

# B

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**
- **Detailierungsgrad der Umweltprüfung**

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf), Mai 2020

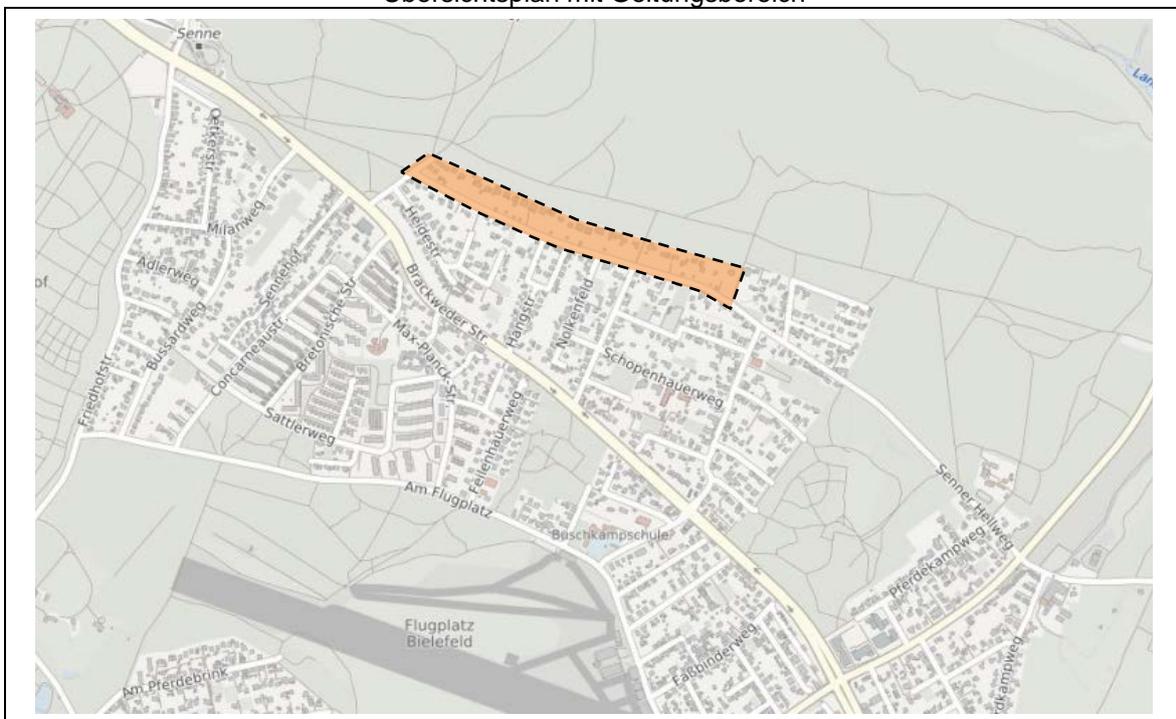
## Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64

„Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und  
nördlich des Senner Hellwegs“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung,  
Detailierungsgrad des Umweltberichtes

Vorentwurf  
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**Allgemeine Ziele und Zwecke zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 “ Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Baulandstrategie und Sozialer Wohnungsbau
  - 4.3 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
  - 4.4 Planungsalternativen
- 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 Soziale und Kulturelle Infrastruktur
  - 5.5 Freizeit, Erholung und Grünfläche
  - 5.6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
  - 5.7 Örtliche Bauvorschriften
- 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
- 8. Vorliegende Gutachten und Quellenangaben**

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ für das Gebiet nördlich des Senner Hellwegs, östlich des Spiegelsberger Wegs, südlich des Teutoburger Waldes und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummer 3410 und 3662 ist erstmalig aufzustellen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u.A. eine geordnete, qualitative Nachverdichtung des bislang größtenteils unbeplanten Innenbereichs zu ermöglichen. Die hier vorhandene, gewachsene städtebauliche Situation ist insbesondere in Hinblick auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung, sowie die überbaubare Fläche zu prüfen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Nutzungsmaß festzusetzen.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Senne im Gebiet der sogenannten „Buschkampsiedlung“, nördlich der Brackweder Straße (vgl. Abbildung 1).

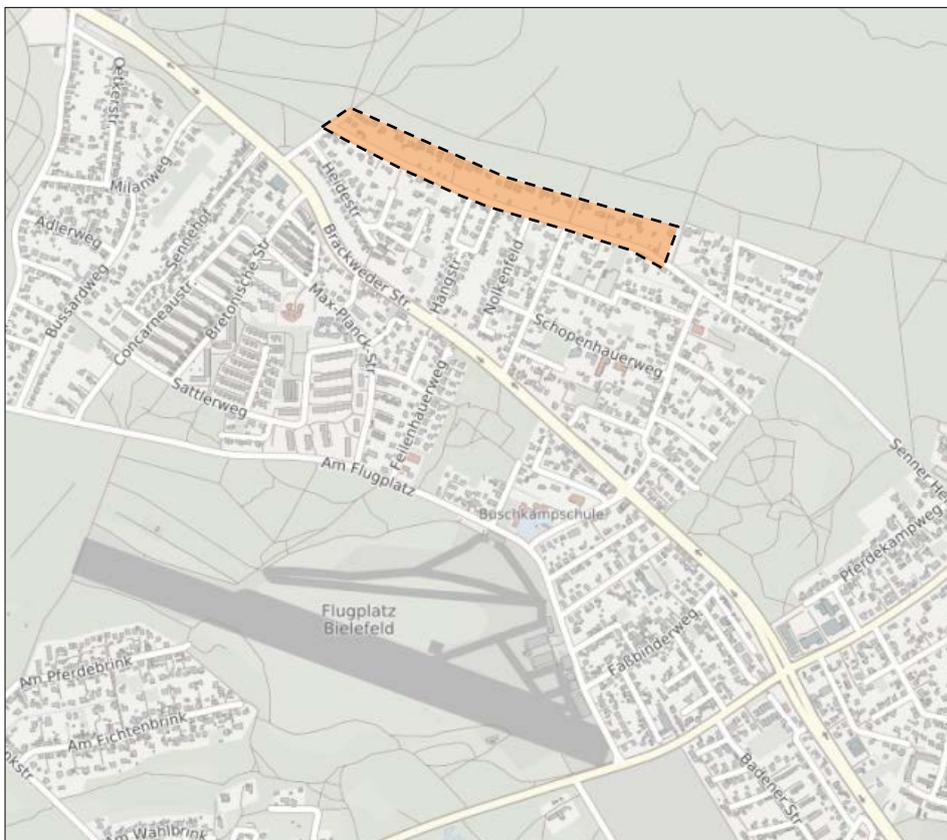


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, Stand: April 2020]

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. I/S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ liegt innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Bereiches in Senne, südlich des Teutoburger Waldes (vgl. *Abbildung 1*). Der Teutoburger Wald fasst den Geltungsbereich im Norden. Im Süden verläuft der Senner Hellweg. Zur westlichen Seite wird der Geltungsbereich durch den Spiegelsberger Weg begrenzt und zur östlichen Seite durch die Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 3410 und 3662. Die Bebauung am Senner Hellweg orientiert sich am Waldrand und stellt somit eine Siedlungsgrenze dar.

