Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 65 „Wohngebiet Heidestraße“

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

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf), Mai 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Senne

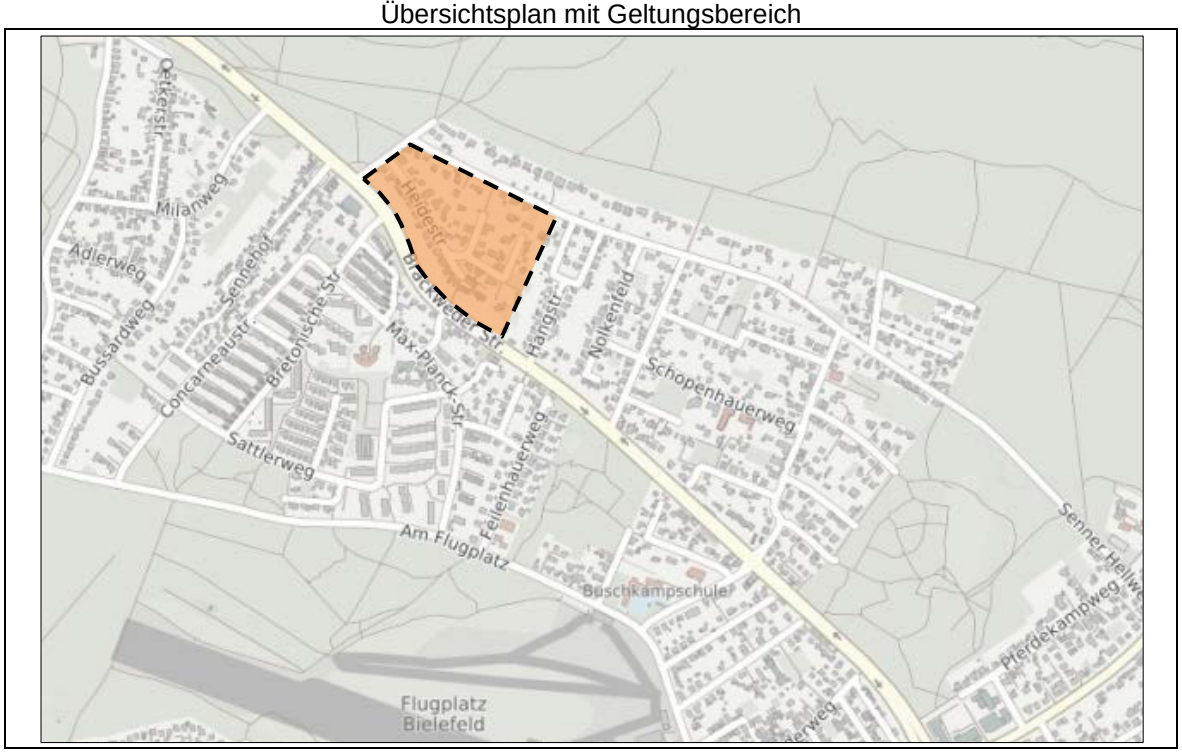
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 65

„Wohngebiet Heidestraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke
Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Vorentwurf
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld
600.52

Allgemeine Ziele und Zwecke zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 65 “Wohngebiet Heidestraße“

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

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 Rechtverhältnisse

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

8. Vorliegende Gutachten und Quellenangaben

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. I/ S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ für das Gebiet nördlich der Brackweder Straße, östlich des Spiegelsberger Weges, südlich des Senner Hellwegs und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499 und 3498 ist erstmalig aufzustellen.

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 Erstaufstellung geregelt werden. Ob weitere Festsetzungen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Senne im Gebiet der sogenannten „Buschkampsiedlung“, nördlich der Brackweder Straße.

