

## Anlage

**C**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2  
„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“**

**- Begründung**

Stand: Entwurf; März 2021

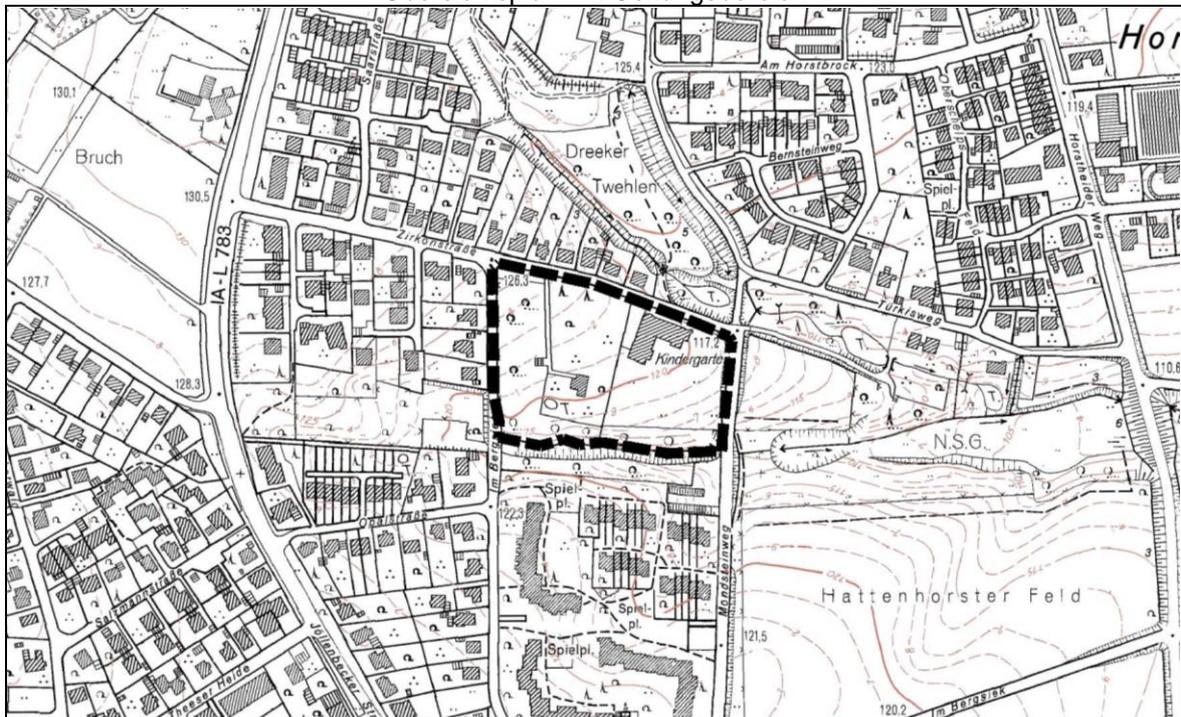
## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2

### „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“

#### Begründung

Entwurf  
März 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

## **A: Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“**

### Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	2
2	Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets.....	3
3	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung.....	5
4	Planungsziele und Plankonzept.....	6
4.1	Planungsziele.....	6
4.2	Städtebaulicher Entwurf / Konzept.....	7
5	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung / Begrenzung von Wohnungen.....	9
5.2	Belange des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus.....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds.....	11
5.5	Flächen für Gemeinbedarf.....	12
5.6	Verkehr und Erschließung.....	12
5.7	Grün- und Waldflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Dachbegrünung.....	13
6.	Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	13
7.	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft.....	14
7.1	Schmutzwasser.....	14
7.2	Niederschlagswasser.....	14
7.3	Überflutungsvorsorge.....	15
7.4	Abfallentsorgung.....	16
7.5	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	16
7.6	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen.....	16
7.7	Anpflanzungen im Bereich von Leitungsverläufen.....	16
8.	Denkmalschutz.....	17
9	Belange des Umweltschutzes.....	17
9.1	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung.....	17
9.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW.....	19
9.3	Artenschutz.....	20
9.4	Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz.....	22
9.5	Altlasten und Kampfmittel.....	22
9.6	Stadtklima.....	22
10	Umsetzung der Bauleitplanung.....	22
10.1	Finanzielle Auswirkungen.....	22
10.2	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten.....	23
10.3	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse.....	23
11	Vorliegende Gutachten.....	23

## **1 Allgemeines**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“ soll im Ortsteil Theesen auf einer heute mindergenutzten Fläche eine ergänzende Wohnbebauung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. In dem rd. 2,03 ha großen Plangebiet befinden sich heute ein Kindergarten sowie ein Wohngrundstück mit weitreichenden Garten- und Waldflächen. Nachdem die Eigentümer des Wohngrundstückes vor rd. 20 Jahren östliche Flächen für die Errichtung des Kindergartens abgetreten hatten, sind diese nun mit dem Wunsch einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf den verbleibenden Flächen an die Stadt Bielefeld herangetreten.

Nach dem aktuellen Bielefelder Wohnungsmarktbericht 2018/19 herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt eine weiterhin hohe Marktanspannung. Sowohl das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment verbleiben in sehr angespannter Bewertung, als auch das Segment der Eigenheime wird 2019 im Vergleich zu den Vorjahren angespannter beurteilt. Diese Entwicklung wird sich bis 2022 kaum entspannen.

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die mindergenutzten Flächen als stadtnahes Wohngebiet zu entwickeln. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ für den Planbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne überbaubare Flächen festsetzt, ist hierfür eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Das Plangebiet schließt an drei Seiten an wohnbaulich genutzte Siedlungsbereiche an. Der vor rd. 20 Jahren errichtete Kindergarten bildet heute den baulichen Abschluss zum sich nach Osten hin öffnenden Landschaftsraum und soll mit vorliegendem Bebauungsplan ebenfalls planungsrechtlich gefasst werden. Die städtebauliche Entwicklung des verbleibenden innenliegenden Bereiches stellt somit einen sinnvollen Lückenschluss im bestehenden Siedlungsgebiet dar.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 12. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neu ins Baugesetzbuch aufgenommen. Demnach können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren kann hierfür nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- Die Planung schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an,
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> (Im Bebauungsplan werden 4.425 m<sup>2</sup> Fläche als Baugebiet festgesetzt),
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (siehe Kapitel 9.2),
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Na-

tur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das rd. 2,03 ha große Plangebiet ist zentral im Ortsteil Theesen nördlich der Bielefelder Innenstadt gelegen und wird begrenzt durch die Zirkonstraße im Norden, der Straße Im Bergsiek im Westen sowie durch den Mondsteinweg im Osten, an den östlich der freie Landschaftsraum anschließt. Im Süden bildet ein namenloses Nebengewässer 14.08 zum Moorbach die südliche Grenze des Plangebietes, dessen Verlauf im Plangebiet von Waldflächen begleitet wird und eine von West nach Ost verlaufende Grünverbindung darstellt. Entlang der Straße Im Bergsiek befinden sich weitere baumbestandene Flächen, die bis zur nördlichen Zirkonstraße hin reichen. Das Plangebiet unterliegt einem von Nordwest nach Südost verlaufendem Gefälle, welches im Kreuzungsbereich Zirkonstraße / Im Bergsiek eine Geländehöhe von rd. 126 m ü NN und im Bereich der Unterquerung des namenlosen Gewässers und des Mondsteinwegs rd. 114 m ü NN (rd. 230 m Wegstrecke) aufweist.