Die Grundstücke entlang des Senner Hellwegs sind sehr weitläufig und beinhalten große Baukörper. Auf den vorderen Bereichen der Grundstücke befinden sich überwiegend Nebenanlagen und Stellplätze.

Die Dachlandschaft variiert von flach geneigten Dächern bis hin zu steilen Walm-, Zelt- oder Satteldächern.

Das Gebiet wird mittig von einem Waldweg/ Fuß- und Radweg gekreuzt, der die gesamte Buschkampsiedlung an den Naherholungsraum Teutoburger Wald anschließt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,6 ha.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen (vgl. *Abbildung 2*).

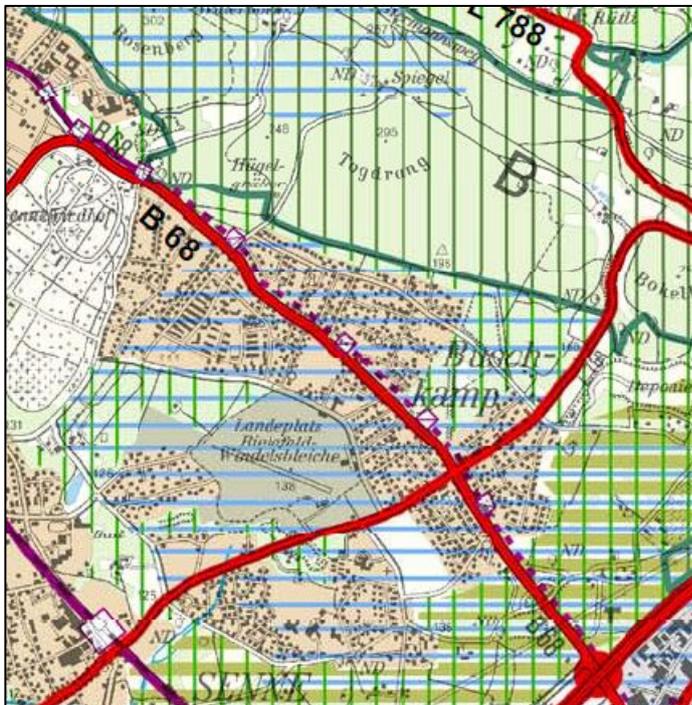


Abb. 2: Ausschnitt des Regionalplanes, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, März 2019]

### Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Senner Hellwegs verläuft die Grenze des Naturparkes Teutoburger Wald (vgl. *Umweltbericht*). Des Weiteren ist die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden Erstaufstellung des Bebauungsplanes zugleich die Grenze des Landschafts- und Naturschutzgebietes.

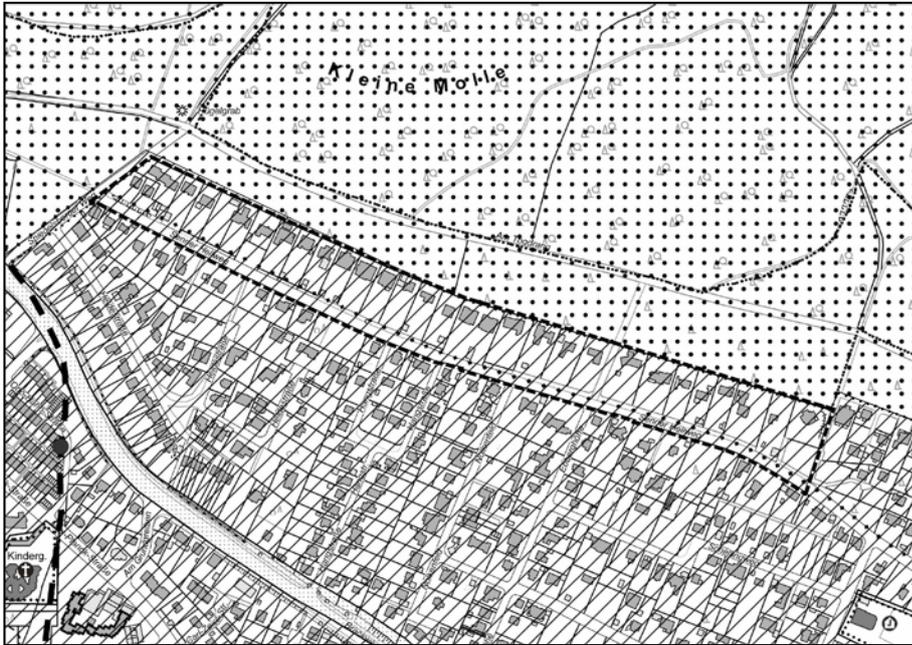


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem FNP und DGK5, ohne Maßstab  
[Stadt Bielefeld, April 2020]

### Landschaftsplan



Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf Stadtkarte mit Landschaftsplan, ohne Maßstab  
[eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, Januar 2020]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld Senne.

## Bebauungsplan

Derzeit liegt für den Geltungsbereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## Weitere Planungsvorgaben

Es liegen Erkenntnisse über privatrechtliche Vereinbarungen zum Umgang und Schutz des **Baumbestandes** auf allen Grundstücken nördlich des Senner Hellwegs vor. Mit Beschluss der BV Senne am 21.11.2019 (*vgl. Drucksachen-Nr. 9654/2014-2020*) besteht der Prüfauftrag, zu prüfen, ob diese privatrechtlichen Verpflichtungen ins öffentliche Baurecht übernommen werden können.

Der Geltungsbereich liegt komplett im Geltungsbereich des **Naturpark „Teutoburger Wald“** (*vgl. Umweltbericht*).