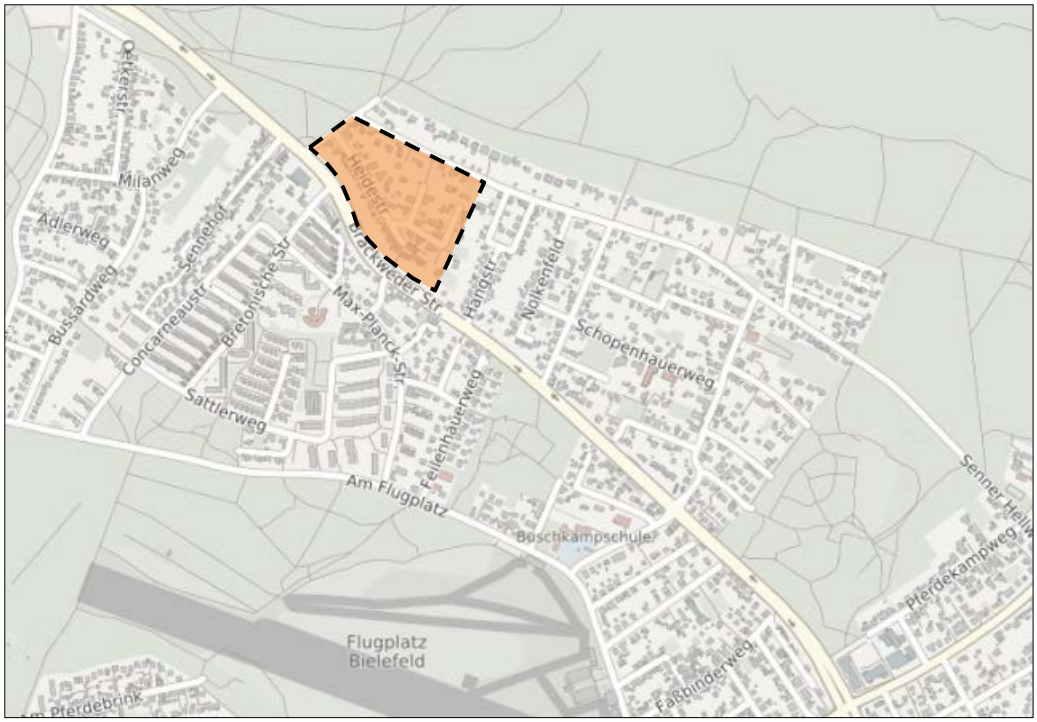


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, Stand: April 2020]

Der Geltungsbereich des erstmalig aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/ S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ liegt innerhalb eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichs in Senne, südlich des Teutoburger Waldes *(vgl. Abbildung 1).*

Der Senner Hellweg fasst den Geltungsbereich im Norden. Im Süden verläuft die Brackweder Straße. Zur westlichen Seite wird der Geltungsbereich durch den Spiegelsberger Weg und östlich durch die Flurstücke der Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499 und 3498 begrenzt. Innerhalb des Gebietes überwiegt eine kleinteilige, straßenbegleitende Bebauung. Die Entstehungszeit der Bestandsgebäude reicht zum Teil bis in die 1940er Jahre zurück.

Die Grundstücksgrößen variieren stark zwischen kleinteiliger und großzügiger Grundstücke (z.B. nördlich der Heidestraße). Überwiegend befinden sich im Geltungsbereich Ein- und Zweifamilienhäuser.

Es liegen einige Baugenehmigungen vor (die bis dato nicht ausgeführt worden sind), sowie einige laufende Anfrage, die in die Überlegungen mit einbezogen wurden.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,23 ha.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

