

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
-Vorentwurf-**

(Planungsstand: April 2020)

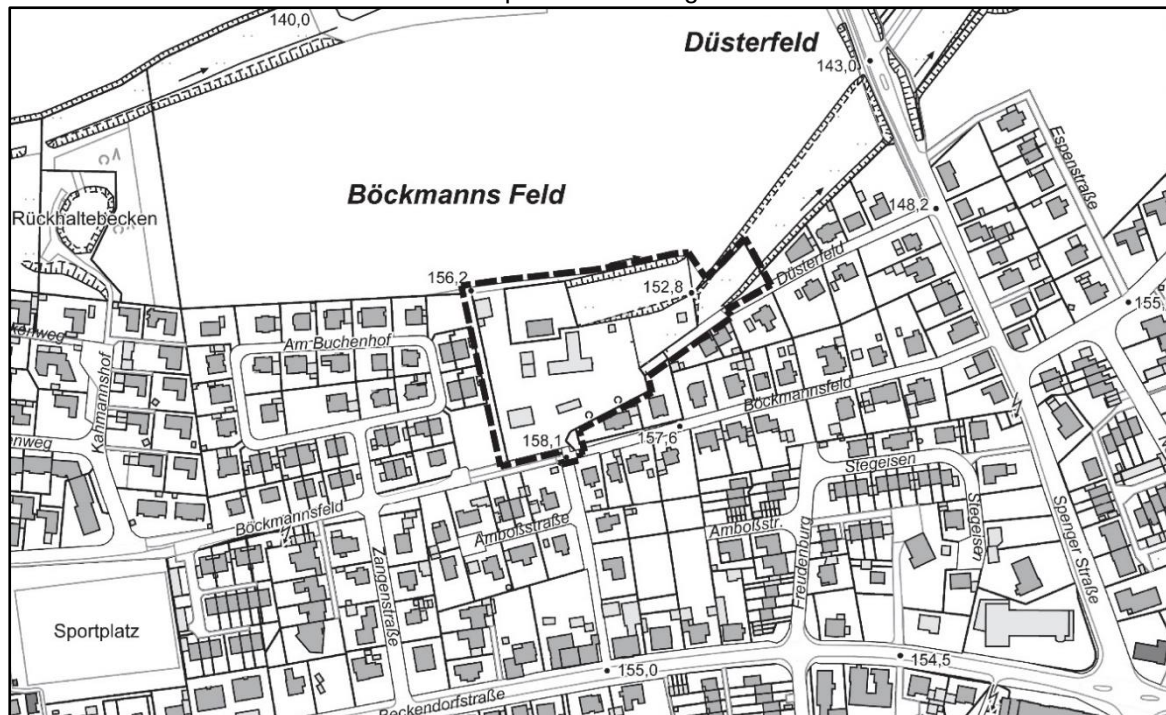
Erstauftstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39

„Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
April 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

**B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes
II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße
Düsterfeld“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

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/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld aufgestellt werden.

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, die sich – vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren voraussichtlich noch deutlich zunehmen wird – verstärken wird (Wohnungsmarktbarometer 2019 bis 2022 – Stadt Bielefeld¹). Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“, im Bereich des Hofes Stannull die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie zur Abrundung des Siedlungsrandes des Stadtteils Jöllenbeck zu schaffen.

Der Großteil der baulichen Anlagen des im Plangebiet zurzeit ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes Hof Stannull werden perspektivisch nicht mehr genutzt und sollen abgerissen werden. Darüber hinaus soll das nordwestlich gelegene Wohngebäude erhalten werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J39 liegt im Stadtteil Jöllenbeck des gleichnamigen Stadtbezirkes. Das Plangebiet wird im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen des Böckmanns Feldes und im Süden durch die Straße Böckmannsfeld begrenzt. Westlich begrenzt das Neubaugebiet am Buchenhof das Plangebiet und östlich die Straße Düsterfeld sowie die angrenzende Bebauung der Straße Böckmannsfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 740, 741, tlw. 1750, 1913, tlw. 1962, tlw. 2006, tlw. 2077 und tlw. 2138 Flur 5 der Gemarkung Jöllenbeck mit einer Fläche von ca. 1,44 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Süden in Richtung Norden um ca. 3,0m und von Westen in Richtung Osten um ca. 5,0m.