## **4. Planungsziele und Plankonzept**

### **4.1 Planungsziele**

Die Siedlung stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Anlässlich einer hohen Nachfrage zur Nachverdichtung und Neubebauung einzelner Grundstücke wird sich die städtebauliche Struktur des Gebietes ohne planerisches Eingreifen zwangsläufig ungesteuert verändern. Im Rahmen des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB ist in den kommenden Jahren mit einer stetigen Zunahme von Wohneinheiten zu rechnen, durch welche ein Planbedürfnis ausgelöst wird. In dieser Hinsicht besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, nach welchem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u. a., die hier vorhandene städtebauliche Situation, insbesondere in Hinblick auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung zu prüfen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Nutzungsmaß, festzusetzen. Bei der Ausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes sollen sich die zu treffenden Festsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das Wesentliche beschränken. Insbesondere das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Nebenanlagen sollen durch die Ertaufstellung geregelt werden. Ob weitere Festsetzungen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgrund der überdurchschnittlich großen und zugleich tiefen Baugrundstücke sind zunächst zwei Planungsalternativen erarbeitet worden. Im Zuge der Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB werden Rückmeldungen zu den Auswirkungen beider Planungsalternativen auf alle Schutzgüter erwartet (*vgl. Kapitel 4.4*).

## **4.2 Baulandstrategie und Sozialer Wohnungsbau**

### Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. I/S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ nicht anzuwenden, da es sich hier nicht um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, sondern um die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebietes und einer städtebaulich geregelten Neuordnung in einem Bereich, in dem bereits jetzt grundsätzlich Baurecht gem. § 34 BauGB besteht. Im Sinne einer Innentwicklung ist in dem Gebiet lediglich die planungsrechtliche Steuerung der eine Nachverdichtung der Baulücken und eine effizientere Nutzung vorhandener Grundstücke vorgesehen. Auch eine Änderung der Art der Nutzung wird nicht angestrebt.

### Sozialer Wohnungsbau

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Durch die vorliegende Planung wird die Möglichkeit für ca. 10-45 neue Wohneinheiten (je nach Variante) in Mehrfamilien- und Einfamilienhausbau ermöglicht.

Durch die nun anstehende frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB werden interdisziplinäre Rückmeldungen zu möglichen Umsetzungsstrategien der erhofft welche dann zu, Entwurf abgewogen und als Ergebnis dargestellt werden. Zur Berücksichtigen ist dabei, dass die Grundstücke überwiegend Einzelpersonen gehören.

## **4.3 Städtebaulicher Entwurf / Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes verfolgt in erster Linie den Siedlungsbestand zu sichern und den Gebietscharakter zu wahren. Aus diesem Grund wurde vor der Erstellung des vorliegenden Vorentwurfs eine umfangreiche Bestandsaufnahme des gesamten Plangebietes durchgeführt. Jedes Bestandsgebäude wurde anhand der folgenden Kriterien kartiert um eine möglichst detaillierte Übersicht des Ist-Zustandes zu erhalten:

- Nutzung
- Anzahl der Wohneinheiten
- Haustyp
- Firsthöhe
- Traufhöhe
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Dachneigung
- Drempel
- Sockel
- Hausbreite

Orientiert an dieser Kartierung sind anschließend die geplanten Festsetzungen für den erstmalig aufzustellenden Bebauungsplan gefasst worden, um den Rahmen des Einfü-gungsgebotes gemäß des derzeit anzuwendenden § 34 BauGB eingrenzen zu können. In-folge der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bielefeld, soll in dem Plangebiet eine moderate Nachverdichtung stattfinden. Dafür sind zwei Planungsalternativen erarbeitet worden, die eine unterschiedliche starke Nachverdichtung verfolgen.

Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept neben der Sicherung der Bestandsbebau-ung vor, zukünftig eine zeitgemäße Architektur im Einklang mit dem derzeitigen Gebietscha-rakter zu ermöglichen. Daher lassen die Festsetzungen einen gewissen Spielraum zu, der zum einen weiterhin eine kleinteilige Bebauung in Form der Einfamilienhäuser aus der zwei-ten Hälfte des 20. Jahrhunderts zulässt („Hexenhäuschen“) und zum anderen auch moder-nere Gebäudekubaturen mit flachen bis flachgeneigten Dächern ermöglicht. Aufgrund des Klimawandels werden in dem städtebaulichen Konzept Aspekte der Klimaanpassung und des Klimaschutzes verfolgt, wie beispielsweise ein geringer Versiegelungsgrad und eine extensive Begrünung bei Flachdächern. Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an dem Maximum, der bereits im Bestand vorhanden ist und berücksichtigt dabei vor Allem die unterschiedlichen gewachsenen Geländehöhen. Angesichts des Ziels in erster Linie das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche zu regeln, sieht das städtebauli-che Konzept keine Festsetzung der Art der Nutzung in dem Gebiet vor.

#### **4.4 Planungsalternativen**

Das BauGB ermöglicht durch die § 3 und 4 die Darstellung von Planungsalternativen im Vorentwurf. Für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurden zwei unterschiedliche Alternativen entwickelt. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Dichte der mögli-chen Nachverdichtung.

Beiden Varianten gemein ist, dass der ministerial vorgegebene Waldabstand von 35 m (eine Baumlänge) hier deutlich unterschritten wird und nur noch 10,0 m in den vorliegenden Pla-nungen beträgt. Dieses setzt eine Ausnahmeregelung der entsprechenden Behörde voraus. Des Weiteren befindet sich ein Streifen mit einer privaten Grünfläche direkt straßenbeglei-tend am Senner Hellweg. Das ist vor Allem jene Fläche, die bereits derzeit als solche ge-nutzt wird.

Variante 1 stellt dabei die Bestandssicherung mit einer sensiblen Nachverdichtung in nur einer Baureihe dar. Dabei ist eine Überschreitung zu Gunsten untergeordneter Bauteile und Tiefgaragen nach Süden möglich. Das Baufenster ist tiefer und ermöglicht größere Kubaturen.

Variante 2 stellt eine Bestandssicherung und Nachverdichtung in vorgelagerter Baureihe dar. Dabei sind die Erschließungen zu den dann hinter gelegenen Baufenstern mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten öffentlich und privat rechtlich zu sichern.

Es wurden beide Varianten erarbeitet, da aufgrund des bodenwirtschaftlichen Druckes und der starken Nachfrage an Wohnraum hier mehr Wohneinheiten in einer sehr guten Wohnlage geschaffen werden könnten. Gegen eine starke Nachverdichtung sprechen vor Allem naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange, sowie die städtebauliche Position in Ortsrandlage und damit Übergang zum Wald.

