

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	02.06.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	14.06.2022	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	23.06.2022	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite sowie 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**

**- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

**Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Laufende Kosten von ca. 14.000 € / Jahr für die Unterhaltung neu zu verlegender Kanalanlagen
- Kosten von ca. 1.500.000 € für die Herstellung der Schmutzwasserkanalisation
- Kosten von ca. 900.000 € für die Herstellung der Regenwasserkanalisation
- Kosten von ca. 250.000 € für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens
- Kosten für die Unterhaltung öffentlicher Grünflächen: ca. 30.000 € / Jahr
- Kosten für die Unterhaltung zu erhaltender öffentlicher Grünflächen, die nicht dem Ausgleich oder dem Ersatz dienen: ca. 15.000 € / Jahr
- Pacht- und Mietzahlungen an den ISB: ca. 9.160 € / Jahr
- Schülerbeförderung: ca. 42.350 € / Jahr

### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Bezirksvertretung Jöllenbeck, 27.06.2019, NÖ 16.1

### Aufstellungsbeschluss

1. Lesung: Bezirksvertretung Jöllenbeck, 28.11.2019, Ö 6  
Drucksachen-Nr.: 9650/2014-2020

Bezirksvertretung Jöllenbeck, 23.01.2020, Ö 6  
 StEA: 28.01.2020, Ö 4.6.1  
 Drucksachen-Nr.: 9650/2014-2020/1

#### Informationsvorlage

Bezirksvertretung Jöllenbeck, 10.06.2021, Ö 6  
 Drucksachen-Nr.: 1687/2020-2025

#### Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Jöllenbeck, 07.10.2021, Ö 2  
 StEA: 02.11.2021, Ö 21.1  
 Drucksachen-Nr.: 2429/2020-2025

#### Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 300 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 300 WE sollen mindestens 75 WE (25 %) im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß **Anlage A1** wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter der lfd. Nr. 1a, 1e, 2c, 2d, 2f - 2n, 4a, 4c, 4d, 4h, 4i, 4k - 4m, 5a, 5b, 6b, 7 zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 1** zur Kenntnis genommen.
3. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter der lfd. Nr. 1b, 4b, 4e, 4f, 6a zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 1** gefolgt.
4. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter der lfd. Nr. 1c, 1d, 2a, 2b, 2e, 2o, 2p, 3, 4g, 4j, 5c zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 1** zurückgewiesen.
5. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (lfd. Nr. 1.4e), der Unteren Wasserbehörde (lfd. Nr. 1.4q), des Polizeipräsidiums Bielefeld – Direktion V / Führungsstelle – Anhörung (lfd. Nr. 2.1 b) a - 2.1 b) c), des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe (lfd. Nr. 2.3), der Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33 B (lfd. Nr. 2.7), der Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle Herford-Bielefeld (lfd. Nr. 2.9), der Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung West (lfd. Nr. 2.10), der Stadtwerke Bielefeld GmbH – Netzinformationen und Geodaten (NI) (lfd. Nr. 2.12a, 2.12c, 2.12d, 2.12f, 2.12g, 2.12i, 2.12j), der moBiel GmbH (lfd. Nr. 2.13a, 2.13b), des Landesbüros der Naturschutzverbände – LNU (lfd. Nr. 2.37a, 2.37d, 2.37g, 2.37k, 2.37l, 2.37n, 2.37o) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 2** zur Kenntnis genommen.
6. Den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (lfd. Nr. 1.4b - 1.4d, 1.4f, 1.4g, 1.4i, 1.4k - 1.4m), der Unteren Wasserbehörde (lfd. Nr. 1.4o, 1.4p), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (lfd. Nr. 2.12b, 2.12h), der moBiel GmbH (lfd. Nr. 2.13c - 2.13e), des Landesbüros der Naturschutzverbände – LNU (lfd. Nr. 2.37h, 2.37m, 2.37p) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** gefolgt.
7. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (lfd. Nr. 1.4a, 1.4h, 1.4j, 1.4n), des Polizeipräsidiums Bielefeld – Direktion V / Führungsstelle – Anhörung (lfd. Nr. 2.1 b) d), der Stadtwerke Bielefeld GmbH – Netzinformationen und Geodaten (NI) (lfd. Nr. 2.12 e), des Landesbüros der Naturschutzverbände – LNU (lfd. Nr. 2.37b, 2.37c, 2.37e, 2.37f, 2.37i, 2.37j, 2.37q) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 2** zurückgewiesen.

8. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A2 Punkt 3** beschlossen.
9. Der Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbrede wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
10. Gleichzeitig wird die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
11. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 10 (3) und 6 (5) BauGB bereitzuhalten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

Technische Erschließung: Die Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen voraussichtlich ca. 2.650.000, - € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 14.000, - €.