<u>Regionalplan</u>

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

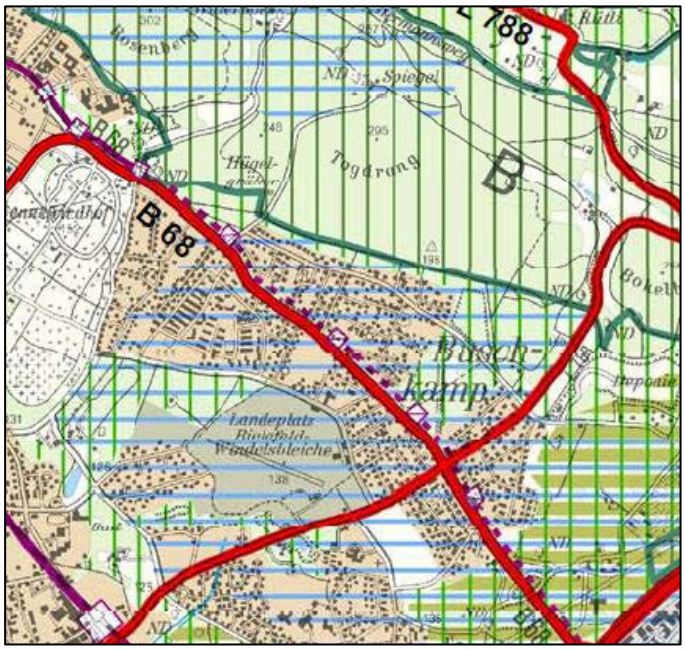


Abb. 2: Ausschnitt des Regionalplanes, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, März 2020]

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche befindet sich südlich des Schopenhauerwegs, wie in Abbildung 3 erkennbar, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und „kirchliche Einrichtung“.

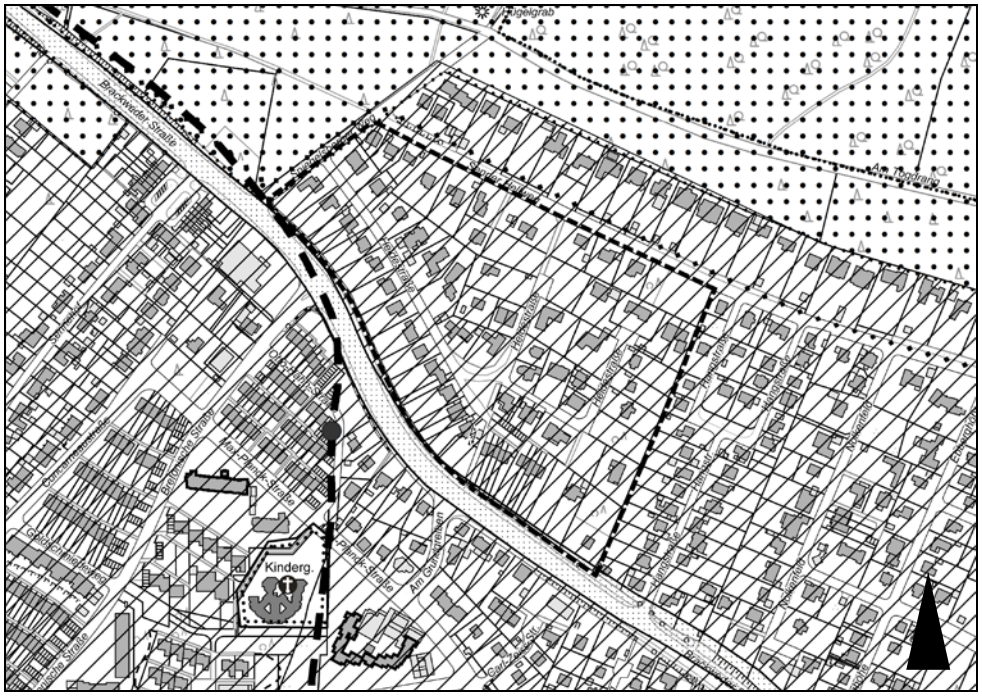


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem FNP und DGK5, ohne Maßstab
[Stadt Bielefeld, Januar 2020]

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.