Die weitere Planungsalternative, keine weitere Verdichtung zuzulassen („Null-Fall“) ist keine zu untersuchende Alternative, da sie dem Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung widerspricht.

Im weiteren Verfahren sollen daher alle Stellungnahmen städtebaulich gegeneinander abgewogen und dargestellt werden. Anschließend erfolgt die Bündelung aller Einwendungen in Form eines städtebaulichen Konzeptes.

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

### **5.1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wird dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend in dem Bebauungsplan nicht thematisiert, da diese nicht zwingend notwendig ist. Folglich soll die Art der Nutzung künftig weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB sollen innerhalb des Plangebietes zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen in Anlehnung an die Bestandsbebauung geregelt werden. Die Festsetzungen sollen ein dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum beschreiben.

### Grundflächenzahl (GRZ)

#### **Variante 1**

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit einem Höchstmaß von 0,4 im gesamten Gebiet festgesetzt, da der Bestand ein faktisches Wohngebiet darstellt. Durch diese Festsetzung wird das Ziel der aufgelockerten Bebauung bei gleichzeitig angemessener Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

## **Variante 2**

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit einem Höchstmaß von 0,4 im Bereich 1 und 2 und mit 0,3 im Bereich 3 festgesetzt, da der Bestand ein faktisches Wohngebiet darstellt. Durch diese Festsetzung wird das Ziel der aufgelockerten Bebauung bei gleichzeitig angemessener Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Der Bereich 3 beschreibt die südliche zusätzliche Baureihe, die aufgrund ihrer gewachsenen Höhenlage keine starke Nachverdichtung, sondern lediglich kleine Kubaturen erlauben soll.

Um die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen und die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen weiterhin sicherzustellen, ist die in § 19 Abs. 4 BauNVO gewährte Möglichkeit, die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen zu überschreiten, in dem gesamten Plangebiet unzulässig.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 10 BauNVO analog zum heutigen Bestand im Plangebiet in **Variante 1** in allen Bereichen und in **Variante 2** in den Bereichen 1 und 2 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Der Bereich 3 in **Variante 2** ist mit maximal einem Vollgeschoss der bestehenden Wohnnutzung in Hinterlage deutlich untergeordnet. Somit wird ein harmonisches Einfügen neuer Gebäude in den baulichen Bestand sichergestellt. Dies wird durch ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen weiter unterstützt. Aus diesem Grund werden zusätzlich die maximal zulässige Traufhöhe und maximal zulässige Firsthöhe in den einzelnen Bereichen definiert, um die Höhen sinnvoll zu steuern und aufeinander abzustimmen.

### Tauf- & Firsthöhe

Die Traufhöhe ergibt sich bei geneigten Dächern aus dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Firstes. Bei der Ausführung als Flachdach darf die Gesamtgebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt der Gebäudehöhe definiert sich durch den oberen Dachabschluss, bzw. die Attika. Dies dient der Erhaltung des Gebietscharakters, indem die optische Dreigeschossigkeit von Gebäuden mit Flachdach vermieden wird. Infolge der festgesetzten extensiven Dachbegrünung darf die Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten für Dachbegrünungen um 0,50 m überschritten werden.

Für die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen darf die Gesamtgebäudehöhe bei Flachdächern ausnahmsweise um maximal 1,20 m durch diese technischen Aufbauten überschritten werden. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen mindestens 1,50 m von der Attika zurückspringen.

## Bauweise

In dem gesamten Plangebiet sind in beiden Varianten nur Einzelhäuser zulässig, wodurch das Ortsbild einer aufgelockerten Bebauung gewahrt wird. Der **Bereich 3 der Variante 2** bildet auch hier eine Ausnahme, da auch kleine Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Der Bestand im **Bereich 1 der beiden Varianten** wird als offene Bauweise (Gebäudelängen <50,0 m) in Anlehnung an den Bestand gewählt.

Um die Kubatur der Bebauung zu fassen, wird in allen übrigen Bereichen der **Variante 1 und 2** eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Mittels dieser Festsetzung wird eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende maximale Gebäudelänge bestimmt. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der Abstandsflächen der BauO NW 2019 zu errichten. Durch die abweichende Bauweise soll die gebietstypische Bebauungsstruktur gewahrt werden, in die sich eine mögliche Neubebauung einzelner Grundstücke einfügen soll. Es soll überwiegend eine kleinteilige Bebauung zulässig sein, die von gebietstypischen Einfamilienhäusern, über vereinzelte Doppelhäuser bis hin zu kleinen Mehrfamilienhäusern reicht.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die so entstehenden Baufester orientieren sich an den örtlichen Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielen. Die Baustreifen ermöglichen eine ausreichend flexible Stellung der Gebäudekörper auf den Grundstücken. Dabei finden u. a. Gebäudebestand, Umgebungsverträglichkeit und die Grundstückstiefe Berücksichtigung.

Aufgrund der vielen verschiedenen Bereiche werden die oben angeführten Festsetzungen zur einfacheren Nachvollziehbarkeit im Folgenden, auf die jeweiligen Bereiche bezogen, konkret begründet:

### **Variante 1**

Im **Bereich 1** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Der Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich an der Haupterschließung Senner Hellweg und Spiegelsberger Weg.

Im **Bereich 2** sind Gebäudekörper mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Traufhöhe mit 7,00 m und die Firsthöhe mit 10,00 m sind aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse und des Bestandes gewählt. Diese Festsetzungen ermöglichen die gänzliche Ausschöpfung des zweiten Vollgeschosses um einer den heutigen Zielvorstellungen entsprechende zeitgemäße Architektur gerecht zu werden. Eine Gebäudelänge von maximal 20,00 m und eine Gebäudetiefe von maximal 20,00 m ermöglichen den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Im **Bereich 3** sind Gebäudekörper mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Traufhöhe mit 6,00 m und die Firsthöhe mit 9,50 m sind aufgrund des Bestandes gewählt. Diese Festsetzungen ermöglichen die gänzliche Ausschöpfung des zweiten Vollgeschosses um einer den heutigen Zielvorstellungen entsprechende zeitgemäße Architektur gerecht zu werden. Aufgrund der heutigen Grundstückszuschnitte wurden Baufenster und Gebäudelängen/ Gebäudetiefen von 18,00 m /25,00 m gewählt.