¹ Wohnungsmarktbarometer 2019 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. März 2019.
Stand: Vorentwurf; April 2020

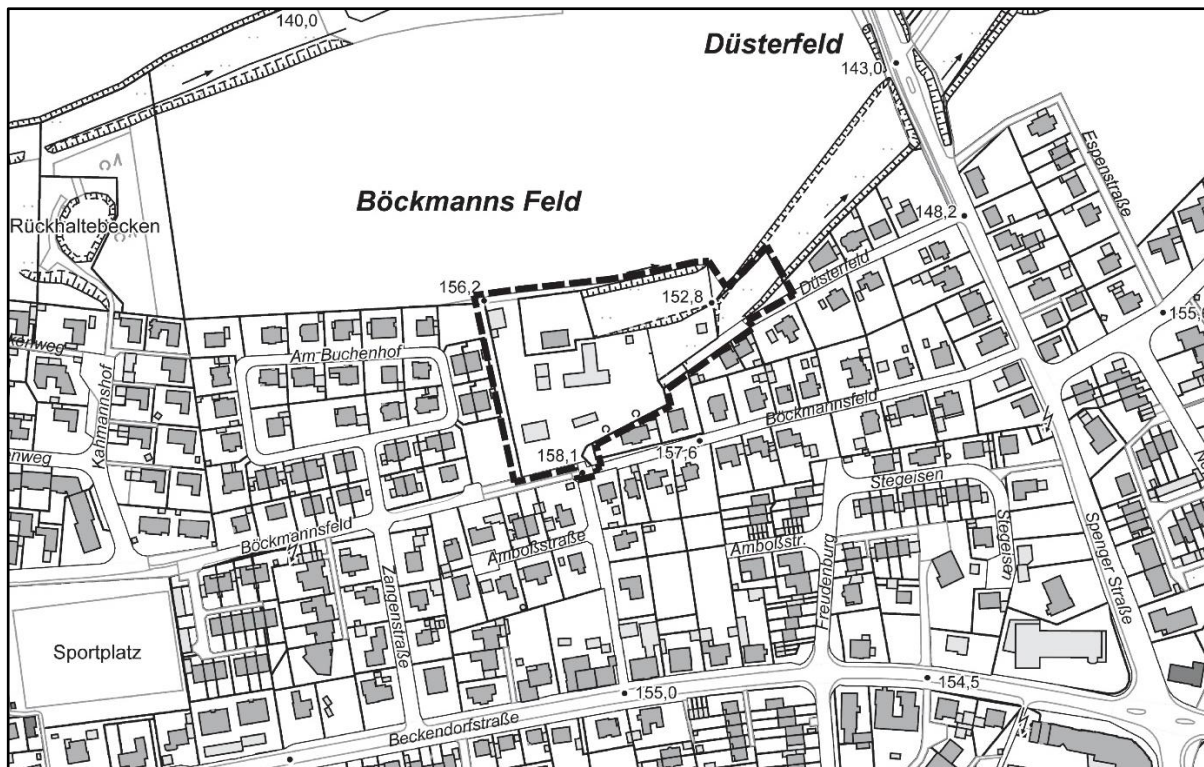


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Das Plangebiet ist durch land- und forstwirtschaftliche Anlagen des Hofes Stannull geprägt. Der Hof besteht aus vier Wirtschaftsgebäuden, die der Unterbringung von Gerätschaften, Maschinen und Pferden dienen, und einem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach im nord-westlichen Bereich der Hofanlage. Die sonstigen Flächen sind überwiegend durch begrünte Außenanlagen (Rasenfläche und Baumbestand) geprägt.