Weitere Schutzgebiete befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/ S 65.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des neuaufzustellenden Bebauungsplane überlagert sich nicht mit einem bestehenden rechtkräftigen Bebauungsplan *(vgl. Abbildung 5).*

Abb. 5: Darstellung der Geltungsbereiche umliegender Bebauungspläne auf BielefeldKarte, ohne Maßstab
[eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, Januar 2020]

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 Erstaufstellung geregelt werden. Ob weitere Festsetzungen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.2 Baulandstrategie und Sozialer Wohnungsbau

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ 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. 20-30 neue Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Einfamilienhausbau ermöglicht.

Durch die nun anstehendende 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 neu aufzustellenden Bebauungsplan gefasst worden, um den Rahmen des Einfügungsgebotes gemäß des derzeit anzuwendenden § 34 BauGB eingrenzen zu können. Infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bielefeld, soll in dem Plangebiet eine moderate Nachverdichtung stattfinden. Diese wird im Vorentwurf über die Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe, sowie weitere Baufenster als sogenannte Baulücken angestrebt. Berücksichtigung fanden gerade hier auch die laufenden und genehmigten Vorhaben.

Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept neben der Sicherung der Bestandsbebauung vor, zukünftig eine zeitgemäße Architektur im Einklang mit dem derzeitigen Gebietscharakter zu ermöglichen. Daher lassen die Festsetzungen einen gewissen Spielraum zu, der zum einen weiterhin eine kleinteilige Bebauung in Form der Einfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zulässt („Hexenhäuschen“) und zum anderen auch modernere 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 sieht vor, entlang der Haupterschließungsstraßen Spiegelsberger Weg und Senner Hellweg geringfügig höhere Gebäude als in der Heidestraße zuzulassen, während sich die Bebauung in zweiter Reihe den anderen Gebäuden unterordnen soll. Angesichts des Ziels in erster Linie das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche zu regeln, sieht das städtebauliche Konzept keine Festsetzung der Art der Nutzung in dem Gebiet vor.

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)

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.

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 überwiegend mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. 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.

Trauf- & Firsthöhe

Die Traufhöhe ergibt sich bei geneigten Dächern aus dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenfand 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 Dachbegrünung 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.

Die unteren Höhen-Bezugspunkte beziehen sich für die Baufenster, die von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden auf die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwand bzw. Grundstücksgrenze.

Die konkreten Höhen-Bezugspunkte werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Topographie ermittelt, sodass eine abgestimmte Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet gewährleistet wird.

Für die Baufenster, welche keinen direkten Anschluss zu einer öffentlichen Verkehrsfläche haben, ergibt sich der untere Bezugspunkt aus den festgesetzten tatsächlichen Höhen üNHN, welche pro derzeitigem Grundstück, mindestens aber pro Baufenster angegeben sind.

Bauweise

In dem gesamten Plangebiet sind mit einzelnen Ausnahmen größtenteils Einzelhäuser zulässig, wodurch das Ortsbild einer aufgelockerten Bebauung gewahrt wird. Um die Kubatur der Bebauung zu fassen, wird in allen Bereichen 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.

Angelehnt an den Bestand wird innerhalb der Baufenster in den verschiedenen Bereichen eine maximale Gebäudetiefe, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Um einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen dürfen Anbauten in einigen Bereichen ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge um eine Tiefe von maximal 3,00 m, auch außerhalb der Baugrenze, zugelassen werden. Dadurch sollen insbesondere Anbauten wie beispielsweise Balkone und Wintergärten ermöglicht werden.

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

Im **Bereich 1** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 7,00 m und einer Firsthöhe von maximal 10,00 m zulässig. Der Bereich befindet sich zwischen Heidestraße und der Brackweder Straße. Deshalb sind hier größere Gebäudekubaturen zulässig, sodass in diesem Fall durch die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ein Ausbau des Dachgeschosses begünstigt wird. Die Gebäudetiefe und -länge von je maximal 15,00 m darf allerdings nicht überschritten werden.