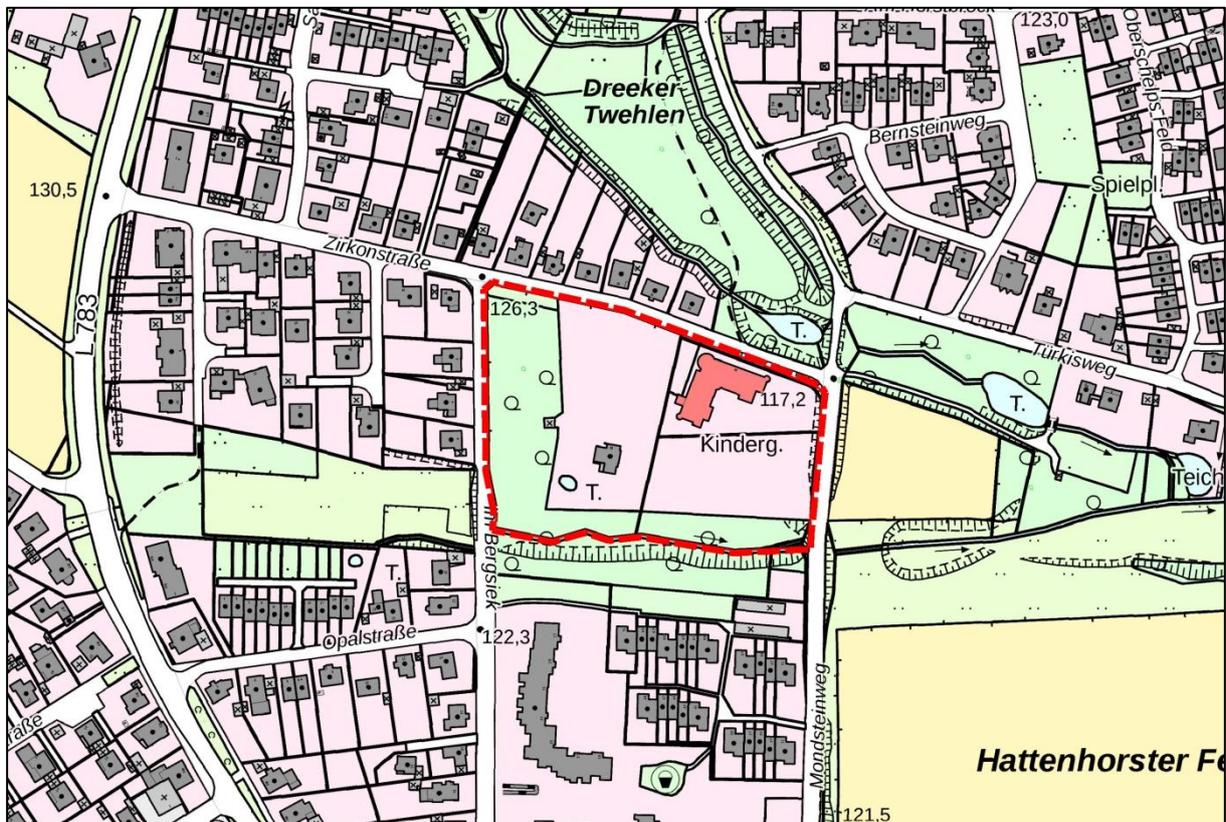


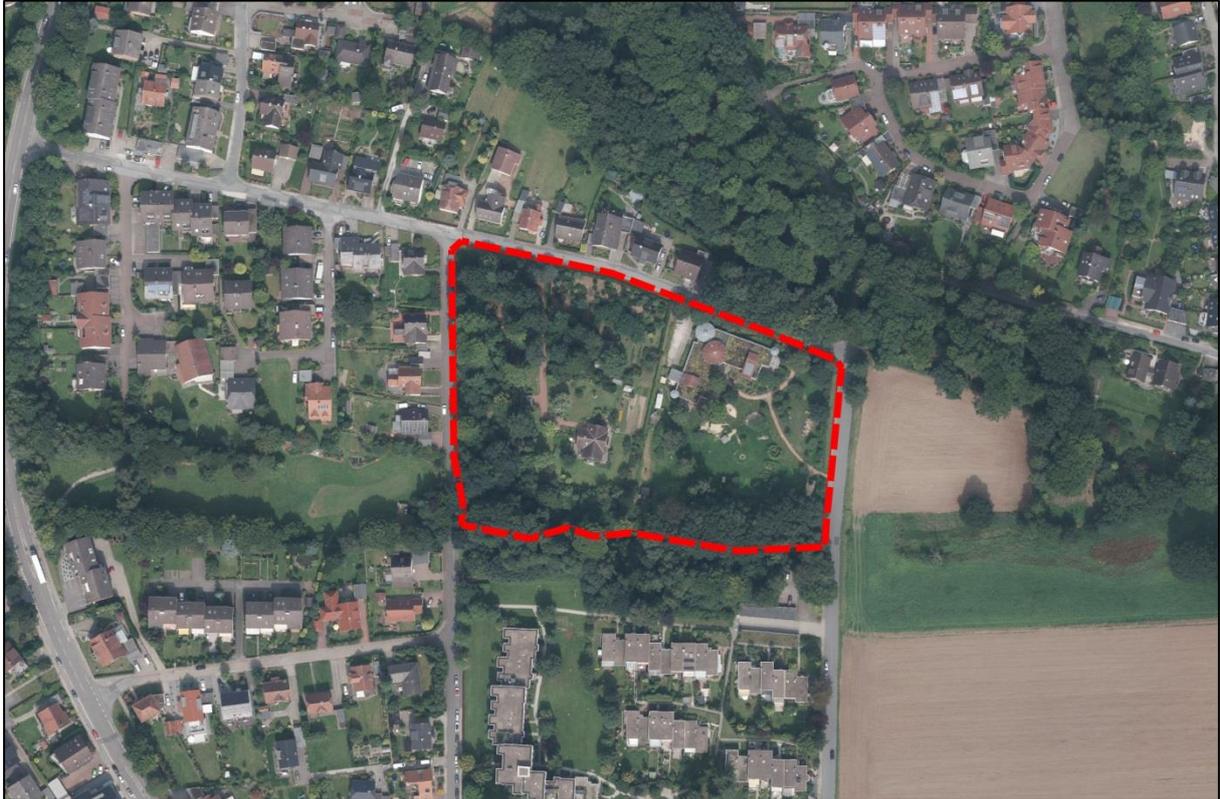
Abbildung 1: Übersicht mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: Geobasisdaten.NRW)

Das Plangebiet ist heute neben den waldbestandenen Flächen im Süden und Westen nur durch vereinzelte Bebauung geprägt. Im Nordosten befindet sich an der Ecke Zirkonstraße / Mondsteinweg ein viergruppiger Kindergarten, dessen eingeschossiges L-förmiges Gebäude zur Zirkonstraße ausgerichtet ist und dessen Freianlagen im Süden bis an die bewaldeten Flächen reicht. Südwestlich befindet sich innenliegend auf der Planfläche ein freistehendes Bungalowgebäude mit Satteldach bzw. Kreuzdach, welches über die rd. 60 m nördlich gelegene Zirkonstraße erschlossen wird. Die übrigen Freiflächen werden derzeit überwiegend als private Gartenfläche genutzt oder sind entlang der Straße Im Bergsiek bewaldet.