Die derzeitige Erschließung des Hofes erfolgt hauptsächlich aus südlicher Richtung über die Straßen Böckmanns Feld sowie Amboßstraße. In Richtung Osten besteht an der Straße Böckmanns Feld ein Anschluss an die Spenger Straße, Richtung Westen ist sie auf einer Länge von ca. 60m als Fuß- und Radweg ausgebaut und wird anschließend als Straße weitergeführt. In südlicher Richtung besteht über die Amboßstraße ein Anschluss an die Beckendorfstraße. Darüber hinaus hat die Hoffläche aus östlicher Richtung über das Flurstück 740 einen Zugang zur Straße Düsterfeld. Dieser ist jedoch derzeit durch einen Schlagbaum geschlossen.

Die nähere Umgebung ist westlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches größtenteils durch Wohnnutzungen in Form von 1-2 geschossigen Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt. Nördlich schließen die landwirtschaftlichen Flächen des Böckmanns Feld an. Südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 250m, befindet sich die Sportanlage des 1. FC Hasenpatt.

Aufgrund der relativ günstigen Lage zur Ortsmitte Jöllenbeck mit einer Vielzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie in der Nachbarschaft und im Ortskern vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Kindergarten, Sportplatz) sind die Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Bereiches als Wohnstandort als positiv anzusehen.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

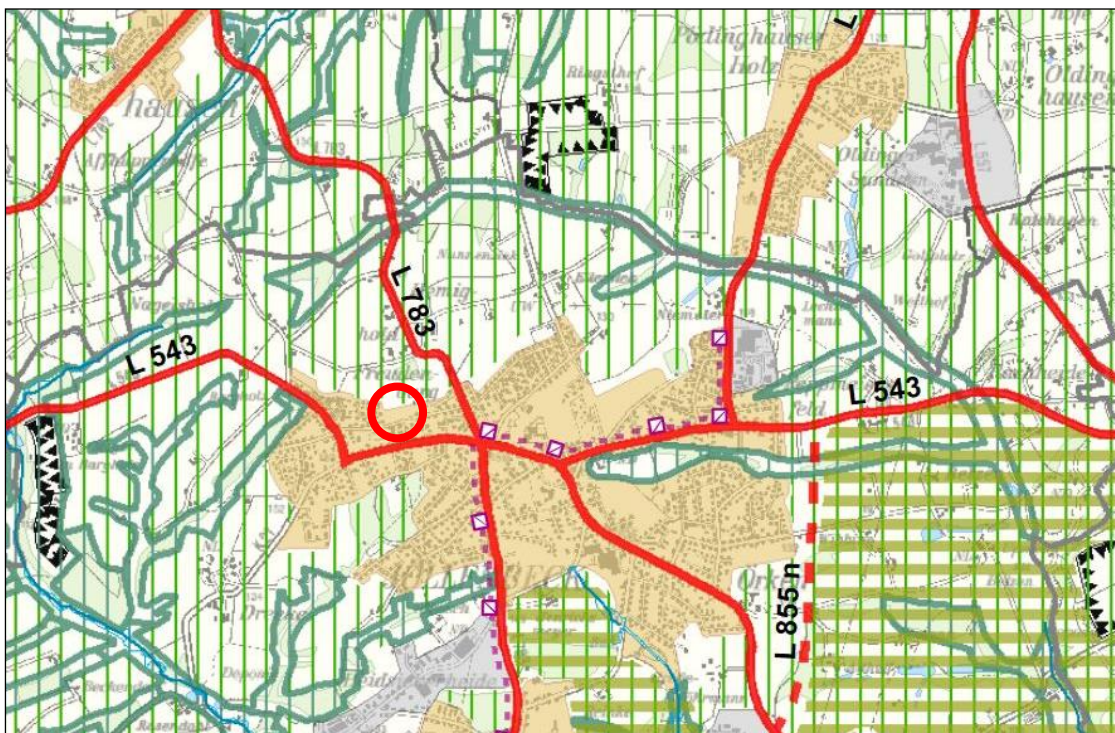


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung o.M

Stand: Vorentwurf; April 2020

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J39 überwiegend als Wohnbaufläche dar.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan nördlich der Wohnbaufläche landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Des Weiteren ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes ein Landschaftsschutzgebiet als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Zudem wird in diesem Bereich ebenfalls ein geeigneter Erholungsraum als Hinweis dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplanes trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