Im **Bereich 2** sind bestandsorientiert nur Reihenhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Bei geschlossener Bauweise ergibt sich die maximal zulässige Gebäudetiefe aus dem Baufenster. Die maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m und die maximale Firsthöhe von 9,0 m leiten sich überwiegend aus dem Bestand ab.

In den **Bereichen 3** ist eine heterogene Bebauung vorzufinden. Es ist eine Traufhöhe von maximal 7,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m sowie eine maximale Gebäudelänge von 12,0 m (Einzelhäuser)/ 20,0 m (Doppelhäuser) und einer Gebäudetiefe von maximal 20,00 m zulässig sein. Diese Festsetzungen ermöglichen eine großzügige aber verträgliche Auslastung der Grundstücke unter Berücksichtigung ihrer Lage an den Haupterschließungsstraßen.

Im **Bereich 4** 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 zentral im Wohngebiet Heidestraße und ist überwiegend durch den Bestand geprägt. Hier sind größere Gebäudekubaturen zulässig, sodass in diesem Fall durch die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ein Ausbau des Dachgeschosses begünstigt wird. Die Gebäudetiefe von maximal 15,00 m darf allerdings nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt 20,00 m.

Im **Bereich 5** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe vom 9,50 m zulässig. Dadurch wird die gänzliche Ausschöpfung des zweiten Vollgeschosses gewährleistet. Aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung sind in dem Bereich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15,00 m und einer Gebäudetiefe von maximal 15,00 m zulässig.

Im **Bereich 6** im Innenbereich der Heidestraße befinden sich große Grundstücke mit eingeschossigen Bungalows. Daher ist zukünftig in diesem Bereich eine Bebauung von maximal einem Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Auf Grund der großen Grundstücke und Reduzierung der maximalen Vollgeschosse ist die zulässige Gebäudelänge auf 25,00 m erweitert und die Gebäudetiefe auf 15,00 m begrenzt.

Im **Bereich 7** ist eine Traufhöhe von maximal 6,0 m und einer Firsthöhe von 9,0 m sowie eine maximale Gebäudelänge von 12,0 m (Einzelhäuser)/ 20,0 m (Doppelhäuser) und einer Gebäudetiefe von maximal 15,00 m zulässig sein. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand.

Im **Bereich 8** am Senner Hellweg liegen derzeit unbebaute Flächen und die Bestandsgbeäude. Es sind maximal 2 Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und maximalen Firsthöhe von 9,50 m zulässig.
Um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, ist die maximale abweichende Gebäudelänge auf 20,00 m bei einer maximalen Gebäudetiefe von 15,00 m festgesetzt. Die Ausrichtung der Gebäude begünstigt bei einem geneigten Dach die Nutzung von Photovoltaik oder Solaranlagen.

Der **Bereich 9** am Senner Hellweg versteht sich äquivalent zu dem Bereich 8. Es sind maximal 2 Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und maximalen Firsthöhe von 9,50 m zulässig.
Um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, ist die maximale abweichende Gebäudelänge auf 20,00 m bei einer maximalen Gebäudetiefe von 15,00 m festgesetzt. Die Ausrichtung der

Gebäude begünstigt bei einem geneigten Dach die Nutzung von Photovoltaik oder Solaranlagen.

Der **Bereich 10** ist die Bestandsicherung der Gebäude am Heideweg. Die Baufenster ermöglichen eine maximale Gebäudetiefe von je 15,00 m. Durch die offene Bauweise sind die Gebäudemaße durch die Baufenster definiert.
Bei einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Firsthöhe von maximal 8,00 m ist ein Vollgeschoss möglich.

Der **Bereich 11** ist die Bestandsicherung der Gebäude am Heideweg und gleicht den Festsetzungen des Bereichs 10. Die Baufenster ermöglichen eine maximale Gebäudetiefe von je 15,00 m. Durch die offene Bauweise sind die Gebäudemaße durch die Baufenster definiert.
Bei einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Firsthöhe von maximal 8,00 m ist ein Vollgeschoss möglich.

