf den straßennahen Bereich. Diese Festsetzungen berücksichtigen

- das starke Geländegefälle, denn je weiter die Gebäude von den Erschließungsstraßen entfernt angeordnet werden, desto größer sind die auszugleichenden Bodenarbeiten, sowie die notwendigen Bodeneingriffe,
- die Sicherung von möglichst großen zusammenhängenden Freiflächen zwischen den Baureihen.

Für den Bereich mit Bestandsbebauung an der Straße Heidbreite sind Baufenster mit einer Tiefe von 20 m vorgesehen, einerseits um bauliche Erweiterungen des Bestandes zu ermöglichen, andererseits die Stellung der Gebäude und der dazwischen liegenden Freiflächen zu erhalten.

Am Südrand des neuen Wohngebietes soll eine großzügige Flächenausweisung erfolgen, da hier aufgrund der Verschattung durch die südlich gelegene hohe Hangkante eine Nord-Süd-Stellung der dort geplanten Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Um die Nord-Süd-Stellung der geplanten Mehrfamilienhäuser am südwestlichen Rand des neuen Wohngebietes zu gewährleisten, soll hier die Gebäudeausrichtung festgelegt werden. An anderer Stelle des Plangebietes kann und soll aufgrund der geringen Tiefe der Baufenster auf eine Festsetzung zur Stellung der geplanten Gebäude verzichtet werden.

### **5.3 Verkehr und Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

##### *Äußere Erschließung*

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist von der Straße Blackenfeld aus geplant. Andere Erschließungsmöglichkeiten für das neue Wohngebiet sind aufgrund der Grundstücksparzellierung, der Bebauung entlang den Straßen Blackenfeld und Heidbreite sowie der Geländehöhen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes praktisch ausgeschlossen.

Die Anbindung an die Straße Blackenfeld ist unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung in Höhe der Orchideenstraße vorgesehen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der ca. 300 neuen Wohneinheiten auf das umliegende öffentliche Straßennetz (Blackenfeld, Orchideenstraße, Heidbreite, ggf. Vilsendorfer Straße) wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird das aktuelle Verkehrsaufkommen ermittelt und das durch das neue Wohngebiet induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Aus den darauf basierenden Leistungsfähigkeitsberechnungen ergibt sich dann der erforderliche bauliche Umfang für den Anschlussknoten an der Straße Blackenfeld. Grundsätzlich kommen folgende Knotenpunktarten in Frage:

- Einmündung mit vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen (mit oder ohne Linksabbiegespuren),
- Einmündung mit Lichtsignalanlage (mit oder ohne Linksabbiegespuren),
- kleiner Kreisverkehr.

Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Eine zweite Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz wird – jedoch beschränkt auf „Notfälle“, wie z. B. Bauarbeiten an der Gebietszufahrt an der Straße Blackenfeld - von der Straße Heidbreite aus angestrebt. Zwischen der dortigen Zeilenbebauung ist eine Fuß- / Radwegeverbindung zum neuen Wohngebiet geplant. Sie soll so ausgestaltet werden (z. B. durch Poller), dass sie im Regelfall für den Kfz-Verkehr gesperrt ist, im Bedarfsfall aber temporär als zweite Ein- und Ausfahrt des neuen Wohngebietes genutzt werden kann.

### *Innere Erschließung*

Die interne Erschließung des geplanten Wohngebietes muss sich aufgrund des stark bewegten Geländes an den Höhenlinien im Plangebiet orientieren.

Für die innere Erschließung ist eine Ringstraße konzipiert, die nahe am Rand des neuen Wohngebietes verläuft. Die Feinerschließung erfolgt durch Querstraßen, die – dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes folgend - bogenförmig in Nord-Süd-Richtung verlaufen.

Für die gebietsinterne Erschließung sind entsprechend des Verkehrsaufkommens zunächst folgende Straßenquerschnitte vorgesehen: Die Zufahrt zum Wohngebiet, d. h. der Straßenabschnitt zwischen der Straße Blackenfeld und der Ringstraße, soll mit zwei Fahrspuren (je 3,0 m) und zwei Gehwegen (je 2,0 m) ausgestattet werden und somit eine Gesamtbreite von 10,0 m erhalten. Der westliche Teil des Erschließungsringes, über den noch ein höheres Verkehrsaufkommen, insbesondere aus an den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern, fließen wird, soll zwei Fahrspuren (je 3,0 m) und einen Gehweg (2,0 m) erhalten, sodass sich eine Gesamtbreite von 8,0 m ergibt. Der östliche Teil des Erschließungsringes sowie alle Querstraßen sollen, da sie die Funktion von Anliegerstraßen haben, als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,0 m ausgebildet werden.