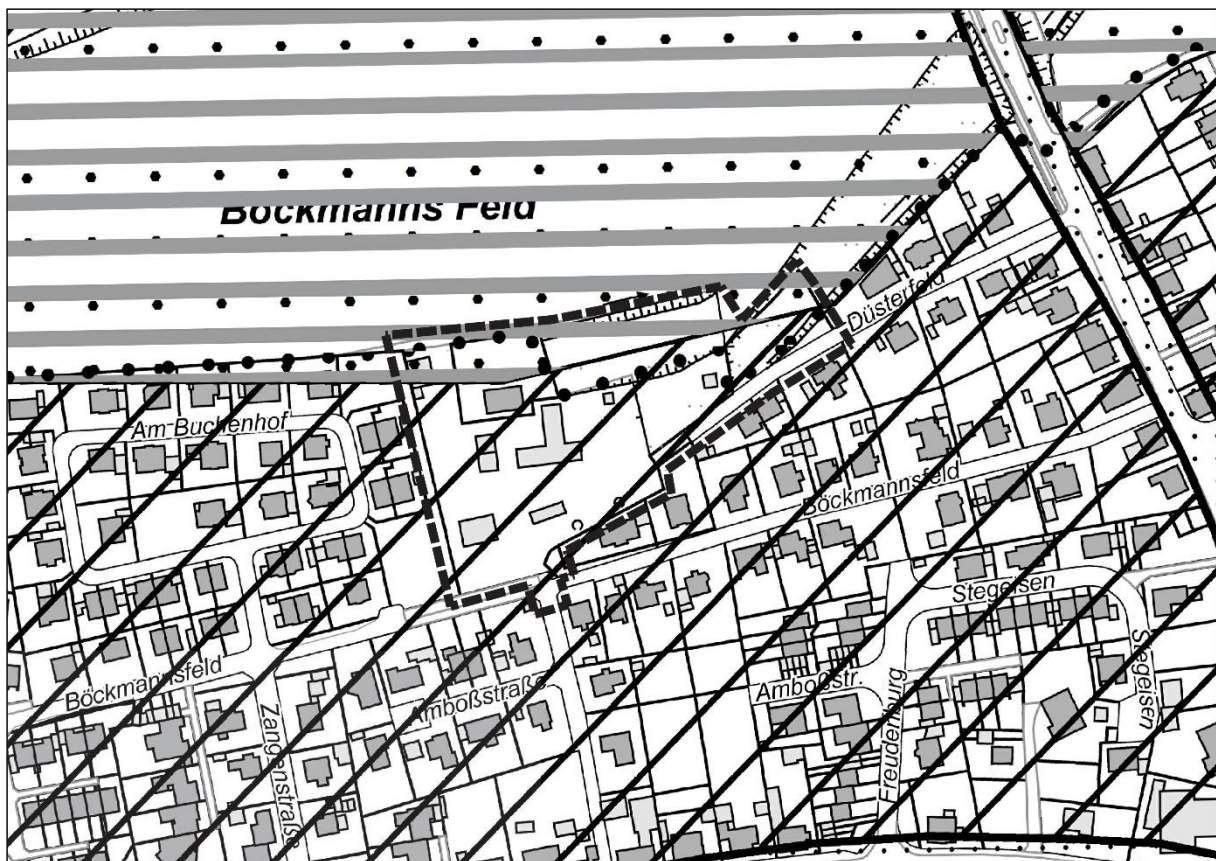


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | eigene Überarbeitung o.M

Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J39 liegt im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West. Das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ grenzt nördlich an das Bebauungsplangebiet an und überdeckt es in einem kleinen Teilbereich am nordöstlichen Rand.

Im Landschaftsplan ist der südliche, überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J39 gemäß Entwicklungsziel 6 als temporär zu erhaltende Landschaft dargestellt, d. h. dass sie bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung zu erhalten ist.