Angrenzend an das Plangebiet schließt nördlich der Zirkonstraße sowie nordwestlich der Straße Im Bergsiek jeweils eine straßenbegleitende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, eineinhalb bis zwei Geschossen sowie überwiegend Satteldächern an. An der Zirkonstraße grenzen östlich an die Wohnbebauung Waldflächen an, die sich entlang des

Mondsteinweges weiter nach Norden entwickeln. Südlich der Bebauung an der Straße Im Bergsiek folgt eine Grünfläche mit randlich begleitendem Baumbestand, die die Waldstrukturen im Plangebiet weiter nach Westen fortführt. Südlich des namenlosen Gewässers schließen weitere Waldflächen sowie eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu vier Geschossen an. Östlich des Mondsteinweges befinden sich Auenflächen des namenlosen Gewässers, der im weiteren Verlauf in den Moorbach mündet, sowie südlich angrenzend Ackerflächen.

Das Plangebiet ist mit dem Kindergarten im Plangebiet sehr gut an Einrichtungen der Kinderbetreuung angebunden. Die nächste Grundschule befindet sich in rd. 600 m südlicher Entfernung an der Theesener Straße. An der Jöllenbecker Straße in rd. 250 m Entfernung befinden sich ein Einzelhandelsmarkt sowie weitere Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Bankfilialen, Ärzte, Apotheken etc.) Das Plangebiet befindet sich somit in einer gut integrierten Lage in fußläufiger Erreichbarkeit zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



**Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: Geobasisdaten.NRW)**

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden: In ca. 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich westlich des Plangebietes auf der Jöllenbecker Straße die Haltestelle „Homannsweg“. Diese Haltestelle wird von den Buslinien 54 (über Pödinghausen nach Enger und nach Babenhausen Süd), 56 (über Lenzinghausen nach Spenge und nach Babenhausen Süd), sowie 154 (nach Oberlohmannshof und Babenhausen Süd) bedient.

Auf den genannten Linien wird Montag bis Freitag tagsüber ein 30-Minuten-Takt angeboten. Am Wochenende verkehrt die Linie 154 stündlich, während die Linien 54 und 56 am Samstag alle 60 Minuten fahren und am Sonntag alle 120 Minuten. An der Haltestelle „Homannsweg“ ergibt sich somit durch eine Überlagerung der Linien Montag bis Freitag ein 10-Minuten-Takt, Samstag ein 20-Minuten-Takt und Sonntag ein 30-Minuten-Takt in Richtung Babenhausen Süd und Jöllenbeck. Zudem dient der von diesen Buslinien angefahrene Haltepunkt Babenhausen Süd als Verknüpfungspunkt zur Stadtbahnlinie 3, die über Hauptbahnhof, Jahnplatz, Sieker Mitte nach Stieghorst verkehrt.

Von Montag bis Freitag wird die Haltestelle noch durch die Linie 55 (Richtung Schildesche und Oberlohmannshof) mit Einzelfahrten angefahren. In den Nächten zu Samstagen, Sonntagen und Feiertagen verkehrt hier die Nachtbuslinie N2. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr.

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebeziehungen zu der nächstgelegenen Haltestelle „Homannsweg“.

### **3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**

#### Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet derzeit nicht als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, sondern ordnet es dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zu. Allerdings kann in Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele eine städtebauliche Entwicklung der Fläche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Das Plangebiet bietet sich unter Berücksichtigung der ökologischen und naturschutzfachlichen Belange für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches an. An den Geltungsbereich schließt von drei Seiten Wohnbebauung an, sodass eine städtebauliche Entwicklung einen sinnvollen Lückenschluss darstellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit dem bestehenden Kindergarten bereits der Siedlungsrand als Übergang zum östlichen Landschaftsraum definiert ist. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll diesbezüglich die heutige Örtlichkeit am Siedlungsrand lediglich bauplanungsrechtlich aufgegriffen sowie die verbleibenden innenliegenden Flächen einer Nachverdichtung zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG NRW zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gestellt. Mit Schreiben vom 08.01.2020 wurden seitens der Bezirksregierung Detmold aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung beschieden (Az. 32.100.19.12-3914). Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

#### Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Fläche für Wald und als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem werden östliche Teilbereiche als geeignete Erholungsräume ausgewiesen. Somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden (siehe Kapitel 1). Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anlage zur FNP-Berichtigung wird zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes erstellt.

## Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans „Bielefeld-West“. Dieser legt für die Fläche allerdings keinen Schutzstatus fest, sondern formuliert lediglich das Entwicklungsziel "Erhaltung der Grünräume wegen ihrer Freiraum- und Erholungsfunktion", wobei dieses Ziel u.a. die Vermeidung von Bebauung sowie die Vernetzung von Grünräumen beinhaltet. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (eingebunden über die AG Wohnen) kann im Plangebiet jedoch eine Wohnbebauung vorgesehen werden, wenn u.a. die Freihaltung des Siekbereiches sichergestellt werden kann. Ein Ziel der Bebauungsplanneuaufstellung ist es daher, eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung anzustreben und die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten (siehe auch Kapitel 4.1).

Für den Verlauf des namenlosen Gewässers östlich des Mondsteinwegs ist das Naturschutzgebiet "Moorbachtal" festgesetzt, der mit vorliegender Planung gesichert wird.

Gemäß § 20 (4) LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dies gilt auch für Berichtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt wird, treten somit die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft, sofern seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht widersprochen wird. Die Auswirkungen der Planung auf den Landschaftsplan werden in Kapitel 9.1 dargestellt.

## Bestehendes Planungsrecht

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ setzt für den gesamten Planbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne überbaubare Flächen fest. Um eine über den Bestand hinausgehende Entwicklung zu ermöglichen, ist daher eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

## **4 Planungsziele und Plankonzept**

### **4.1 Planungsziele**

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt soll im Plangebiet eine maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Hierbei sind entsprechend der Planungsvorgaben in besonderem Maße die ökologischen Belange zu berücksichtigen und die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen zu schützen und zu erhalten. Hierzu wurde eine gutachterliche Einschätzung zu den vorhandenen Strukturen im Plangebiet erstellt, die einerseits den Erhalt des Waldes sowie des namenlosen Gewässers 14.08 im Süden des Plangebietes sowie andererseits den Erhalt der Waldstrukturen im Nordwesten empfiehlt (siehe Abbildung 3). Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist zudem ein 30 m Bauabstand zu den südlichen Waldflächen einzuhalten. Somit soll der grünräumliche Zusammenhang plangebietsübergreifend erhalten werden.