Eine genaue Abstimmung der Straßenbreiten und -querschnitte erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Zur Ermöglichung einer zweiten Anbindung des neuen Wohngebietes an die Straße Heidbreite ist eine Verlängerung des Erschließungsweges zwischen der bestehenden Zeilenbebauung bis zur gebietsinternen Ringstraße vorgesehen. Die Nutzung dieser Anbindung durch den Kfz-Verkehr soll jedoch auf Bedarfsfälle, wie z. B. Bauarbeiten an der Hauptzufahrt, beschränkt werden.

Der Abschnitt der Bestandsstraße (Heidbreite) im Plangebiet sowie die neuen Erschließungsstraßen sollen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob die Verbindung zwischen der neuen Ringstraße und der Straße Heidbreite im Bereich des privaten Grundstücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche oder als private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem temporären Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden kann.



**Abb. 13: Erschließungsnetz**

### Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der neuen Wohnbebauung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Die Unterbringung der Kfz soll in Form von Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen werden. Außerdem sollen Stellplätze auf speziell dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll festgesetzt werden, dass Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus vor Garagen und Carports eine zweite Stellplatzmöglichkeit gesichert.

Für Besucherverkehr besteht zusätzlich die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum der gebietsinternen Erschließungsstraßen zu parken. Die Straßenbreiten ermöglichen abschnittsweise ein Parken im öffentlichen Straßenraum.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) über die Bushaltestellen „Limbrede“, „Heidbrede“ und „Am Blackenhof“ gewährleistet (s. Kapitel 2).

## Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich selbst existieren bislang keine öffentlichen Fuß- und Radwege.

Im neuen Wohngebiet ist neben straßenbegleitenden Fußwegen auch eine separate Wegeführung vorgesehen. Sie soll im öffentlichen Grünzug inmitten des Plangebietes verlaufen und auch eine Verbindung zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich des Plangebietes herstellen. Die Wegverbindung soll in Höhe der bestehenden Zeilenbebauung an die Straße Heidbreite anknüpfen, sowie am Sackgassenende. Von dort könnte perspektivisch eine Verbindung zu den großräumigen Wanderwegen „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ geschaffen werden.

Ein weiterer Fußweg soll die Ringstraße und die Straße Blackenfeld verbinden. Der Weg ist südlich der Einmündung Orchideenstraße / Blackenfeld vorgesehen, sodass die bestehende Kindertagesstätte als auch die Bushaltestellen Heid- und Limbrede schnell erreichbar sein werden.

## **5.4 Immissionsschutz**

### Immissionsschutz – Lärm

Die Straße Blackenfeld weist eine mittlere Verkehrsbelastung von 4.000 Kfz/Tag auf.

Auf das Plangebiet wirkt laut Umgebungslärmkartierung für den Gesamtstraßenverkehr (im Jahr 2017) Verkehrslärm von der Straße Blackenfeld (Kreisstraße) ein. Die Immissionspegel erreichen im Nahbereich (25 m) der Straße ganztägig  $L_{den} > 55 \text{ dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$  und nachts unmittelbar an Rand der Straße  $L_{night} > 50 \text{ dB(A)} \leq 55 \text{ dB(A)}$ .

Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden dort somit überschritten.

Durch das neue Wohngebiet wird Kfz-Verkehr induziert, der allein über die Straße Blackenfeld zu- und abfließt. Die Lärmbelastung im Bereich dieser Straße wird sich daher erhöhen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollen die Auswirkungen des Kfz-Verkehrs auf der Straße Blackenfeld sowie der Umfang eventuell erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Nahbereich der Straße Blackenfeld ermittelt werden. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

### Immissionsschutz – Luftschadstoffe

Aus der geplanten Bebauung der derzeitigen Freiflächen resultieren sowohl planbedingte Mehrverkehre als auch verminderte Luftaustauschbedingungen, die die Luftschadstoffsituation im Plangebiet negativ beeinflussen. Aufgrund der offenen Bauweise und der unterschiedlichen Gebäudehöhen, insbesondere aber die intensive Durchgrünung des Plangebietes (öffentliche Grünzug, große zusammenhängende private Grünflächen) sowie die Grünverflechtung mit dem östlich angrenzenden Landschaftsraum, ist auch künftig von einer ausreichenden Durchlüftung im neuen Wohngebiet auszugehen.