Für den kleinen nordöstlichen Randbereich ist im Landschaftsplan bezogen auf das Landschaftsschutzgebiet das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt. Die Darstellungen im Landschaftsplan sind nicht parzellenscharf und da lediglich ein kleiner Teil des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird davon ausgegangen, dass hier das Entwicklungsziel 1.1 nicht zum Tragen kommt.

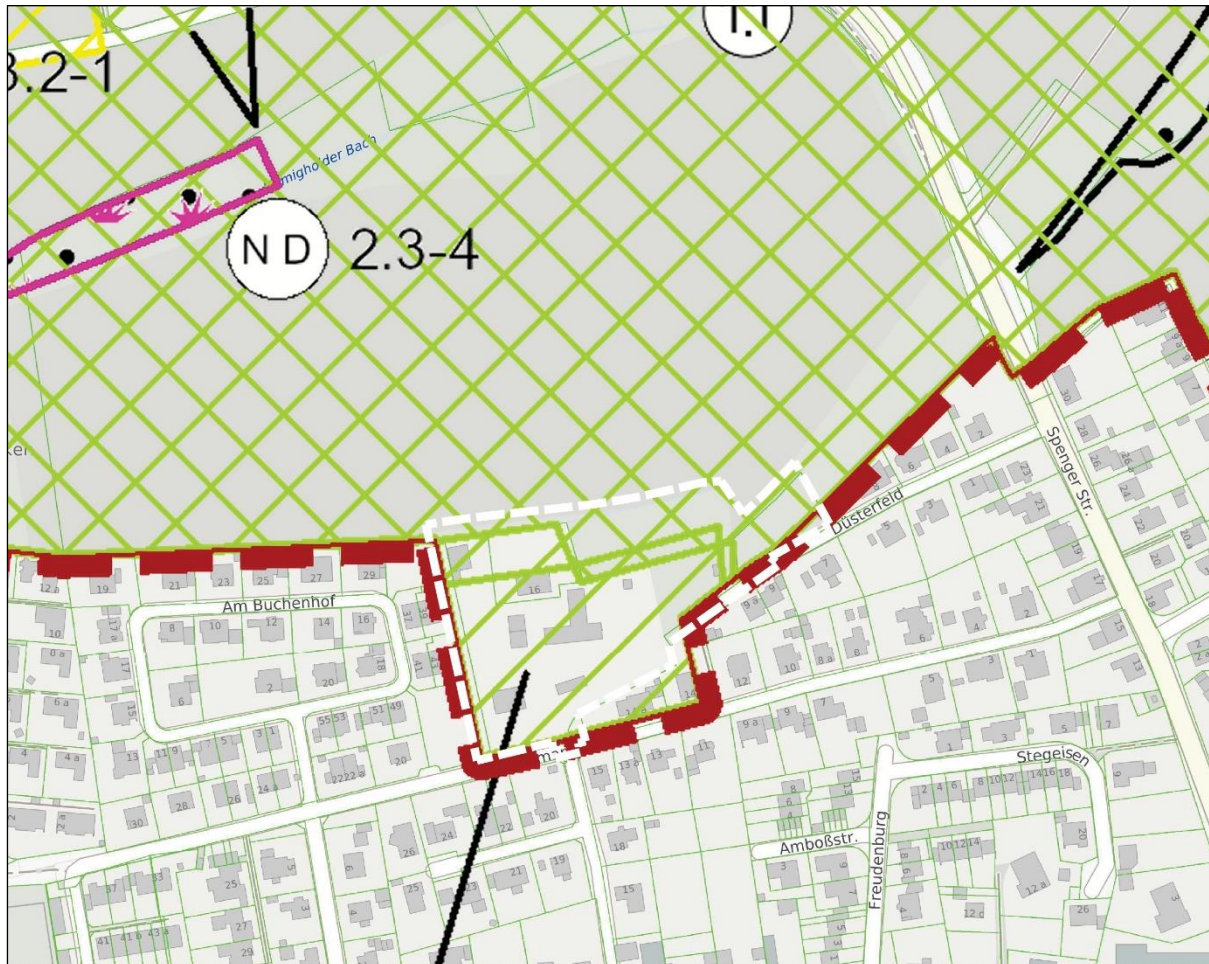


Abbildung 5: Landschaftsplan Bielefeld-West, Schutzgebiete (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M

Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J39 liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Westlich angrenzender Bebauungsplan Nr. II/J28:
(WR, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig, Einzel- und Doppelhäuser, Satteldach)

Süd-östlich angrenzender Bebauungsplan Nr. II/J6:
(WAWR, GRZ 0,4, GFZ 0,7, II-geschossig, überwiegend Hausgruppen)

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Wohnraumbedarfs und dem mit der Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Bielefeld² (Wohnungsmarktbarometer 2019 bis 2022 – Stadt Bielefeld) noch steigenden Bedarfes, soll eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht werden. Die land- und forstwirtschaftlichen Anlagen auf dem Gelände Hof Stannull werden perspektivisch nicht mehr vollständig genutzt. Um der Abrundung der am Rande des Stadtteils Jöllenbecks gelegenen Wohnbebauung Rechnung zu tragen, besteht das Ziel der Planung der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie die Realisierung der entwässerungstechnischen Anlagen (Regenrückhaltung) zu schaffen. Im Zuge der Entwicklung soll das Wohngebäude im nordwestlichen Bereich der Hofanlage erhalten werden und in das Baukonzept integriert werden.

Die bestehenden Gebäude verfügen mit Ihrer Nutzung über Bestandsschutz. Dies beinhaltet auch einen positiven Vorbescheid für eine Remise für landwirtschaftliche Geräte. Bereits die derzeitige Nutzung stellt keinen Widerspruch zu der geplanten Nutzung dar, da es vor Ort keine Tierhaltung gibt.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Erstaufstellung des Bebauungsplanes II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gelände den Neubau von Wohngebäuden vor. Unter Berücksichtigung der umliegenden kleinteiligen Siedlungsstruktur ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossigen Einfamilien-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung geplant. Dabei soll das Wohnhaus des Hofes erhalten bleiben.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine 6,0m breite, als Mischverkehrsfläche ausgebildete Wohnstraße, die sowohl im Südwesten an die Amboßstraße sowie Straße Böckmannsfeld und im Osten an die Straße Düsterfeld angebunden ist.

Des Weiteren sieht das Konzept eine entsprechende Eingrünung des Nordrandes des Plangebietes mit standortgerechten heimischen Gehölzen vor, um einen harmonischen Übergang von der künftigen Bebauung zur schützenswerten, freien Landschaft zu schaffen. Hierzu wird ein 3,0m breiter Grünstreifen angelegt.

Darüber hinaus ist eine entwässerungstechnische Anlage (Regenrückhaltebecken) Teil des städtebaulichen Konzeptes. Diese soll östlich angrenzend an das neue Wohngebiet, an der Straße Düsterfeld, errichtet werden.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen im Plangebiet als **Reine Wohngebiete (WR1 und WR2)** gemäß § 3 BauNVO festzusetzen. Aufgrund der relativ günstigen Lage zur Ortsmitte Jöllenbeck mit einer Vielzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie in der Nachbarschaft und im Ortskern vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule,

² Wohnungsmarktbarometer 2019 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. März 2019.
Stand: Vorentwurf; April 2020

Hauptschule, Realschule, Kindergarten, Sportplatz) sind die Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Bereiches als positiv anzusehen.

Im **WR1** und **WR2** sollen ausschließlich Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig sein.

Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Vorhandene Wohneinheiten:	1
Geplante Wohneinheiten:	ca. 27-42
davon in EH:	ca. 13
in DH:	ca. 2
in MFH:	ca. 12
soziale Wohnraumförderung:	mind. 9 Wohneinheiten

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

Es soll im **WR1** und **WR2** eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 Bau NVO vorgesehenen Obergrenze für **Reine Wohngebiete**. Hierdurch ist eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll im **WR1** im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/J28 etwas erhöht werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen zu ermöglichen und den heutigen baulichen Anforderungen (z.B. höhere Wärmedämmungsanforderungen gemäß EnEV 2016) Rechnung zu tragen. Daher soll eine Wandhöhe (Traufhöhe, TH) von maximal 4,5m und eine Firsthöhe (FH) von 11,0m zugelassen werden. Zudem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) reguliert.