Der **Bereich 4** stellt jenen Bereich dar, der topographisch am höchsten liegt. Daher wurden hier – abweichend von Festsetzungen im Bereich 2 eine geringere Traufhöhe von 6,00 m und Firsthöhe von 9,00 m gewählt. Die Gebäudetiefe beträgt auch hier 20,00 m und die Gebäudelänge ebenfalls. So sind dem Bereich 2 äquivalente Gebäudekubaturen unter gleichzeitiger Berücksichtigung des gewachsenen Geländes möglich.

In den allen Bereichen ist eine Überschreitung um bis zu 3,00 m auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge möglich. Zusätzlich wird der Bau von Tiefgaragen begünstigt, da das Baufenster um 8,00 m für Tiefgaragen überschritten werden darf

## Variante 2

Im **Bereich 1** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Der Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich an der Haupterschließung Senner Hellweg und Spiegelsberger Weg.

Im **Bereich 2** sind Gebäudekörper mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Traufhöhe mit 7,00 m und die Firsthöhe mit 10,00 m sind aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse und des Bestandes gewählt. Diese Festsetzungen ermöglichen die gänzliche Ausschöpfung des zweiten Vollgeschosses um einer den heutigen Zielvorstellungen entsprechende zeitgemäße Architektur gerecht zu werden. Eine Gebäudelänge von maximal 20,00 m und eine Gebäudetiefe von maximal 15,00 m ermöglichen den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern und gleichzeitig noch eine vorgelagerte zweite Baureihe.

Im **Bereich 3** sind Gebäudekörper mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Traufhöhe mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 8,00 m sind aufgrund der Unterordnung der größeren hinterliegenden Bebauung und der Verschattung gewählt. Innerhalb des Baufensters sind Gebäudelängen von 12,00 m bei Einzelhäuser/ 20,00 m bei Doppelhäusern und Gebäudetiefen von 12,00 m möglich.

Aufgrund der zweiten Baureihe ist im Bereich 2 im Vergleich zur Planungsvariante 1 hier nur eine ausnahmsweise Überschreitung von 2,00 m auf 1/3 der Gebäudelänge möglich.

## 5.3. Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** erfolgt im gesamten Plangebiet über die bestehenden Straßen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan übernimmt diese vollständig.

Die private Erschließungsstraße Am Senner Hellweg („Bewohner Weg“) und die Parzelle 782 als private Erschließung unterstützen in **Variante 1 und 2** die Erschließung hinterlegender Grundstücke und Stellen die Wegeverbindung zum Wald dar. Beide Parzellen sind schon jetzt in privater Hand.

Aufgrund der großen Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze vorzugsweise als Tiefgarage vorzusehen, da hier der Neubau von Mehrfamilienhäusern begünstigt wird, wodurch ein höherer Bedarf an Stellplätzen zu erwarten ist. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderliche Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies verhindert mögliche Sichtbehinderungen von Verkehrsteil-

nehmern und sichert die Ein- und Ausfahrt. Dieser Abstand wird für die Grundstücke direkt am Senner Hellweg durch die private Grünfläche sichergestellt.

Die in **Variante 2** vorgeschlagene zweite Baureihe soll gebündelt mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten jeweils mittig auf der Grundstücksgrenze in einer Breite von 4,00 m erschlossen werden. Die Lage kann verändert werden, wenn die Rechte und der Zweck gewahrt werden.

Der **Stellplatzbedarf** soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll die städtebauliche Ordnung in dem Siedlungsgebiet gewahrt werden. In **Variante 1** ermöglichte die Flexibilität der Baufenster den Bau von Tiefgaragen,

#### **5.4. Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Direkte Auswirkungen auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst. Verschiedene öffentliche Einrichtungen wie unterschiedliche Schulformen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Stadtteil Senne vorhanden und fußläufig bzw. mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

##### **Variante 1**

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht bedeutend mehr Wohneinheiten geschaffen werden, wird von keinem signifikanten Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung oder keinem höheren Bedarf an Kindergartenplätzen ausgegangen.

##### **Variante 2**

Durch die Aufstellung dieser Planungsalternative würde durch ein deutliches Plus an Wohneinheiten der Bedarf an Schulplätzen und Kindergartenplätzen signifikant steigen.

Im Bereich Buschkamp existiert bereits jetzt eine deutliche Unterversorgung mit Kindertageseinrichtungen und Kindergärten (*vgl. Kapitel 2*). Der Bedarf ist im weiteren Verfahren zu klären.

#### **5.5. Freizeit, Erholung und Grünfläche**

Entlang des Senner Hellwegs wird ein 5,00 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt.

Diese Flächen sind im Bestand größtenteils so vorhanden und sollen durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die natürliche Höhenentwicklung in diesem Bereich ist zu beachten und zu erhalten.

##### **Variante 1**

Auf einer Breite von max. 7,00 m je Grundstück darf die Grünfläche zum Zwecke der Zuwegungen gepflastert werden.

## **Variante 2**

Da die Zuwegungen für alle potentiellen Baugrundstücke über die eingetragenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sowie private Verkehrsflächen gesichert sind, sind Zufahrten über die privaten Grünflächen nicht möglich.

Der durch die vorliegende Erstaufstellung hervorgerufenener Mehrbedarf an Kinderspielflächen ist im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu verorten/ planungsrechtlich zu sichern.

Auf allen Grundstücken des Geltungsbereiches ist der Baumbestand zu erhalten und Abgänge zu ersetzen. Eine Entnahme ist nur bis zu 50 % (gemessen an dem Bestand) zulässig.

### **5.6. Naturschutz und Landschaftsbild**

In beiden Varianten beschreibt ein 10,0 m breiter Streifen mit einem Erhaltungsgebot den minimierten Waldabstand von 1/3 der ministerial geforderten Abstandsfläche.

Dieser Bereich ist entsprechend zu erhalten und Abgänge zu ersetzen.

Des Weiteren wird durch die Abstandsfläche der Übergang von einem städtebaulich gewachsenen und bebauten Raum zum artenschutzfachlich wertvollen Naturraum sanft ermöglicht und eine harte Siedlungskante bleibt aus.

Der politische Auftrag, die privatrechtliche Vereinbarung zum Erhalt von 50% des Waldbestandes auf allen Grundstücken nördlich des Senner Hellwegs zu erhalten wird mittels einer textlichen Festsetzung für diese Grundstücke planungsrechtlich gefestigt.