## 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von voraussichtlich ca. 300 Wohneinheiten.



**Abb. 14: Verteilung der Wohneinheiten**

Aus dieser neuen Wohnbebauung resultiert ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur. Im weiteren Verfahren wird der Umfang des Zusatzbedarfs an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen genau ermittelt.

### Grundschulplätze

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule Vilsendorf, einer offenen Ganztagschule an der Bardenhorster Straße.

Im weiteren Verfahren wird der Umfang des Zusatzbedarfs an Grundschulplätzen genau ermittelt.

### Kita-Plätze

Der aus der neuen Wohnbebauung resultierende hohe Zusatzbedarf an Kita-Plätzen kann in den beiden im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Einrichtungen, den Kindertagesstätten „Vilsendorf“ an der Straße Blackenfeld sowie „Hand-in-Hand“ am Epiphanienvogel, nicht gedeckt werden.

Für die zusätzlichen ca. 300 Wohneinheiten sind ca. 92 Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren zu schaffen. Aus diesem Grund ist im Plangebiet eine neue Kita vorgesehen. Sie soll am Erschließungsring nahe des Gebietszufahrt entstehen, sodass sie sowohl innerhalb des Plangebietes als auch von außen gut erreichbar ist.

Auf die Festsetzung des Kita-Standortes soll im Bebauungsplan verzichtet werden, da eine Kindertagesstätte in Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig ist, und der Standort in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld festgelegt werden soll.

## 5.6 Freizeit, Erholung und Sport

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

Künftig soll ein Netz aus Grünflächen entstehen, das das neue Wohngebiet gliedert und mit dem angrenzenden Landschaftsraum verbindet und prägende Landschaftselement im Plangebiet bewahrt. Es sind Grünflächen unterschiedlicher Qualität und Nutzungsintensität vorgesehen:

- Das wesentliche Element ist der zentrale Grünzug, der sich mit einer Breite von ca. 15,0 m in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet erstreckt und etwa in seiner Mitte zu einem Quartiertreffpunkt / -platz erweitert. Im Grünzug sind für die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Spielflächen mehrere Spielplätze ausgerichtet auf verschiedene Altersgruppen vorgesehen.
- Die Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes dienen der Randeingrünung des Wohngebietes und schaffen einen Übergang zum Landschaftsraum. Sie sichern weitgehend die Siekbereiche in den Geländesenken und einen ausreichenden Abstand zum Erlenbestand am Ostrand des Plangebietes.
- Die mit Erlen bestandene Fläche ist eine ausgewiesene Biotopkataster- und -verbundfläche. Freiflächennutzungen sind hier daher nicht vorgesehen.
- Die großen zusammenhängenden privaten Freiflächen (Gärten) zwischen den straßenständigen Baureihen ergänzen die vorgenannten in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünflächen um Grünflächen in Nord-Süd-Richtung.

Der zentrale Grünzug soll als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und damit als vorrangige Flächen für Freizeit und Erholung gesichert werden. Die Grünflächen am Rand sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Für die als Biotopverbundfläche ausgewiesene, mit Erlen bestandene Fläche an der Ostspitze des Plangebietes, ist dabei die Sicherung und Entwicklung des flächenhaften Biotops als Lebensraum für die entsprechenden Tier- und Pflanzenarten vorgesehen.