Da im **WR2** entsprechend den Planungszielen Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll, sollen höhere Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden (TH 7,0 m, FH 12,0 m) sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt werden.

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im neuen Wohngebiet eine offene Bebauung angestrebt:

Im **WR1** und **WR2** werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Des Weiteren soll die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude beschränkt werden. Im **WR1** sollen maximal 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte und im **WR2** maximal 6 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Doppelhaushälfte zugelassen werden.

Durch die Festsetzung einer Gebäudetiefe von max. 12m, soll im Plangebiet eine kleinteilige Bebauungsstruktur gewährleistet werden, die sich der umgebenden Bestandsbebauung anpasst.

Die überbaubare Fläche auf den Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so angeordnet, dass zum einen das Bestandsgebäude, das weiterhin erhalten werden soll, planungsrechtlich gesichert wird und zum

anderen der Neubau der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser und Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten ermöglicht werden.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine 6,0m breite öffentliche Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche eine gleichwertige Nutzung durch PKWs sowie von Fußgängern und Radfahrern ermöglicht.

Die Planstraße schließt im Süden an die Amboßstraße und die Straße Böckmannsfeld und im Osten an die Straße Düsterfeld an und stellt somit einen Lückenschluss für das Bestandsgebiet dar.

Ruhender Verkehr:

Durch den Neubau entsteht weiterer Stellplatzbedarf. Dieser wird über Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken des Grundstücks nachgewiesen.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports und Garagen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen, um hier weiteren Stellplatz zu ermöglichen.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Gebiet ist derzeit an die bestehenden Buslinien 53, 54, 55, 56, 154, 155, 63, 156, 255, 256 sowie an die Nachtbuslinien N2 und N8 über die nahegelegenen Haltestellen Jöllenbeck Dorf, Am Pfarrholz und Dorfstraße in ca. 250 bis 350 m Fußwegeentfernung angebunden. Die Linien 54, 56 und 154 verbinden werktags im 10-Minutentakt ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf das Siedlungsgebiet über Theesen und Babenhausen Süd mit Umstieg in die Stadtbahnlinie 3 mit der Innenstadt, dem Jahnplatz und weiter mit dem Bereich Mitte und Stieghorst. Über Vilsendorf besteht ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf oder Am Pfarrholz alle 20 Minuten eine Verbindung mit der Buslinie 155 nach Schildesche, von wo aus Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Innenstadt - Bethel - Brackwede - Senne besteht. Alle 30 Minuten bestehen ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf Busverbindungen mit den Linien 54 in Richtung Enger und 56 in Richtung Spenge. Abends bis gegen 0.30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren die Linien über Theesen sowie über Vilsendorf in Richtung Bielefeld alle 30 Minuten. Die Nachbarkommunen Enger und Spenge werden in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen alle 60 Minuten bedient. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird die Haltestelle Jöllenbeck Dorf mit den Linien N2 über Theesen und N8 über Vilsendorf erreicht. Die N8 fährt im weiteren Verlauf in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen zwischen 1 und 4 Uhr weiter nach Enger, Westerenger und Spenge. Die Linie N2 ergänzt das Tagesnetz zwischen Jöllenbeck und Bielefeld an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. Schulbusse der Linien 63, 156, 255 und 256 ergänzen das Angebot in Richtung der Schulen in Enger, Spenge, Werther und Am Bollhof/Dreeker Schule. Die Linie 53 ist ein bedarfsgesteuerter Verkehr mit Anruf-Linienfahrten zwischen Jöllenbeck und Herford, Eickum, Schule. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

Fußgänger und Radfahrer:

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind bislang keine Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist die öffentlich Verkehrsfläche eine Mischverkehrsfläche, die eine gleichwertige Nutzung durch PKWs sowie von Fußgängern und Radfahrern ermöglicht.