Eine spätere Bebauung hat sich dabei sowohl in das bauliche Umfeld als auch in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst harmonisch einzufügen. So sollte eine Bebauung im südlichen Bereich der Fläche die bestehende Baukante westlich der Straße Im Bergsiek aufgreifen und eine abgestufte Bauweise zum namenlosen Gewässer hin erfolgen. Der vorhandene Kindergarten soll in seiner heutigen Form gesichert werden.

Aufgrund der fehlenden Prägung von Mehrfamilienhäusern im Umfeld des Plangebietes soll der Grundsatzbeschluss des Rates zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Zwar befindet sich südlich des Plangebietes eine Mehrfamilienhausbebauung; diese entfaltet jedoch aufgrund der Tren-



Wohngärten und andererseits hohe Ausnutzungspotenziale für die Nutzung solarer Energie entstehen. Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 275 m<sup>2</sup> (Doppelhaushälften) bis ca. 715 m<sup>2</sup> (freistehende Einfamilienhäuser), wodurch auch förderfähige Grundstücksgrößen im Sinne des eigentumsgeförderten Wohnungsbaus gebildet werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die nördliche Zirkonstraße in Form einer Sticherschließung in 6,50 m Breite. Im südlichen Bereich ist ein Wendebereich für Müllfahrzeuge vorgesehen sowie ein nach Osten hin verschwenkender Stich, der einerseits die hier angeordneten Baugrundstücke erschließt und andererseits die Zuwegung zum später erforderlichen Regenrückhaltebecken sicherstellt.



**Abbildung 4: Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Plangebietes, ohne Maßstab**

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes wurde gegenüber der Vorentwurfsfassung neben der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens auch in Bezug auf die Erschließung und die Bebaubarkeit grundlegend angepasst. Sah das ursprüngliche Konzept eine teilweise bauliche Inanspruchnahme der westlichen bewaldeten Flächen vor, musste dieses nach Stellungnahme des Regionalforstamtes Ostwestfalen-Lippe erneuert werden. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wies die Forstbehörde auf den hohen Wert des vorhandenen Waldes mit älteren, großen Laubbäumen im weitgehend bebauten Umfeld hin, insbesondere vor dem Hintergrund seiner besonderen Klima- und Artenschutzfunktion als Kohlenstoffspeicher und Schattenspender. Hierbei handelt es sich um eine der letzten Waldflächen im besiedelten Bereich mit großer Bedeutung auch als Freiraumfunktion. Eine Überplanung der Flächen stellt eine Waldumwandlung gem. § 39 Landesforstgesetz NRW (LFG NRW) dar, wodurch die gesamte Waldfläche im Westen auszugleichen wäre – auch wenn nur ein Teil des Waldes durch die Neuplanung beansprucht werden würde. Da für die Planung keine geeigneten Flächen für eine kompensatorische Neu-Aufforstung gefunden werden konnten, sieht das städtebauliche Konzept zur Entwurfsfassung nun den annähernd vollständigen Erhalt der Waldflächen vor. Eine Unterbrechung erfolgt lediglich im Südwesten, wodurch im Freiraumverbund zwischen den erholungswirksamen Landschaftsräumen von Moorbachtal und Beckendorfer Mühlenbachtal eine Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht werden soll.

Während der Kindergarten in seinem heutigen Bestand gesichert sowie zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden sollen, wird das bestehende Bungalowgebäude

zugunsten einer Neuordnung überplant. Mit Rechtskraft der Bebauungsplanneuaufstellung genießt das Wohngebäude dann lediglich noch Bestandsschutz. Da die Bewohner des Gebäudes auch die Eigentümer der zu überplanenden Flächen sind, obliegt Ihnen auch die Entwicklung der Flächen in verschiedenen Etappen. Die Erschließungs- und Bebauungsstruktur ist dahingehend so angelegt, dass eine Realisierung in zwei Baustufen erfolgen kann.

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

### **5.1 Art der baulichen Nutzung / Begrenzung von Wohnungen**

Die Festsetzung des Baugebietes soll als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO erfolgen und entspricht somit dem Gebietscharakter im näheren Umfeld. Die Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der Erschließungssituation und dem Ziel den Zu- und Abgangsverkehr durch über das Wohnen hinausgehende Nutzungen im Plangebiet zu minimieren.

Gemäß § 3 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO sollen somit allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie während des Erörterungstermins wurde seitens der Nachbarschaft vorgetragen, dass auf den umliegenden Straßen bereits heute eine angespannte Parkplatzsituation gegeben ist, was auch in Zusammenhang mit dem vorhandenen Kindergarten zu sehen ist (siehe Anlage A). Um die verkehrliche Belastung im Plangebiet sowie auf den umliegenden Bestandsstraßen zu minimieren, wird daher festgesetzt, dass je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist. Somit ist hinsichtlich der Parkplatzsituation auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung durch die Neubebauung zu rechnen.

Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Zahl von Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte können somit insgesamt bis zu 10 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden.

### **5.2 Belange des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus**

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Dies entspricht im vorliegenden Fall 2 bis 3 Wohneinheiten. Aus Sicht der Wohnungsbauförderung ist eine Umsetzung der 25 %-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nur in Form von geförderten Eigenheimen sinnvoll. Die kleineren Grundstücke an der Zirkonstraße für Doppelhaushälften (ca. 275 – 304 m<sup>2</sup>) bieten sich dafür besonders gut an, da die Gesamtkosten damit deutlich niedriger ausfallen werden.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ist im vorliegenden Fall nicht dringend erforderlich, da im benachbarten Baugebiet Neulandstraße mehr geförderte Mietwohnungen realisiert werden als ursprünglich vorgesehen waren.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für die Baugrundstücke entlang der Zirkonstraße gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der zum Teil verhältnismäßig großen Grundstücke soll für die südlich gelegenen Baugrundstücke die Festsetzung einer verringerten Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen werden, wodurch die Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt werden kann. Für die Baugrundstücke entlang der Zirkonstraße soll dagegen aufgrund der kleineren Grundstücke sowie einer vorgesehenen leicht verdichteten Bebauungstypologie in Form von Doppelhäusern eine (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird über die Definition einer maximalen Trauf- sowie Firsthöhe geregelt. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, der auf max. 4,00 m begrenzt wird. Somit können im Plangebiet Wohngebäude mit maximal einem aufgehenden Fassadengeschoss errichtet werden, wodurch sich Neubauten verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen. Hierbei können untergeordnete Bauteile die festgesetzte maximale Traufhöhe bis zu einem Drittel der Baukörperlänge überschreiten, wodurch vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel ermöglicht werden. Die maximale Traufhöhe berücksichtigt einen entsprechenden Spielraum zur Ausgestaltung eines Drepfels sowie die Möglichkeit Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe als Überflutungsvorsorge zu errichten (siehe Kapitel 7.3). Über das Erdgeschoss hinaus soll ein weiteres Geschoss im Dachraum möglich sein, sodass eine Firsthöhe von 10,00 m sowie maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt werden. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Dachhaut am First. Die festgesetzte maximale Firsthöhe berücksichtigt dabei eine maximale Dachneigung von 45° (siehe Kapitel 5.4).