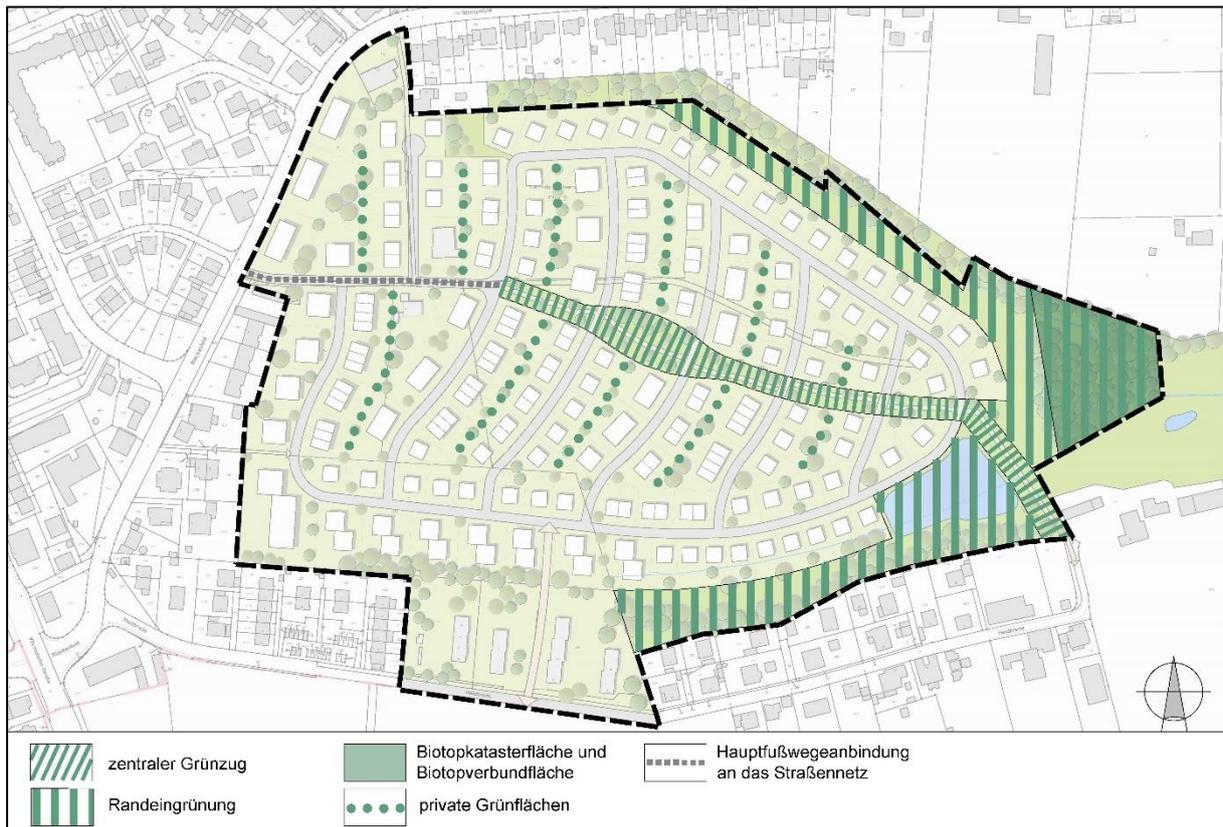


Abb. 15: Grün und Freiflächennetz

## 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. soll durch den Anschluss an die Bestandsnetze in den Straßen Blackenfeld und Heidbreite sichergestellt werden.

### Entwässerung

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann aufgrund des Geländegefälles nur in südöstlicher Richtung erfolgen.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist die Verlegung neuer Kanäle in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

### *Schmutzwasser*

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein Mischwasserkanal zum KSt 3/17 Heidbreite. Er ist leistungsfähig genug, das Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet aufzunehmen. Da in den geplanten Straßen ein neues Kanalnetz errichtet werden muss, wird angestrebt, den Kanal in den südöstlichen Abschnitt der Ringstraße zu übernehmen bzw. dort an das geplante Trennsystem anzuschließen. Damit könnte der Mischwasserkanal im Bereich der Grünflächen im Südwesten des Plangebietes entfallen.

### *Niederschlagswasser*

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern (teilweise mit Staunässe). Daher soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken (RRB) in das östlich vorhandene Siek eingeleitet werden. Das Becken soll im Südosten des Plangebietes an einem Tiefpunkt im Gelände entstehen. Es soll in offener Bauweise als naturnahe ausgestaltetes Erdbecken ausgeführt werden. Die Einleitung in das Siek soll breitflächig über eine Überlaufschwelle außerhalb des naturnahen Siekbereichs erfolgen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im weiteren Verfahren bis zum Bebauungsplanentwurf ermittelt.

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken soll im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt werden.

## **5.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V6 sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Errichtung des neuen Wohngebietes wird zu Veränderungen des Orts- und des Landschaftsbildes führen.

Die bislang landwirtschaftlich und gärtnerisch intensiv genutzten Flächen östlich der Straße Blackenfeld werden zu Gunsten des neuen Wohngebietes größtenteils entfallen. Dies wird jedoch als verträglich betrachtet, da durch das geplante Wohngebiet eine Zäsur am Rande des Siedlungsgebietes geschlossen wird.