Verkehrerschließung: Die Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Verkehrsflächen betragen voraussichtlich 2.068.250, - € (einschl. MwSt.).

Schülerbeförderung: Aufgrund der Lage des Plangebietes sind alle Sek.-1-Schulen sowie die Oberstufe der Gesamtschulen nicht fußläufig erreichbar. Für diese Schulformen besteht ein Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten, für die unter Berücksichtigung der aktuellen Preise jährliche Folgekosten von rd. 42.350, - € zu kalkulieren sind.

Öffentliche Grünflächen inkl. Kinderspielplatz: Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen inkl. Kinderspielplatz betragen für den privaten Projektträger ca. 740.800, - € (Grünflächen: 380.800, - € exklusive Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Kinderspielplatz: 360.000, - €). Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 30.000, - €/Jahr, die Folgekosten für die Unterhaltung zu erhaltender öffentlicher Grünflächen, die nicht dem Ausgleich oder dem Ersatz dienen, ca. 15.000, - €/Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 9.160, - €/Jahr.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (inkl. Kinderspielplätzen) werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem Investor übertragen und geregelt. Der Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt und dem Investor liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Satzungsbeschluss durch einen Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt und dem Investor sichergestellt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Büro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro liegt vor.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

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

Am 24.06.2021 hat der Rat der Stadt Bielefeld einen darüberhinausgehenden Beschluss gefasst, wonach in allen zukünftigen Bebauungsplänen mindestens 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen sind. Allerdings gilt dieser Beschluss nur für Bauleitplanverfahren, die sich am Tage der Beschlussfassung noch nicht im Verfahren befanden. Somit findet dieser Beschluss keine Anwendung für den hier vorliegenden Bebauungsplan.

Im Plangebiet werden voraussichtlich ca. 300 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach sind nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V6 mindestens 75 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - 402-2010-81/20 - vom 2. Februar 2021) sind bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote sowie zur ausgewogenen Verteilung im Plangebiet erfolgt zum Satzungsbeschluss mittels städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor.

### **Baulandstrategie:**

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

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

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1.**

Der Aufstellungsbeschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden am 28.01.2020 (vgl. Drucksachen-Nr. 9650/2014-2020/1) durch den Stadtentwicklungsausschuss, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 23.01.2020, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurde vom 12.02.-27.03.2020 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 16.11.-11.12.2020 durchgeführt.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/V6 weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren, soweit erforderlich, berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung werden nach Themenbereichen geordnet mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung, orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Baugrundgutachten) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Umweltbericht berücksichtigt.

### zu 2. - 8.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.11.2021 (vgl. Drucksachen-Nr. 2429/2020-2025) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenberg am 07.10.2021 gefasst. Die Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.12.2021-07.01.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.11.2021 um Stellungnahme bis zum 14.01.2022 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 sind acht Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zum Bebauungsplan wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- der Beschränkung auf eine Gebietszufahrt von der Straße Blackenfeld,
- den Bring- und Holverkehren im Zusammenhang mit der geplanten Kita und den nächstgelegenen Schulen,
- der Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- dem Verkehrsgutachten,
- der ÖPNV-Anbindung,
- der Erschließung der Bestandsbebauung im Plangebiet,
- dem Biotopschutz,
- der Lage und Dichte der geplanten Bebauung,
- der Entwässerung,
- dem Klimaschutz,
- dem Immissionsschutz,
- und der Fassadengestaltung.

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 Punkt 1** dargestellt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben allgemeinen und redaktionellen Hinweisen im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- dem Artenschutz,
- den Einfriedungen,
- den bestehenden Gewässern,
- der Versorgung,
- der ÖPNV-Anbindung,
- der Freiflächengestaltung,
- der Entwässerung,

- den Bring- und Holverkehren im Zusammenhang mit der geplanten Kita und den nächstgelegenen Schulen,
- der Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- der Verkehrssicherheit,
- der Auswirkung auf die Vilsendorfer Straße / L855,
- der Landwirtschaft,
- dem Biotopschutz,
- dem Klimaschutz,
- der Dichte der geplanten Bebauung,
- der Verkehrsanbindung des Plangebietes,
- der Straßenraumgestaltung
- und der Erweiterung vorhandener und geplanter Grünflächen.