Der **Bereich 12** umschreibt die tiefen Grundstücke am Heideweg. Hier sind bei einer maximalen Gebäudelänge von 20,00 m und einer maximalen Gebäudetiefe von 15,00 m Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximale 6,00m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig.

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 **fuß- und radläufigige Erschließung** von der Heidestraße zum Senner Hellweg und von der Heidestraße zur Brackweder Straße soll als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert werden.
Im Bereich der Heidestraße befindet sich derzeit ein begrünter Platz mit querendem Fuß- und Radweg, welcher ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt wird. Eine Durchquerung mit einem Fuß- und Radweg ist dort vorgesehen.

Die Erschließung von einzelnen Grundstücken in der zweiten Baureihe wird über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen gesichert. Dies betrifft sowohl die verkehrliche als auch die technische Grundstückserschließung. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Dadurch wird eine Flexibilität zur Anordnung der Nutzung auf den Grundstücken begünstigt.

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.

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 Verkehrsteilnehmern und sichert die Ein- und Ausfahrt.

Eine Ausnahme bildet sich Gemeinschaftsanlage der Reihenhäuser am Heideweg. Hier sind Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche für eine Gemeinschaftsanlage zulässig.

Auf Flurstück 1881 befindet sich ein Trafohäuschen der Stadtwerke Bielefeld, welches u.A. die Stromversorgung des Gebietes sicherstellt.
Diese Fläche wird entsprechend Ihrer Nutzung als **Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Elektrizität“** festgesetzt. Die Zuwegung verläuft über den angreneznden Fuß- und Radweg, für welchen entsprechende Baulasten vorliegen und nun auch planungsrechtlich gesichert werden.

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. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans werden Wohneinheiten geschaffen, daher ist von einem Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung und einem höheren Bedarf an Kindergartenplätzen auszugehen. Der Bedarf ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Im Bereich Buschkamp existiert bereits jetzt eine deutliche Unterversorgung mit Kindertageseinrichtungen und Kindergärten. Durch die Neuausweisung von Flächen in benachbarten – neu aufzustellenden Bebauungsplänen - wird ein Beitrag geschaffen, diesem entgegenzuwirken.
Eine Prüfung ist bereits angestoßen und mögliche Flächen werden eruiert – im weiteren Verfahren werden Möglichkeiten dargelegt und ggf. Flächen planungsrechtlich gesichert.

5.5. Freizeit, Erholung und Grünfläche

Durch die vorliegende Erstaufstellung hervorgerufener Mehrbedarf an Kinderspielplatzflächen ist im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu verorten/ planungsrechtlich zu sichern.

Der Zusatzbeschluss des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses der vorliegenden Erstaufstellung aus dem Jahr 2019 wird mittels einer Prüfung und ggf. erforderlichen separaten Überführung in ein geordnetes städtebauliches Verfahren (Bauleitplanverfahren) Rechnung getragen.

5.6. 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.

5.7. 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 mindesten 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. Die 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 Sub-

strataufbaus 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 mindesten 10 m² 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 untergeordneten Umfang zugelassen werden. Da der Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung vorgibt, orientiert sich die Zulässigkeit der Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB, welcher im Geltungsbereich auch gewerbliche Nutzungen zur Bewertung heranziehen kann.
Diesen untergeordneten, nicht-störenden gewerblichen Nutzungen soll adäquate und städtebaulich verträgliche Werbung ermöglicht werden.

Vorgartenflächen

Der Siedlungscharakter wird zudem durch die Gestaltung der Vorgärten geprägt. Aus gestalterischen Gründen sowie klimatischer Bedingungen und der überwiegend weitläufigen Grundstücke sind von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mindesten 2/3 unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen 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 Versickerung 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 werden.

Um ein einheitlich ansprechendes Siedlungsbild sicher zu stellen, sind in Vorgärten Abfallbehälter nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers 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 65 „Wohngebiet Heidestraße“ 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu erhalten.