### **5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft**

Aus Gründen der örtlichen Gegebenheit und Machbarkeit ist das Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet auf den Grundstücken zu versickern.

Im weiteren Verfahren werden die Lage der vorhandenen Kanäle eingearbeitet und so nötige Leitungsrechte ermittelt.

### **5.8. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes**

#### **Dachneigung und Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung**

Angelehnt an den Bestand, werden Festsetzungen für die Dachformen und –neigungen getroffen. Die Dachform wird in der Regel freigestellt. Es wird lediglich zwischen geneigten Dächern und Flachdächern unterschieden. Als Flachdach wird ein Dach mit einer maximalen Neigung bis zu 10° definiert.

Der Grad der Neigung orientiert sich zum einen an dem vorhandenen Bestand, zum anderen sind überwiegend Dachneigungen auch mit einem deutlich geringeren Grad möglich, um den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben. Dadurch kann in einzelnen Bereichen entschieden werden, ob bei Neubauten die Zahl der Vollgeschosse im Ganzen ausgeschöpft werden soll oder ob aus gestalterischen Gründen ein steil geneigtes Dach mit 1 ½ Geschossen errichtet werden soll.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

Um eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten sind über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben und Dacheinschnitte im untergeordneten Maße zulässig. Gleiches gilt für Zwerchgiebel. Dies ermöglicht gleichzeitig einen angemessenen Spielraum zur maßvollen Nutzung der Dachgeschosse.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und insbesondere bei geneigten Dächern erwünscht. Infolgedessen kann auf erneuerbare Energien zurückgegriffen und fossile Energieträger eingespart werden, sodass die Maßnahme zum Klimaschutz beiträgt. Damit auch bei Flachdachgebäuden auf regenerative Energien zurückgegriffen werden kann, ist eine Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe um maximal 1,20 m ausnahmsweise durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Um eine deutlich höhere optische Gebäudehöhe des gesamten Baukörpers zu verhindern, müssen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen um mindestens 1,50 m von der Attika zurückspringen.

Flachdächer sind aufgrund des klimatischen Mehrwerts bei Instandsetzung und Neubauten extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch wird beispielsweise an Hitzetagen die Erwärmung des Gebäudes reduziert und durch die allmähliche Verdunstung von Niederschlagswasser die Umgebung gekühlt. Dies ist unter anderem eine Maßnahme der Klimaanpassung. Die extensive Dachbegrünung begünstigt darüber hinaus die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück.

Darüber hinaus sind bei Tiefgaragen die Dachflächen ausnahmslos zu begrünen. Ziel der Festsetzung ist es, eine Anpflanzung mit gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen erheblich zu steigern. Die Mindestdicke des Substrataufbaus von 60 cm bei Tiefgaragen ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. So können durch die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um kleinkronige und auch großkronige Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 100 cm im Wurzelbereich der Bäume auf einer Fläche von jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Maßnahme mindert die Auswirkungen der Bodenversiegelung und verbessert den Wasserhaushalt sowie das Lokalklima.

### **Fassadenmaterial**

Um ein stimmiges Siedlungsbild zu sichern, sind für die Gestaltung der Außenwände bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

Ausnahmen können für den Bestand getroffen werden, soweit die in den Festsetzungen getroffenen Bedingungen eingehalten werden.

## Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung in einem deutlich untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Da der Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung vorgibt, orientiert sich die Zulässigkeit der Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB, welcher im Geltungsbe- reich auch gewerbliche Nutzungen zur Bewertung heranziehen kann.

Diesen untergeordneten, nicht-störenden gewerblichen Nutzungen soll adäquate und städ- tebaulich verträgliche Werbung ermöglicht werden.

## Vorgartenflächen

Der Siedlungscharakter wird zudem durch die Gestaltung der Vorgärten geprägt. Aus ge- stalterischen Gründen sowie klimatischer Bedingungen und der überwiegend weitläufigen Grundstücke sind von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bau- grenze mindestens 2/3 unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzu- legen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächig ( $\geq 1/3$ ) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen sind infolge der Anforderungen an die Versicke- rung und aus gestalterischen und klimatischen Gründen im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig.

Es dürfen maximal 1/3 der Vorgartenfläche als Stellplatz, Zufahrt oder Wege befestigt wer- den.

Um ein einheitlich ansprechendes Siedlungsbild sicher zu stellen, sind in Vorgärten Abfall- behälter nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbau- körpers vorgesehen wird.

## 6. Belange des Umweltschutzes

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes leitet sich aus den Bestimmungen des § 2 Abs. 5, § 2a BauGB und die Anlage zum BauGB ab.

Für die Vorentwurfsfassung der vorliegenden Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der einzelnen Belange festgelegt. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere darauf ausgerichtet, Informationen für den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ge- mäß § 4 Abs. 1 BauGB zu erhalten.

Im Folgenden werden daher die Planungsvorgaben ausgewertet und der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes dargelegt („Scoping“):

Schutzgut		Untersuchungsumfang	
Menschen	Immissionsschutz	Laut Lärmkartierung ist in diesem Bereich mit keinem Einfluss von Stra- ßenlärm zu rechnen.	(-)
	Erholung	Im Untersuchungsraum befinden sich keine Flächen, die der Erholung die- nen.	►

		Direkt nördlich angrenzend befinden sich die Waldflächen des Naturparkes/LSG, welche gemäß Schutzziel einen hohen Wert an Erholung haben. Die Auswirkungen beider Varianten auf dieses Schutzgut ist darzustellen.	
Arten und Biotope/ Flora und Fauna (Biodiversität)		Die Verkehrsflächen im Untersuchungsraum sind bereits versiegelt und die überwiegende Bebauung existent. Durch die geplante sensible Nachverdichtung der Variante 1 wird kein großer Eingriff in Flora und Fauna erwartet. Der Eingriff auf Basis der starken Nachverdichtung in Variante 2 ist zu ermitteln.  Der Geltungsbereich liegt nicht im gültigen Landschaftsplan, es liegt keine großflächige Detailkartierung der Biotope vor.  Es gibt Hinweise auf drei schützenswerte Arten. Ggf. ist ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich. Die Auswirkungen sind darzulegen.	►/ +
Boden	Altlasten	Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.	(-)
	Bodenschutz	Der größte Teil der Bodenfläche im Untersuchungsgebiet ist bereits heutzutage als Verkehrs- oder Siedlungsfläche ausgebildet und bebaut.  Von einer großflächigen weiteren Versiegelung, die aufgrund der geplanten Erstaufstellung ermöglicht werden, ist nur in Variante 2 auszugehen. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden darzulegen.	►
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.	(-)
	Oberflächen- und Niederschlagswasser	Oberflächengewässer werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Die Verkehrsflächen sind bereits an das örtliche Regenwasser-Netz angeschlossen.  Es hinsichtlich der Starkregenereignisse zu prüfen, in wieweit sich die zusätzliche Bebauung beider Varianten hierauf auswirkt.	►
Klima und Luft		Die Karte zum Stadtklima und klimatische Schutzzonen weist in dem Untersuchungsgebiet keine Klimaempfindlichkeit, allerdings eine Nähe zu Berei-	►