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

Als Bauweise wird für das gesamte Änderungsgebiet eine offene Bauweise mit der abschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Einzelhäuser entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung, womit sich das Plangebiet in das bestehende Umfeld einfügt. Darüber hinaus sollen auch Doppelhäuser zugelassen werden, um eine leicht verdichtete Bebauung zu ermöglichen und die Umsetzungsmöglichkeiten der Quote für bezahlbaren Wohnungsraum zu verbessern. Zusammenhängende Hausgruppen im Sinne von Reihenhäusern sind dagegen im näheren Umfeld untypisch und sollen daher nicht zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (1) BauNVO mittels Baugrenzen definiert. Diese werden entlang der Zirkonstraße straßenbegleitend festgesetzt, um den Straßenraum entsprechend baulich zu fassen. Die Baufelder im südlich anschließenden Plangebiet sind ebenfalls in West-Ost-Richtung orientiert und sichern somit zum einen ein

einheitliches bauliches Erscheinungsbild und verringern zum anderen Verschattungswirkungen zwischen den jeweiligen Wohngebäuden.

#### 5.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Baugestalterische Festsetzungen sollen einerseits hinsichtlich der Dachgestaltung sowie andererseits hinsichtlich Einfriedungen, der Gestaltung von Vorgärten und der Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen vorgenommen werden.

Im Plangebiet sollen ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig sein, was im Wesentlichen den vorhandenen Dachformen in der Umgebung entspricht und durch den somit geschaffenen ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig der Quartiersbildung dient. Als zulässige Dachneigung wird eine Spanne 30-45° vorgegeben, wobei auf der einen Seite die Ausbildung eines zweiten Geschosses im Dachraum sowie auf der anderen Seite optimale Voraussetzungen für eine Photovoltaiknutzung ermöglicht werden sollen (optimal sind hierfür Dachneigungen von 30-35°).

Die Festsetzungen beziehen sich dabei ausschließlich auf Hauptgebäude, untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Als Dacheindeckung sind für Hauptbaukörper mit Satteldach Dachpfannen / Ziegel in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Dies entspricht den vorhandenen Materialien und Farben in der Umgebung, womit sich das Plangebiet diesbezüglich harmonisch einfügt. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel sind dagegen unzulässig, es sei denn sie dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. in Form von Solardachziegeln). Darüber hinaus sind zugunsten eines klimaangepassten sowie energieoptimierten Bauens auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen zulässig. Um ein optisches Einfügen zu gewährleisten sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Bei begrünten Dächern ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei einer Dachneigung von über 15° in der Regel konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden.

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben. Demnach sind Dachaufbauten grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten kann ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Geschossebene) zugelassen werden. Grundsätzlich ist allerdings ein Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einzuhalten. Zudem dürfen Dachaufbauten die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten, wobei in dieser Begrenzung bereits die Festsetzung zur Überschreitung der maximalen Traufhöhe zu einem Drittel der Baukörperlänge (für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel etc.) enthalten ist. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. So sind die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront als Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei soll ein grüner Charakter der Vorgärten gesichert und insbesondere die Anlage von reinen Steingärten ausgeschlossen werden, sodass die Benutzung von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten explizit ausgeschlossen werden. Hierdurch soll auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insek-

tenpopulation geleistet werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch eine Beschränkung von Zufahrten und Zuwegungen, die i.d.R. über den Vorgartenbereich führen und je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 6,00m nicht überschreiten dürfen.

Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden darüber hinaus Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. So sind Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Bei von Norden und Westen erschlossenen Baugrundstücken sind in dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hierbei handelt es sich um den Bereich der als Vorgartenfläche anzulegen und dementsprechend von den öffentlichen Verkehrsflächen aus wahrnehmbar sein soll. Bei von Süden erschlossenen Grundstücken liegen allerdings nicht die Vorgartenbereiche, sondern die privaten Wohngärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für diese Grundstücke soll den späteren Nutzern die Errichtung eines Sichtschutzes ermöglicht und somit die Einsehbarkeit privater Grundstücksbereiche verhindert werden. Dementsprechend werden von Süden erschlossene Grundstücke von dieser Festsetzung ausgenommen (von Osten erschlossene Grundstücke werden mit der Planung nicht vorgesehen).

Für Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Wohngärten, die als private Rückzugsräume dienen, soll dagegen die Errichtung eines Sichtschutzes möglich sein. Daher sind Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig sofern diese Außenwohnbereiche an öffentliche Flächen grenzen. Öffentliche Flächen können in diesem Fall sowohl Straßenverkehrsflächen als auch Waldflächen, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung sein.

## **5.5 Flächen für Gemeinbedarf**

Die Fläche des heutigen Kindergartens wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“. Dies entspricht der heutigen sowie zukünftig vorgesehenen Nutzung für diesen Bereich. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, sodass planungsrechtlich neue Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung eines 30 m Abstand zur schützenswerten südlichen Waldfläche ermöglicht werden.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die die nördliche Zirkonstraße in Form einer Stickerschließung in 6,50 m Breite. Im südlichen Bereich ist ein Wendebereich für Müllfahrzeuge vorgesehen sowie ein nach Osten hin verschwenkender Stich, der einerseits die hier angeordneten Baugrundstücke erschließt und andererseits die Zuwegung zum später erforderlichen Regenrückhaltebecken sicherstellt. Die nördliche Bauzeile kann über die bestehende Zirkonstraße von Norden erschlossen werden.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Zirkonstraße sieht der Bebauungsplan ein Sichtdreieck vor, welches von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten ist, um somit die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches und dementsprechend die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig. Mit einer festgesetzten Breite von 6,50 m können zudem Parkplätze innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche untergebracht werden.

Im Süden des Plangebietes werden die festgesetzten Waldflächen von einer durchgehenden 10,0 m breiten öffentliche Grünfläche in West-Ost-Ausrichtung unterbrochen (Anpflanzungsstreifen). Innerhalb dieser soll die Anlage eines Fuß- und Radweges möglich sein, sodass eine Wegeverbindung zu der östlich angrenzenden Grünfläche hergestellt werden kann.

## 5.7 Grün- und Waldflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Dachbegrünung

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wies die Forstbehörde auf den hohen Wert des vorhandenen Waldes mit älteren, großen Laubbäumen im weitgehend bebauten Umfeld hin, insbesondere vor dem Hintergrund seiner besonderen Klima- und Artenschutzfunktion als Kohlenstoffspeicher und Schattenspender. Hierbei handelt es sich um eine der letzten Waldflächen im besiedelten Bereich mit großer Bedeutung auch als Freiraumfunktion. Eine Überplanung der Flächen stellt eine Waldumwandlung gem. § 39 Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW) dar, wodurch die gesamte Waldfläche im Westen auszugleichen wäre – auch wenn nur ein Teil des Waldes durch die Neuplanung beansprucht werden würde. Da für die Planung keine geeigneten Flächen für eine kompensatorische Neu-Aufforstung gefunden werden konnten, werden die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen entsprechend als Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18b BauGB festgesetzt und dementsprechend gesichert.