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

Schutzgut		**Untersuchungsumfang**	
Menschen	Immissionsschutz	Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist laut Lärmkartierung mit erhöhten Lärmwerten durch Straßenlärm zu rechnen. Ein Gutachten ist erforderlich.	+
	Erholung	Im Untersuchungsraum befinden sich keine Flächen, die der Erholung dienen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Naherholungsgebiet, sowie der Naturpark. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf dieses sollen dargelegt werden.	►
Arten und Biotope/ Flora und Fauna (Biodiversität)		Die Verkehrsflächen im Untersuchungsraum sind bereits versiegelt und die überwiegende Bebauung existent. Durch die geplante Nachverdichtung wird kein großer Eingriff in Flora und Fauna erwartet. Der Geltungsbereich liegt nicht im gültigen Landschaftsplan, es liegt keine großflächige Detailkartierung der Biotope vor. Erkenntnisse über geschütze Biotope existieren nicht. Es liegen Erkenntnisse über planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet vor. Ein Artenschutzgutachten ist erforderlich.	+
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 auf Grund der geplanten Erstaufstellung ermöglicht werden, ist nicht auszugehen. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten, aber 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 Regenwassernetz angeschlossen. Es ist hinsichtlich der Starkregenereignisse zu prüfen, in wieweit sich die zusätzliche Bebauung hierauf auswirkt.	►
Klima und Luft		Die Karte zum Stadtklima und klimatische Schutzzonen weist in dem Untersuchungsgebiet keine Klimaempfindlichkeit 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 Detailierung 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 65 Berücksichtigung finden und auf mögliche Wechselbeziehungen eingegangen.

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

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Schutzgebiete

Das nächstgelegene **Landschaftsschutzgebiet** ist das *„LSG Osning mit Kalkstein- und Sandsteinzug“ (LSG-4017-0002)* mit dem Schutzziel „Erhaltung des Teutoburger Waldes in seiner geomorphologischen Ausprägung“ und befindet sich direkt westlich an den Spiegelsberger Weg angrenzend.

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

Geschütze Biotope (GBT) nach § 30 BNatSchG *„Dünen mit offenen Graslandschaften“ (BT-4017-278-9)* befindet sich im LSG Trockensenne östlich des Geltungsbereiches in ca. 230 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 in ca. 140 m Entfernung. 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 und grenzt somit direkt an den Geltungsbereich an.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Auswirkungen der Planung auf v. A. den Naturpark darzulegen. Negative Auswirkungen auf LSG, NSG, GBT sowie das FFH- Gebiet sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten. Eine Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB i.V.m. dem BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht erforderlich.

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 eine Fundstellen planungsrelevanter Arten oder Amphibien *(LINFOS, Stand: 31.03.2020).*

Am Senner Hellweg 6 ist unter der Kennung FT-4017-0042-2007 im Jahr 2006 ein Waldlaubsänger (Phylloscopus sibilatrix) kartiert und dokumentiert worden. Eine detaillierte Artenschutzprüfung für den Geltungsbereich scheint angebracht.

Da der Bebauungsplan lediglich den Bestand sichert und eine städtebaulich gesteuerte Nachverdichtung in einem bebauten Bereich ermöglicht, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG von der Erstaufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zu erwarten. Auf Grund der schon vorhandenen Siedlungsstruktur und Bodennutzung sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu erwarten.

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 eine derartige Nachverdichtung 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 an der Heidestraße und Spiegelberger Weg, sowie im Bereich der Reihenhäuser zwischen Heidestraße und Brackweder Straße und den Hinweis zur Entsiegelung von Flächen *(schraffiert).* Die Auswirkungen der Planung (insbesondere die zusätzliche Versiegelung) ist im Zuge des Umweltberichtes darzulegen.