Um sowohl dem Ziel der Einpassung in den umgebenden Siedlungsbereich wie auch die landschaftliche Umgebung Rechnung zu tragen als auch Quartiere mit jeweils eigener Prägung und Identität zu entwickeln, sollen im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Bebauung getroffen werden.

So sollen für die Wohnquartiere nahe der Straße Blackenfeld und in der Mitte des Plangebietes größere Gebäudehöhen und am Übergang zum Landschaftsraum geringere Gebäudehöhen festgesetzt werden. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen soll die Oberkante der Straßen festgesetzt werden, über die die Grundstücke erschlossen werden.

Um eine zu große Versiegelung der Vorgartenbereiche zu vermeiden und zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen beizutragen, soll festgesetzt werden, dass maximal 50 % der Vorgartenflächen durch Wege und Stellplätze befestigt werden dürfen. Zur Sicherstellung, dass die verbleibenden Vorgartenflächen begrünt werden, soll festgesetzt werden, dass überwiegend mit Steinen oder Kies gestaltete Flächen auf maximal 25 % angelegt werden dürfen.

Die geplanten Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen sowie von Bäumen auf den privaten Grundstücken tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

In den Teilen des Plangebietes, in denen Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, werden Sammelstellplatzanlagen entstehen. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen sollen eine Gliederung der großen Flächen für den ruhenden Verkehr gewährleisten.

Bepflanzungen haben eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt sowie für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild. Sie leisten einen entscheidenden Beitrag bei der Biotopanreicherung innerhalb von Baugebieten, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im Siedlungsbereich Lebensräume, Nischen und Verbindungsbiotope. Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, werden dem Bebauungsplan Pflanzlisten beigefügt, die eine breite Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölzarten zu Bepflanzungen im Plangebiet benennen.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen eines geplanten Vorhabens darzustellen und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet, der bis zum Entwurfsbeschluss vorliegt. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umfangs- und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich aus der Anlage C.

## **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. sind erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren, um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

## **6.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann.

Zu diesem Zweck wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

## **6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Das Plangebiet stellt eine Zäsur im Siedlungsbereich Vilsendorfs dar. Die Flächen im Plangebiet sind zum Teil bebaut, zum Großteil werden sie jedoch landwirtschaftlich und gärtnerisch intensiv genutzt. Das Areal ist im Regionalplan größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d. h. als Fläche, die im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung für eine Siedlungsentwicklung explizit vorgesehen ist. In der Gesamtabwägung werden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt. Der Bodenschutzklausel wird in der Planung jedoch insoweit nachgekommen, dass die Grundflächenzahl der geplanten Nutzung entsprechend begrenzt wird und für die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Im Plangebiet steht gemäß der Bodenkarte NRW überwiegend Parabraunerde an; im Nordosten und Südosten ist Gleyboden vorhanden. Parabraunerde ist als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit eingestuft. In den bereits bebauten und versiegelten Randbereichen des Plangebietes ist nicht mehr von natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Im Bereich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen kommt es zu einem Funktionsverlust der o. a. Bodenarten. Innerhalb der geplanten Grünflächen inmitten, am nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes können die Bodenfunktionen aber langfristig gesichert werden.

## Gewässer und Hochwasserschutz

Die beiden Fließgewässer im Plangebiet, die im Online-Kartendienst der Stadt mit der Nr. 12.03.01 dargestellt sind, sind vor Ort nicht erkennbar. Topografie, Vegetation und Bodenfeuchte lassen jedoch darauf schließen, dass diese Siekbereiche temporär der oberflächlichen Entwässerung des Plangebietes nach (Stark-)Regenereignissen dienen.

Gemäß § 31 LWG in Verbindung mit § 38 WHG ist entlang von Gewässern generell ein Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist mit der dort geplante Randeingrünung ein ausreichender Abstand zum dargestellten Fließgewässer gesichert. Für das am südöstlichen Rand des Plangebietes dargestellten Fließgewässers ist eine Verlagerung etwas weiter nach Süden vorgesehen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines natürlichen oder gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

### **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

Altlasten oder Kampfmittel sind zurzeit im Plangebiet nicht bekannt.