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 Punkt 2** dargestellt.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wird den Anregungen und Bedenken nicht gefolgt. Das Ergebnis ist im Einzelnen aus der **Anlage A2 Punkt 3** ersichtlich.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen nicht berührt. Es war daher kein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

#### **zu 9. - 11.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ abschließend zu beschließen sowie den Bebauungsplan Nr. II/V6 für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Genehmigung des Flächennutzungsplanes sind anschließend gemäß §§ 6 (5) und 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

#### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

##### Anlass und Ziele der Planung

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

Darüber hinaus werden mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

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

### Städtebauliches Konzept

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist das stark profilierte Gelände. Daher ist im Plangebiet eine an den Höhenlinien des Geländes orientierte Straßenerschließung und Bebauung geplant.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/V6 zugrunde liegt, sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite ein differenziertes Wohnquartier mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern vor. Die bauliche Dichte reduziert sich von der Straße Blackenfeld im Westen hin zur freien Landschaft im Osten. Entlang der Gebietszufahrt sind bauliche Raumkanten vorgesehen, die das Entrée des neuen Wohngebietes betonen und einen zentralen Quartierstreffpunkt einfassen. Insgesamt können im Plangebiet ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll – ausgehend von der Straße Blackenfeld – über eine Ringstraße erfolgen, die nahe dem Rand des Wohngebietes verläuft. Innerhalb des Rings ist eine Feinerschließung durch Querstraßen vorgesehen, die – dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes folgend – bogenförmig in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Eine zweite Anbindung der Ringstraße an das bestehende Straßennetz ist für den Fuß- und Radweg von der Straße Heidbreite aus vorgesehen. Eine Nutzung dieser Anbindung durch den Kfz-Verkehr soll lediglich auf Bedarfsfälle, wie z.B. bei Bauarbeiten an der Hauptzufahrt, beschränkt werden. Zwei Quartiersgaragen sollen einen Großteil des ruhenden Verkehrs der Mehrfamilienhausbebauung aufnehmen.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein öffentlicher Grünzug konzipiert, der sich als Grünachse in Nord-Süd-Richtung durch das neue Wohngebiet erstreckt und die Spielflächen des neuen Wohngebietes beinhaltet. Der Nord-Süd-Grünzug stellt eine Verbindung zu den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes („Grüne Spange“) und damit letztlich auch zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich vom Plangebiet her. In den Grünflächen am östlichen Rand ist die Erhaltung und Ergänzung prägender Gehölzstrukturen und die Entwicklung artenreicher Mähwiesen vorgesehen. Des Weiteren ist dort ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geplant. Ein zweiter, schmaler Grünzug soll das Wohngebiet in Ost-West-Richtung queren.

Die Fuß- und Radwege in den Grünflächen bilden einerseits einen Rundweg um den Ostteil des Wohngebietes und andererseits eine Verbindung zwischen dem Quartierstreffpunkt und der Straße Heidbreite im Südosten. Perspektivisch könnte damit eine Anbindung an die großräumigen Wanderwege „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ ermöglicht werden.

### Umweltprüfung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 und die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Auswertung wird in der **Anlage E** zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis der Umweltprüfung gehen von der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ primär Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Flächen und Boden aus. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergab einen Kompensationsbedarf von rund 25.735 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich für die Eingriffe erfolgt zum Teil im Plangebiet: Durch landschaftspflegerische Maßnahmen im östlichen Plangebiet ergibt sich eine Aufwertung von rund 10.975 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von rund 14.760 m<sup>2</sup> soll in Form einer Ackerextensivierung auf einer externen Fläche des städtischen Ersatzflächenpools erfolgen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Bielefeld, den

Moss  
Beigeordneter

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

**A1**

**257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ und Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

**Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

- Gestaltungsplan -Vorentwurf- (Stand: Dezember 2019), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

(Planungsstand: September 2021)

**A2**

**257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ und Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

(Planungsstand: April 2022)

**B**

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

**Bebauungsplan – Satzung –**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: April 2022)

**C**

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

**Begründung – Satzung –**

(Planungsstand: April 2022)

**D****257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

- Änderungsbereich und Inhalt der FNP-Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

(Planungsstand: März 2022)

**E****257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ und Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Umweltbericht – Satzung –**

(Planungsstand: März 2022)

**F****257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ und Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

(Planungsstand: März 2022)

**G****Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Verkehrsuntersuchung**

(Planungsstand: April 2021)

**H****Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Verkehrsuntersuchung – Ergänzung zu Brake (Stadtbezirk Heepen)**

(Planungsstand: November 2021)

**I****Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Schalltechnische Untersuchung**

(Planungsstand: August 2021)

**J****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen**

(Planungsstand: April 2021)

**K****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen – Nachuntersuchungen**

(Planungsstand: Juli 2021)

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

(Planungsstand: September 2020)

**M****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Analyse der landschaftsökologischen und landschaftsrechtlichen Situation**

(Planungsstand: Oktober 2019)

**Hinweis zu den Anlagen F, G, H, I, J, K, L und M*****Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden für die Beschlussfassung die Anlagen F – M ausschließlich digital im Ratsinformationssystem der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt.***