Darüber hinaus erfolgt, entsprechend der naturschutzfachlichen Empfehlung (siehe Kapitel 4.1), zwischen der südlichen Waldflächen und dem festgesetzten Baugebiet bzw. der Kindergartenfläche die Festsetzung einer 10,0 m breiten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB, womit der grünräumliche Zusammenhang plangebietsübergreifend erhalten werden soll. Zudem soll im Freiraumverbund zwischen den erholungswirksamen Landschaftsräumen von Moorbachtal und Beckendorfer Mühlenbachtal eine Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht werden, sodass die Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche überlagert wird. Zu diesem Zweck sind dementsprechend innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch Befestigungen zulässig.

Im Plangebiet sind Flachdächer und gering geneigte Dächer (bis 5° Neigung) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden verpflichtend extensiv zu begrünen. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind mindestens extensiv herzustellen. Ebenso sind jedoch auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 8 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird. Eine Begrünung der geneigten Dachflächen von Hauptbaukörpern ist ebenfalls möglich, soll allerdings vor dem Hintergrund einer festgesetzten Dachneigung von bis zu 45° nicht zwingend vorgegeben werden.

## 6. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Theesen. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Grundschule, die im Schuljahr 2019/20 207 Kinder in acht Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude neun Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung.

Aufgrund der Zahl der Wohneinheiten ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2014/15 bis 2018/19, die den Einschulungsjahrgängen 2021/22 bis 2025/26 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich der Grundschule Theesen liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, erhöht sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler an der Grundschule Theesen auf 283 Kinder im Schuljahr 2025/26.

Die prognostizierte Zahl der Schülerinnen und Schüler macht die Bildung von 12 Klassen ab dem Schuljahr 2022/23 erforderlich, die im vorhandenen Gebäudebestand nicht untergebracht werden können. Somit können ohne bauliche Erweiterung künftig nicht alle Kinder aus dem Einzugsbereich der Grundschule Theesen an der für sie wohnortnächsten Schule auf-

genommen werden. Dieser Sachverhalt wird dabei nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht; durch die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten aus diesem Bebauungsplan erhöht sich jedoch die Zahl der Anmeldungen weiter.

Im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung ist daher das weitere Vorgehen in diesem Bereich zu erörtern und zu entscheiden.

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

### **7.1 Schmutzwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Jöllenbeck-Ost“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Druckrohrleitungen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich.

Die Schmutzwasserentwässerung gliedert sich dabei in drei Teilbereiche:

- a) nördlicher Teilbereich  
Die geplante Bebauung entlang der Zirkonstraße (erste Baureihe) wird direkt an den dort vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.
- b) südlicher Teilbereich  
Die geplante Bebauung kann aus topographischen Gründen nicht im Freigefälle an die vorhandene Mischwasserkanalisation in den umliegenden Straßen angeschlossen werden. Zur Ableitung des Schmutzwassers werden öffentliche Druckrohrleitungen verlegt. Der Anschluss des Schmutzwassers an diese Druckrohrleitungen erfolgt jeweils über private Pumpwerke auf den einzelnen Grundstücken. Die öffentlichen Druckrohrleitungen werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Zirkonstraße angeschlossen.
- c) KiTa  
Die KiTa entwässert nach derzeitigen Erkenntnissen das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Zirkonstraße. Dieser Anschluss kann weiterhin genutzt werden.

### **7.2 Niederschlagswasser**

Die heute vorhandene KiTa entwässert das Regenwasser in den Mischwasserkanal in der Zirkonstraße und kann diesen Anschluss auch weiterhin nutzen. Die geplante Neubebauung unmittelbar an der Zirkonstraße kann ebenfalls an den dort vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zur Ableitung des aus dem übrigen Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah in das namenlose Nebengewässer 14.08 zum Moorbach eingeleitet werden. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers soll die Einleitung gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken erfolgen.

Das Regenrückhaltebecken, welches als offenes Erdbecken vorgesehen ist, muss aus topographischen Gründen in der südöstlichen Ecke des mit Wohnbebauung überplanten Bereiches errichtet werden, unmittelbar angrenzend zum bestehenden Wohngebäude. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Regenrückhaltebecken erst dann erforderlich wird, sollte eine Bebauung der nicht an der Zirkonstraße liegenden Flächen erfolgen. Somit ist eine Bebauung in zwei Entwicklungsstufen möglich: Zunächst kann die geplante Bebauung an der Zirkonstraße unter Einleitung in den dortigen Mischwasserkanal erfolgen. Für die Entwick-

lung der übrigen Flächen ist in einem zweiten Entwicklungsschritt zunächst das Regenrückhaltebecken zu errichten.

Der Drosselabfluss wurde mit der zuständigen Aufsichtsbehörde (Untere Wasserbehörde) abgestimmt. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss in Höhe von 8 l / (s\* ha) nicht überschreiten. Die Versagenshäufigkeit des Beckens wurde auf eine zweijährige Wiederkehrzeit festgelegt. Das erforderliche Volumen beträgt überschläglich ca. 45 cbm. Im Bauungsplan werden mit ca. 545 m<sup>2</sup> entsprechende Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die erforderlichen Flächen sind kosten- und lastenfrei zur Verfügung zu stellen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken in das namenlose Nebengewässer 14.08 zum Moorbach ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld eingetragen. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Für die Einleitung ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Planung zur Erstellung und der Betrieb des Kanalnetzes und des geplanten Regenrückhaltebeckens ist gemäß § 57 (1) LWG bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Planung innerhalb von 6 Monaten nicht beanstandet wurde.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

### **7.3 Überflutungsvorsorge**

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Gefälleverhältnisse ergeben sich für die östlich geplanten Wohnbaugrundstücke objektbezogene Überflutungsrisiken. Vom Grundstückseigentümer sind daher geeignete Maßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

#### **7.4 Abfallentsorgung**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 6,50 m für eine Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die satzungsgemäße Abfallentsorgung ist somit möglich. Im Süden des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung der Straßenverkehrsflächen gesichert wird.

#### **7.5 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen in den umliegenden Verkehrsflächen. Die Versorgung mit Löschwasser kann ebenfalls über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Umfeld sichergestellt werden.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzrechnung - einfaches Verfahren - bereitstellen.

Zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser werden seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 „Hydrantenrichtlinien“ Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert.

#### **7.6 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen**

Das Plangebiet kann im Grundsatz an die vorhandenen Infrastrukturen der anliegenden Straßen angebunden werden. Es sind heute bereits Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die das heutige Bestandsgebäude im Plangebiet erschließen. Im Rahmen der Umsetzung / Ausführungsplanung wird es daher ggf. auch erforderlich sein die vorhandene Leitungsinfrastruktur umzulegen bzw. neu zu verlegen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 6,50 m ausreichend dimensioniert, um Tk-Linien aufzunehmen.

#### **7.7 Anpflanzungen im Bereich von Leitungsverläufen**

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand

von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

## **8. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden, sodass diesbezüglich keine denkmalpflegerischen Bedenken vorherrschen.