### **6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz**

#### Klimaschutz

Das Plangebiet bildet laut dem Entwurfsstand der Klimaanalyse 2019 der Stadt Bielefeld nachts ein großflächiges Kaltluftquellgebiet mit Kaltluftabflüssen, insbesondere in Richtung der südlich gelegenen Bebauung und nach Osten mit Kaltluftspeisung in das Tal der Jölle, d. h. hier besteht eine größere Kaltluftleitbahn. Tagsüber ist die bioklimatische Situation dagegen ungünstig, da tags eine starke Wärmebelastung vorherrscht.

Im Tal der Jölle befindet sich kein Belastungsraum, dessen Kaltluftspeisung durch die Bebauung eingeschränkt würde.

Eine Ersteinschätzung zur klimatischen Verträglichkeit<sup>2</sup> der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V6 erbrachte folgende Ergebnisse:

„Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Siedlungsflächen sind keine stadtklimatischen Lasträume. Das Plangebiet trägt zu keiner thermischen Entlastung der Wohngebiete von Vilsendorf / Blackenfeld oder Schildesche bei. Es ist als „Grünfläche mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion“ mit der niedrigsten Wirkstufe klassifiziert<sup>3</sup>. Bei einer Bebauung ist mit keinen negativen klimatischen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu rechnen.

---

<sup>2</sup> Wohnbauvorhaben Bielefeld Blackenfeld / Heidbrede: Ersteinschätzung zur klimatischen Verträglichkeit. METCON Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke. Pinneberg, 28. Oktober 2019.

<sup>3</sup> Vgl. FIS Klimaanpassung NRW. Klimaanalyse Gesamtbetrachtung. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Hrsg.). 2018.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich der [...] Planungshinweis, dass eine Bebauung unter Berücksichtigung von klimatisch fördernden Maßnahmen erfolgen kann. Neben der offenen Bauweise und hohem Durchgrünungsgrad wäre hier auch an eine Orientierung der Gebäude und Straßen von West nach Ost zu denken, um die nächtlichen Strömungen in das Jölletal zu unterstützen.“

Da im Plangebiet eine offene Bauweise, eine an die Höhenlinien des Geländes angepasste Gebäudestellung sowie ein hoher Durchgrünungsgrad vorgesehen ist, wird eine Bebauung im Plangebiet ggf. ergänzt durch klimatisch fördernde Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung) als verträglich angesehen.

### Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. II/V6 soll mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von Solaranlagen schaffen:

- Durch die Anordnung und Breite der überbaubaren Flächen soll in möglichst großen Teilen des Plangebietes eine optimale Gebäudeausrichtung (Südost bis Südwest) und gewährleistet einen ausreichenden Abstand zwischen den Baureihen gesichert werden, sodass – auch begünstigt durch die Geländeneigung in südöstlicher Richtung - eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.
- Für die geplante Bebauung im Plangebiet sollen Dachneigungen von 30-45° festgesetzt werden, die günstige Voraussetzungen zur Solarenergienutzung bieten. Zum Teil sollen Flachdächer festgesetzt und damit die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtende Solarmodule geschaffen werden.

Eine Nutzung von Solarenergie wird daher ausdrücklich empfohlen.

## **7. Umsetzung der Bauleitplanung**

### **7.1 Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

### **7.2 Überschlägige Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 16,0 ha
<u>davon:</u>	
Wohngebiet	ca. 11,4 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,6 ha
Grünflächen inkl. Regenrückhaltebecken	ca. 3,0 ha

Vorhandene Wohneinheiten: ca. 40  
Geplante Wohneinheiten: ca. 300

### **7.3 Finanzielle Auswirkungen**

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

Die Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

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

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

### **7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 13 „Blackenfeld. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ wird mit dessen Rechtsverbindlichkeit die Satzung Nr. 13 in diesen Teilbereichen außer Kraft treten.

Der Großteil des Bebauungsplangebietes Nr. II/V6 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplans Bielefeld-West. Als Entwicklungsziel ist dort für den Landschaftsraum gemäß die "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vorgesehen (Entwicklungsziel 1.1). Für eine Fläche an der östlichen Spitze des Plangebietes ist in der Festsetzungskarte des Landschaftsplans unter Nr. 3.2-15 eine Festsetzung zur Pflege der Fläche festgesetzt.

Gemäß § 20 (4) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/V6 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V6 befindlichen Flächen des Landschaftsplanes zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 und die Festsetzung für die o. a. Fläche aufgehoben.



#### Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

### 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage großer Teile des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sowie im Geltungsbereich des Landschaftsplanes soll die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

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

Bielefeld, im November 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)