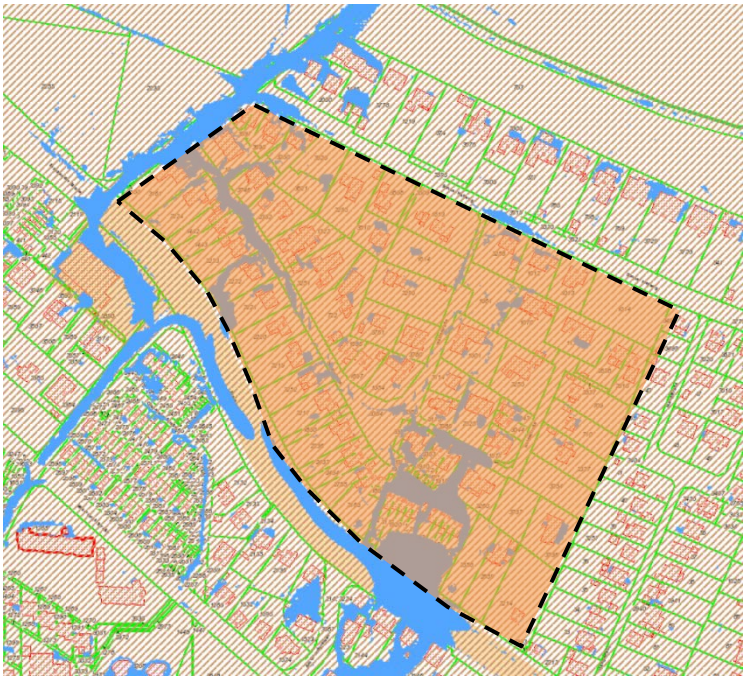


Abb. 6: Planungshinweis Starkregen auf ALKIS, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, April 2020]

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich gibt keine Altlastverdachtsflächen.

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

Für einige Bereiche *(hellgrün)* sind auch schon Nachverdichtungsoptionen geprüft worden. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht einzuarbeiten.

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

Im Zuge der Nachverdichtung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplatzflächen entstehen. Dieser Bedarf ist zu ermitteln. Grunderwerbskosten müssen darauf aufbauend im weiteren Verfahren geklärt werden.

Weitere Maßnahmen der Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Verkehrsfläche – öffentlich –	5.306 qm
Verkehrsfläche – Platz -	439 qm
Verkehrsfläche – F+R Weg -	227 qm
Fläche für die Ver- und Entsorgung	68 qm
Wohnbaufläche	76.354 qm
Geltungsbereich Neuaufstellung I/ S 65 Gesamt	82.394 qm

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit ca. 90 WE.

Durch die vorliegende Erstaufstellung wird Planungsrecht für ca. 20-25 WE schaffen. Es liegen bereits Genehmigungen für einige der Neubauten vor, andere befinden sich im Prüfverfahren.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt können Kosten für den Grunderwerb des Kinderspielplatzes, sowie auf Grund der Nachverdichtung für den Schülertransport entstehen.

Es entstehen Kosten für Gutachten und Umweltbericht.

Die Planung wird durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld erarbeitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Keine.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 65 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.
Dieser wurde abweichend von dem ursprünglichen Beschlussvorschlag um folgende Passage ergänzt:

> *„3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um eine Grundstückstiefe auf der westlichen Seite der Straße Spiegelsberger Weg, mit der Zweckbindung Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten, zu erweitern.“*

Daher war eine Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses bis dato nicht möglich.

Der Zusatzbeschluss wird im Rahmen eines Prüfauftrages von der Verwaltung erarbeitet und ggf. in einem separaten Bauleitplanverfahren gefestigt.
Der Aufstellungsbeschluss ist daher erneut zu fassen.

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

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

8. Vorliegende Gutachten und Quellenangeben

Es liegen keine planungsrelevanten Gutachten vor.

<u>Quellenangaben</u>

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

Bielefeld, im Mai 2020
Stadt Bielefeld, Abteilung 600.52