Allerdings besteht aufgrund der Topographie in der Nähe ehemals kleiner Bäche für das Gelände eine Siedlungsgunst, so dass hier ein archäologisches Bodendenkmal (Siedlungsplatz) zu vermuten ist.

Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gemäß Verwaltungsvorlage zum Denkmalschutzgesetz zu § 3 (Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.4.2014) ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.

Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein-, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird daher empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

## **9 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und wird somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

### **9.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Das Vorhaben der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/ T 4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“ liegt innerhalb des Landschaftsplans „Bielefeld-West“ der Stadt Bielefeld (2005). Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel (A) „1.3 - Erhaltung der Grün-

räume wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion“ (Objekt 10 102) dargestellt, welches vor allem für stadtnahe Grünflächen mit Bezug zur freien Landschaft und häufig enthaltenden Bachläufen mit mehr oder weniger ausgeprägten Strukturelementen gilt (siehe Abbildung 5). Mit dem Teilziel 1.3 wurden Grünräume belegt, welche einerseits überwiegend von baulicher Nutzung umgeben sind und dementsprechend eine hohe Bedeutung für die Gliederung, Belebung und Pflege des Ortsbilds haben und andererseits aber noch einen direkten Bezug zur umgebenen Landschaft besitzen. Die Grünflächen haben in der Regel günstige Auswirkungen auf das Mikroklima, den Grundwasserspiegel sowie die Ausbreitung wildlebender Tiere und Pflanzen.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan "Bielefeld-West" der Stadt Bielefeld**

Die Grünfläche innerhalb des Plangebiets unterliegt einer gärtnerischen Nutzung und weist lediglich eine private und keine Öffentliche Naherholungsfunktion auf. Die im Plangebiet anstehenden Gehölze bleiben im Zuge des Vorhabens im Wesentlichen erhalten.

Vor dem Hintergrund, dass für das Plangebiet kein Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet sowie besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft oder geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt sind, ergeben sich mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verstöße gegen Verbote des Landschaftsplans bzw. dem Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG). Gemäß § 7 (2) LNatSchG kann sich ein Landschaftsplan unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen weiterhin auf die Plangebietsfläche erstrecken, wenn über die bauleitplanerische Sicherung hinaus weitergehende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind und im Bebauungsplan folgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB getroffen werden:

- Nr. 11 die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
- Nr. 14 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;

- Nr. 15 die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
- Nr. 16
  - a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
  - b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
  - c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen;
- Nr. 18 b) Wald;
- Nr. 20 die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- Nr. 25 für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
  - a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
  - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Darüber hinaus treten gemäß § 20 (4) LNatSchG bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dasselbe gilt ebenfalls für Berechtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a (2) Nr. 2 des Baugesetzbuchs.

Aus den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetz folgt demnach, dass bei der Waldfläche, der Fläche für das Regenrückhaltebecken, der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche der Landschaftsplan sich weiterhin über das Plangebiet erstrecken kann. Bei der Fläche des reinen Wohngebiets tritt die Darstellung des Landschaftsplans außer Kraft, sofern der Träger der Landschaftsplanung nicht widerspricht. Hinsichtlich der Arrondierung des Landschaftsplans bietet es sich an, die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken von den Darstellungen des Landschaftsplans ebenfalls außer Kraft zu setzen.

## 9.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW

Gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG NRW) sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gem. § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Eine entsprechende Einzelfallvorstudie, die der Vorprüfung des Einzelfalls durch die Behörde dient, wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erstellt (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, März 2021).

Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Einzelfallvorstudie kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

### 9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, März 2021).

Im Zusammenhang mit der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gab es im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zwischen dem Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung und der unteren Naturschutzbehörde eine Abstimmung, wonach die Brutvögel und Fledermäuse durch eine Kartierung als Grundlage für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erfassen sind.

#### Fledermäuse

Die qualitativen Fledermausvorkommen des Untersuchungsgebietes wurden im Zeitraum von April bis September bei insgesamt sechs Begehungen untersucht. Die Kartierung der Fledermäuse fand mit Hilfe eines mit geeigneter Software (Bat Recorder, Version 1.0R154) und Ultraschallmikrofon (Ultramic 250k, Dodotronic) ausgerüsteten Tablets statt. Mit Hilfe des Detektors wurden die hochfrequenten Rufe der Fledermäuse erfasst und für eine anschließende computergestützte Bestimmung aufgezeichnet. Die Detektorerfassung der Fledermäuse begann in der Regel mit der Dämmerung und endete in der ersten Nachthälfte. Zwei der Begehungen fanden in den frühen Morgenstunden vor Sonnenaufgang statt, um das so genannte Schwärmverhalten, also das stetige An- und Abfliegen von oftmals mehreren Tieren am Quartier, sowie etwaige Quartiereinflüge zu erfassen.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass Zwergfledermäuse das gesamte Untersuchungsgebiet regelmäßig als Jagdhabitat nutzen. Des Weiteren wurden über den gesamten Erfassungszeitraum regelmäßig Soziallaute erfasst, die beispielsweise als Droh- oder Warnruf im Zuge der Verteidigung von Nahrungshabitaten oder insbesondere im Herbst als Balzrufe geäußert werden. Zudem konnten am 18. Juli einmalig so genannte Bogenrufe, also Rufe, die im Verdacht stehen der Kontaktaufnahme mit Jungtieren zu dienen, festgestellt werden. Die Rufe wurden im Bereich Zirkonstraße Ecke Mondsteinweg, am Rande des Waldes festgestellt. In diesem Bereich finden infolge der vorliegenden Planung keine Veränderungen statt.

Daneben tritt die Breitflügelfledermaus insbesondere im Bereich der Straßenbeleuchtung regelmäßig auf. Großer und Kleiner Abendsegler hingegen wurden nur an einzelnen Begehungen festgestellt und sind daher als selten einzustufen. Während der Dämmerung wurde ein Schwerpunkt auf die Erfassung ausfliegender Tiere im Bereich besonders geeigneter Höhlenbäume (z.B. Baum Nr. 15) gesetzt. Es wurden zwar jagende Tiere und durchziehende Zwerg- und Breitflügelfledermäuse erfasst, doch konnte kein Ausflug beobachtet werden. Im Rahmen der beiden morgendlichen Schwärmkontrollen wurde zwar Zwergfledermausaktivität erfasst, jedoch kein Schwärmverhalten, kein Einflug oder sonstiger Hinweis auf Fledermausquartiere festgestellt.

#### Vögel

Zur Erfassung der Brutvogelbestände wurde die Revierkartierungsmethode nach Südbeck et al. (2005) angewandt. Bei der Revierkartierung gemäß Südbeck et al. (2005) werden alle Beobachtungen sowie Lautäußerungen (Gesänge, Warnrufe etc.) von Vögeln punktgenau mit einer Artabkürzung und einem Verhaltenscode erfasst. Es wird besonders auf so genannte „revieranzeigende Merkmale“ und tatsächliche Brutnachweise (z.B. Nester, rufende Jungtiere) geachtet. Basierend auf den Ergebnissen lassen sich Schlussfolgerungen über

Lage und Anzahl von Brutplätzen bzw. Revier (-zentren) treffen. Entsprechend der Wertungskriterien der EOAC (European Ornithological Atlas Committee), modifiziert gem. SÜDBECK et al. (2005), wurden für jede planungsrelevante Vogelart „Brutnachweise“, „Brutverdachte“ und „Brutzeitfeststellungen“ ermittelt.