		chen mit einer hohen Klimabedeutung auf.  Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung auf die klimatische Situation abzuschätzen und darzulegen.	
Landschaft und Landschaftsbild		Der Untersuchungsraum ist größtenteils bebaut und versiegelt.  Es ist darzulegen, wie sich eine weitere Verdichtung auswirkt.	►
Kultur- und Sachgüter		Im Untersuchungsraum befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte.	(-)

**Legende:**

+ Gutachten erforderlich / ► Darlegung erforderlich/ (-) keine Detaillierung erforderlich

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. In dem zu erarbeitenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange in der Bauleitplanung im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 Berücksichtigung finden und auf mögliche Wechselbeziehungen eingegangen.

Es ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVP) durch die Planung ausgelöst wird.

## 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

### Schutzgebiete

Das nächstgelegene **Landschaftsschutzgebiet** ist das „*LSG-Bielefelder Osning mit Kalkstein- und Sandsteinzug*“ (LSG-4017-0002) mit dem Schutzziel „Erhaltung des Teutoburger Waldes in seiner geomorphologischen Ausprägung und mit seinen charakteristischen artenarmen und artenreichen Kalkbuchenwäldern, Buchen- Eichenwäldern und artenarmen Hainsimsen- Buchenwäldern“ und befindet sich direkt nördlich an den Geltungsbereich anschließend.

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** ist das „*NSG Oestlicher Teutoburger Wald*“ mit diversen Schutzziele zur Erhaltung und Entwicklung, sowie Pflege diverser schutzwürdiger Güter und befindet sich nördlich der Bebauung am Senner Hellweg in ca. 130 m Entfernung.

**Geschützte Biotope (GBT)** nach § 30 BNatSchG „*Waldmeister-Buchenwald*“ (BT-BI-00139) befindet sich im nördlich angrenzenden LSG und Naturpark in ca. östlich des Geltungsbereiches in ca. 160 m Entfernung.

## Natura 2000 Gebietes/ FFH-Gebiete

Das **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)** und Natura-2000-Gebiet „*Oestlicher Teutoburger Wald*“ (DE-4017-301) mit dem vordringlichen Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung naturnaher, altersgestaffelter Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession“ liegt im nördlich gelegenen Teutoburger Wald und grenzt direkt an den Geltungsbereich der Neuaufstellung an. Die südliche Grenze des FFH-Gebietes ist Deckungsgleich mit der des NSG.

## Naturpark

Der Naturpark „*Teutoburger Wald/ Eggegebirge*“ (NTP-006) beginnt direkt nördlich des Senner Hellwegs. Damit liegt der Geltungsbereich vollständig im Naturpark.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele der einzelnen Schutzgebiete ausreichend darzustellen.

Negative Auswirkungen sind vor allem bei einer starken Nachverdichtung wie in Variante 2 zu erwarten.

Eine Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB i.V.m. BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht erforderlich, wird aber im weiteren Verfahren ermittelt.

## **6.3 Artenschutz**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz abgeprüft werden. Die Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Klima, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Fundstellen planungsrelevanter Arten oder Amphibien.

Im direkt nördlich anschließenden Teutoburger Wald mit seinen entsprechenden Schutzklassifizierungen gibt es Hinweis auf die Existenz des Waldkauzes (*Strix aluco*), den Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*) (LINFOS, Stand: 31.03.2020).

Des Weiteren liegen der Stadt Erkenntnisse zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Teutoburger Wald vor.

Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die von der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ausgehen, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Aufgrund der schon vorhandenen Siedlungsstruktur und Bodennutzung sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu erwarten. Es ist im Rahmen des Umweltberichtes allerdings darzustellen, wie stark die Beeinflussung der starken Nachverdichtung in Variante 2 auf den Artenschutz ist. Ggf. ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich.

## 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

### Boden

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits jetzt versiegelt und der Siedlungsnutzung zugeführt. Im Umweltbericht ist darzulegen, in wieweit sich jeweils die Nachverdichtung in beiden Varianten auf das Schutzgut Boden auswirkt.

Negative Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

### Gewässer und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

### Starkregenereignisse

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, gibt es Hinweise auf Multifunktionale Retentionsflächen im Nord-Süd-Verlauf durch das Planungsgebiet und den Hinweis zur Entsiegelung von Flächen (Schraffur). Die Auswirkungen der Planung (insbesondere die zusätzliche Versiegelung) ist im Zuge des Umweltberichtes darzulegen.