5.4. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/J39 sind aufgrund der geplanten Reinen Wohngebiete keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergarten sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Grundschule Dreekerheide befindet sich in 500m Entfernung und die Realschule Jöllenbeck in 700m. Zusätzlich ist in westlicher Richtung vom Plangebiet in einer Entfernung von 450m eine Kita vorhanden.

Im weiteren Verfahren ist durch das zuständige Fachamt zu prüfen, ob durch die Planung ein Bedarf an zusätzlichen Bildungseinrichtungen ausgelöst wird.

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange soziale und kulturelle Infrastruktur.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Der Sportplatz des 1. FC Hasenpatts, in einer Entfernung von ca. 250m, befindet sich im fußläufigen Umfeld.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hierdurch ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen ausgelöst wird. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an die umliegenden Bestandsnetze an die Straße Böckmannsfeld angebunden werden.

Entwässerungssystem:

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße Böckmannsfeld in einer Mischwasserkanalisation. Künftig soll die Entwässerung in einer Trennkanalisation erfolgen.

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.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) soll für die vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes in folgender Weise erfolgen:

Da aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll es in einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken (RRB) östlich angrenzend an das neue Wohngebiet (Flurstück 741) gesammelt und gedrosselt dem Hemigholder Bach (Gewässer 13.07.01) entsprechend dem natürlichen Landabfluss über eine Einleitstelle zugeführt werden. Die Zuleitung aus dem Baugebiet erfolgt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal.

Eine Anbindung an das vorhandene Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. II/J28) ist aus technischen, Kapazitäts- und Aufwandsgründen nicht möglich.

Die erforderliche Fläche für das RRB wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 14 BauGB als Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser, mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

5.8. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Weiter sollen diese der Bestandssituation angemessen Rechnung tragen. Dazu sollen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, Anpflanzung sowie zur Gestaltung der Vorgartenfläche getroffen werden.

Dachformen im **WR1** und **WR2** sind einheitlich zu gestalten und sollen sich am umliegenden Bestand orientieren. Um einen kongruenten Charakter zu schaffen, sollen demnach, analog zum Bestand, ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-48° zugelassen werden.

Um einen harmonischen Übergang vom geplanten Wohngebiet zur freien Landschaft zu schaffen, soll im Bebauungsplan ein 3,0 m breiter Streifen entlang des nördlichen Randes des Plangebietes für das Anpflanzen von Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt werden.

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Einfriedungen mit Gabionen o. ä. sind unzulässig.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird. 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 sowie die Kultur- und Stand: Vorentwurf; April 2020

sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

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. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren, um einen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bestandssituation zeigt eine baulich genutzte und teilversiegelte Fläche. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Situation erhöhen.

Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren.

Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Straße Böckmannsfeld nach Norden zur landwirtschaftlichen Fläche hin zu erweitern und abzurunden und so der steigenden Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das nächste gelegene Gewässer ist der Hemigholder Bach.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld keiner klimatischen Schutzzone zugehörig.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt:	ca. 1,44 ha
Reines Wohngebiet:	ca. 1,20 ha
Flächen für die Abwasserentsorgung RR-Becken:	ca. 0,08 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,16 ha
 Vorhandene Wohneinheiten:	 1
Geplante Wohneinheiten:	ca. 27-42
davon in EH:	ca. 13
in DH:	ca. 2
in MFH:	ca. 12
soziale Wohnraumförderung:	mind. 9 Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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 Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Die Schülerbeförderungskosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West.

Im Landschaftsplan sind die Flächen im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes als temporär zu erhaltende Landschaft dargestellt, d. h. dass sie gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung zu erhalten sind. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dar.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen. Gleichzeitig wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Darstellung des Entwicklungszieles 6 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

Für den kleinen nordöstlichen Randbereich ist im Landschaftsplan bezogen auf das Landschaftsschutzgebiet das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt. Die Darstellungen im Landschaftsplan sind nicht parzellenscharf, und da lediglich ein kleiner Teil des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird davon ausgegangen, dass hier das Entwicklungsziel 1.1 nicht zum Tragen kommt.

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/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet südlich des Böckmanns Feld und nördlich der Straße Böckmannsfeld aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich soll die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ 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 April 2020

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