Die Revierkartierung umfasste acht Begehungen, wovon sechs Tag- und zwei Nachtbegehungen waren. Die Tagbegehungen begannen bei oder kurz nach Sonnenaufgang und dauerten etwa zwei Stunden. Die meisten tagaktiven Vogelarten sind zu dieser Tageszeit sehr singfreudig und lassen sich daher gut erfassen. Für dämmerungs- und nachtaktive Vogelarten wie Eulen fanden zwei Nachtbegehungen statt. Diese starteten kurz nach Sonnenuntergang. Bei den Nachtkartierungen wurden zusätzlich zu dem Verhör Klangattrappen verwendet, um die Tiere zu einer Lautäußerung zu animieren. Zudem wurden am 18. Februar, im Rahmen der Ortsbegehung für die Gebäude- und Gehölzuntersuchung, und am 23. Mai, im Rahmen der Fledermauskartierung, Zufallserfassungen planungsrelevanter Vogelarten festgestellt, die ebenfalls Berücksichtigung fanden.

Es wurden insgesamt drei planungsrelevante Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Für keine der planungsrelevanten Arten konnten Hinweise festgestellt werden, die auf eine Brut im Plangebiet schließen lassen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Übernahme der artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen der Vermeidung und Minderung in die Festsetzungen des angestrebten Bebauungsplanes werden folgenden Formulierungen empfohlen, die gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September), dementsprechend im Zeitraum 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Die in der Karte Nr. 1: Höhlen- und Nistbäume des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Anlage E) gekennzeichneten Bäume Nr. 1, 3, 9 und 10 sind darüber hinaus im Zeitraum November bis Februar zu fällen. Diese Bäume sind vor ihrer Fällung durch eine fachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Eine Fällung kann nur freigegeben werden, wenn kein Besatz nachgewiesen wurde.

Auf Ebene der Abbruchgenehmigung ist nachzuweisen, dass keine Vogelbruten an den Gebäuden stattfinden oder Fledermausbesatz vorliegt. Der Abbruch ist außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September), dementsprechend im Zeitraum 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Die Maßnahmen finden auf Ebene der Abbruchgenehmigung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.

Die Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse wird dagegen nicht gesehen, da nach aktuellem Kenntnisstand von keiner Beeinträchtigung im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszugehen ist. Da rechtlich keine potenziellen, sondern lediglich tatsächliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten den Bedarf vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen auslösen, besteht keine Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatzquartieren.

Aufgrund der besonderen Lebensraumqualität und dem hohen Quartierangebot empfiehlt es sich, auf freiwilliger Basis auch den Verlust potenzieller Quartiere zu ersetzen und so zum Erhalt des lokalen Quartierpools beizutragen. Dabei bieten sich sowohl Ersatzquartiere an den zu erhaltenden Bäumen als auch fassadenintegrierte oder fassadenaufgesetzte Ersatzquartiere an den geplanten Gebäuden an.

Sollten die Besatzkontrollen unmittelbar vor der Fällung / dem Abbruch wider Erwarten einen Besatz nachweisen, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde verpflichtende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu definieren. Die Ersatzquartiere wären an geeigneten Bäumen des Plangebiets zu montieren.

#### **9.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Nebengewässer 14.08 des Moorbaches. Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **9.5 Altlasten und Kampfmittel**

Unmittelbar an die südliche Grenze des Plangebiets angrenzend befindet sich die Altablagerungsfläche AA 377. Dabei handelt es sich um eine genehmigte Hanganschüttung aus dem Jahr 1978 mit Boden und geringen Bauschuttanteilen aus den umliegenden Bauvorhaben. Die Fläche wurde anschließend rekultiviert und im östlichen Bereich als Stellplatz hergerichtet. Auf der nördlichen Bachseite sind derzeit keine Auffüllungen bekannt. Da die Altablagerungsfläche außerhalb des Plangebiets liegt, zudem die südliche Waldfläche erhalten bleiben soll und somit ein Abstand von mehr als 30 m zwischen Baugrenze und Altablagerung eingehalten werden, bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen im Plangebiet erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

#### **9.6 Stadtklima**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Grün- und Freiflächen, denen als klimatischer Ausgleichsraum ein Schutzbedarf von 1. und 2. Priorität zukommt. Mit der Planung geht eine höhere Versiegelung gegenüber dem Bestand einher, so dass die vorgenannten klimatischen Kühleffekte tags und nachts dezimiert werden. Tendenziell beeinträchtigt dies auch die günstigen bioklimatischen Bedingungen in der nördlichen und westlichen Bestandsbebauung.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, wird für die südlichen Gebäudezeilen eine GRZ von max. 0,3 festgesetzt (siehe auch Kapitel 5.1). Durch eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung der Zufahrten, Zuwege und Stellplätze und eine Dach- und Fassadenbegrünung von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden können darüber hinaus nachteilige Wirkungen verringert werden.

### **10 Umsetzung der Bauleitplanung**

#### **10.1 Finanzielle Auswirkungen**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 118.000.-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Die Kosten betragen im Einzelnen:

- Druckrohrleitungen ca. 20.000.- €
- Regenwasserkanalisation ca. 63.000.- €
- Regenrückhaltebecken ca. 35.000.- €

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sollen vertraglich dem privaten Projektentwickler übertragen werden. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 200.- €.

Die Kinder, die in der Sekundarstufe I eine Sekundar-, eine Gesamtschule oder ein Gymnasium besuchen, haben Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. Bei sieben zusätzlichen Kindern ergeben sich unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte Folgekosten von rd. 3.900 €/Jahr.

## 10.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Das in Kapitel 4.2 beschriebene Planungskonzept sieht die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern sowie vier Doppelhaushälften vor. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist, sodass insgesamt 10 Wohneinheiten entstehen können.

Der Grundsatzbeschluss des Rates zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum soll auf mindestens drei Grundstücken der geplanten Doppelhäuser in Form des Eigentumsgeförderten Wohnungsbaus erfolgen.

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Reines Wohngebiet	4.425 m <sup>2</sup>	21,8 %
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	6.383 m <sup>2</sup>	31,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	752 m <sup>2</sup>	3,7 %
Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltung)	546 m <sup>2</sup>	2,7 %
Öffentliche Grünflächen	1.798 m <sup>2</sup>	8,8 %
Flächen für Wald	6.368 m <sup>2</sup>	31,4 %
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>20.272 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

## 10.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ setzt für den Planbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne überbaubare Flächen fest. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“ werden die Festsetzungen vollständig ersetzt.

## 11 Vorliegende Gutachten

- Anlage E: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, März 2021)
- Anlage F: Einzelfallvorstudie (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, März 2021)

Bielefeld, im März 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbB  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)