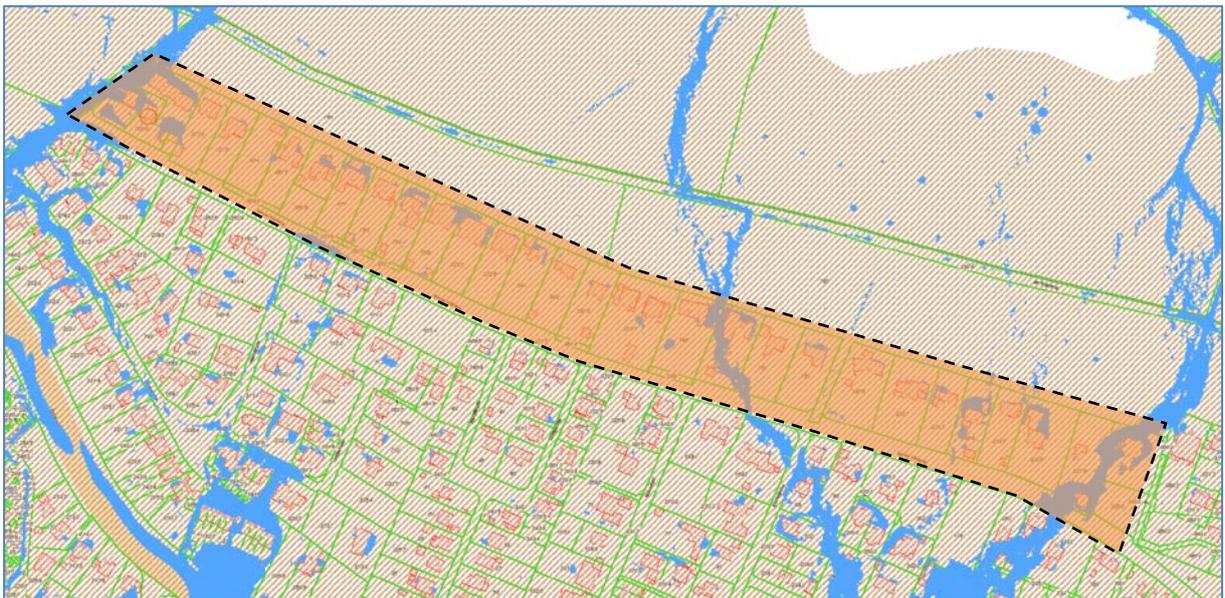


Abb. 6: Planungshinweis Starkregen auf ALKIS, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, April 2020]

## 6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB werden Kampfmittelverdachtsflächen ermittelt.

Negative Auswirkungen der Planung auf den Bereich Altlasten und Kampfmittel sind nicht zu erwarten.

## 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Im Zuge der Ermittlung Planungshinweise Stadtklima ist eine Karte zusammengestellt worden, die Aufschluss über mögliche Planungsrestriktionen und –empfehlungen gibt.

Im Geltungsbereich sind Bereiche erkennbar, die eine hohe Bedeutung für den Kaltluftbereich haben. Der Bereich am Spiegelsberger Weg hat darüber hinaus noch eine hohe Bedeutung für die Luftleitbahn.

Darüber hinaus sind nicht alle Flurstücke im Geltungsbereich gleich gut für eine Nachverdichtung geeignet.

Direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend ist der „Ausgleichsraum für Synthese“

Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, wie die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

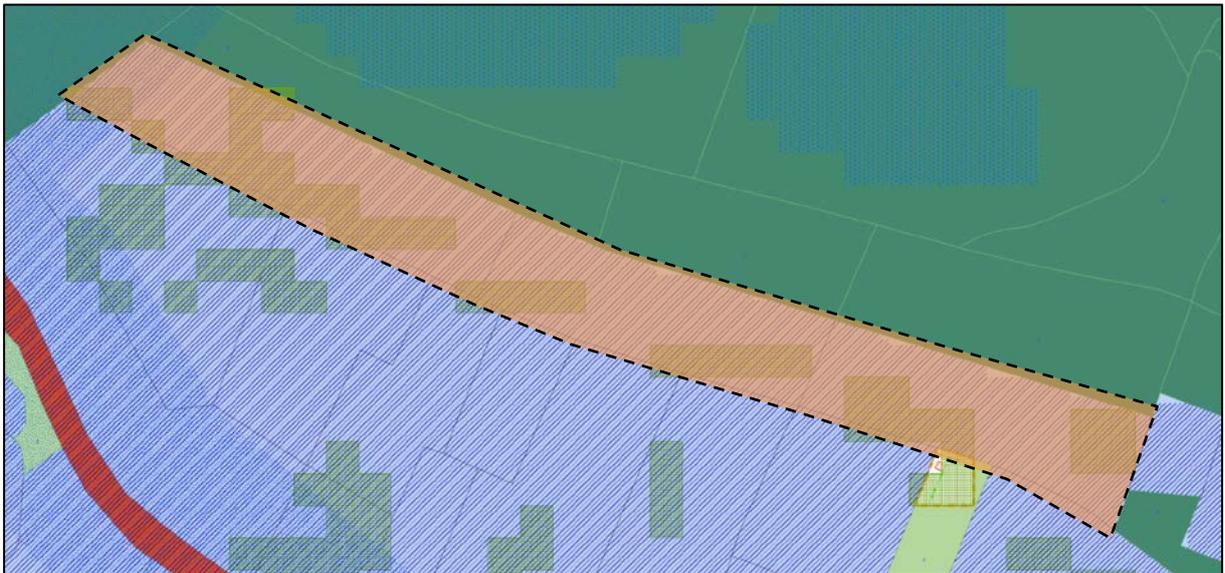


Abb. 7: Planungshinweis Stadtklima auf ALKIS, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, April 2020]

## 7. Umsetzung der Bauleitplanung

### 7.1 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

### Variante 1

Verkehrsfläche – öffentlich –	8.970 qm
Verkehrsfläche – Bewohnerweg/ privat -	673 qm
Private Grünfläche	3.693 qm
Wohnbaufläche	52.672 qm

---

Geltungsbereich Neuaufstellung I/ S 64 – V1 – Gesamt 66.008 qm

### Variante 2

Verkehrsfläche – öffentlich –	8.970 qm
Verkehrsfläche – Bewohnerweg/ privat -	673 qm
Private Grünfläche	3.790 qm
Wohnbaufläche	52.575 qm

---

Geltungsbereich Neuaufstellung I/ S 64 – V2 – Gesamt 66.008 qm

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit ca. 60 WE.

In Variante 1 wären aufgrund zusätzlicher größerer Baufenster für Mehrfamilienhäuser ca. 10-15 WE möglich.

In Variante 2 wären aufgrund des kleinen Baustreifens ca. 35-45 WE möglich.

## 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt können Kosten für den Grunderwerb einer erforderlichen Kinderspielplatzes, sowie aufgrund der Nachverdichtung für den Schülertransport entstehen.

Es entstehen Kosten für die Erstellung von Gutachten und Umweltbericht.

Die Planung wird durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld erarbeitet.

## 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Voraussichtlich keine

## 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 wird als sogenanntes Vollverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2019 in der Bezirksvertretung Senne/ 03.12.2019 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld gefasst worden.

Nach dem nun vorliegenden Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen sollen diese im Sinne des § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Stand: Vorentwurf; Mai 2020

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

## **8. Vorliegende Gutachten und Quellenangaben**

Es liegen keine planungsrelevanten Gutachten vor.

### Quellenangaben

#### LINFOS

<http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>; 31.03.2020

Bielefeld, im Mai 2020  
Stadt Bielefeld, Abteilung 600.52