

Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“

- Begründung

Stand: Entwurf; März 2022

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	2
2.	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	3
3.	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	4
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4.1	Belange des Wohnens	6
4.2	Belange des Gemeinbedarfs	8
4.3	Belange des Verkehrs	9
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	10
4.5	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	12
4.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	12
4.7	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
5.	Belange des Umweltschutzes	13
5.1	Artenschutz	13
5.2	Bodenschutz	14
5.3	Bodenbelastungen / Altlasten	14
5.4	Stadtklima und Luftreinhaltung	15
5.5	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	15
5.6	Klimaschutz und Energieeffizienz	15
6.	Bodenordnung	16
7.	Erschließungsanlagen	16
8.	Flächenbilanz	16
9.	Kostenschätzung	17
10.	Verfahrensart und Verfahrensablauf	17
11.	Vorliegende Gutachten	17

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), soll der Bebauungsplan Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzweg aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Comeniuschule, einer Förderschule der Stadt Bielefeld. Die Schule wurde im Sommer 2014 geschlossen und an den Verband der evangelischen Kirchengemeinden in Brackwede übergeben. Dieser hat in dem einen Kindergarten betrieben, bis in der unmittelbaren Nachbarschaft 2016 die neue Matthias-Claudius-Kita fertiggestellt war. Befristet bis zum 31.12.2021 wird das Schulgebäude durch einen anderen Träger als Kindertagesstätte genutzt. Danach soll der Gebäudekomplex zurückgebaut werden; nur die Turnhalle bleibt erhalten. Sie wird von der Theodor-Heuss-Realschule - einer der drei Schulen, die zur „NRW-Sportschule Bielefeld-Herford“ gehören – genutzt.

Vor dem Hintergrund, dass in Bielefeld seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum besteht, die sich mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren noch verstärken wird, beabsichtigt die Stadt Bielefeld die stadteigene Fläche überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf dem Areal soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnhaustypen, von Einzel- bis zu Mehrfamilienhäusern - auch im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus - entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Schulgeländes zu Wohnbauflächen geschaffen werden.

Des Weiteren werden mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 folgende Hauptziele verfolgt:

- Herstellung einer Mischung aus verschiedenen Wohnhaustypen sowie eines Anteils an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum,
- Sicherung der bestehenden Schulsporthalle als Standort für das Turnleistungszentrum der Theodor-Heuss-Realschule,
- Sicherung einer leistungsfähigen Erschließung für das neue Wohngebiet und die Sporthalle,
- weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet als Übergang zur Landschaft.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. I/St 55 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ liegt ca. 500 m nordöstlich des Zentrums des Stadtbezirks Sennestadt zwischen Elbeallee und Netzeweg.

Das Plangebiet wird im Südosten vom Netzeweg, im Südwesten und Nordwesten von den Grundstücken der Mehrfamilienhausbebauung an der Elbeallee und im Nordosten von den Parzellen der Reihenhausbauung am Matthias-Claudius-Weg begrenzt; über einen Erschließungsstich erstreckt es sich bis an die Elbeallee. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 750, 823 und 824, Flur 4, Gemarkung Sennestadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Örtliche Gegebenheiten

Die Comeniuschule umfasst in ihrem östlichen Teil einen 1-geschossigen Klassenraumtrakt, an den sich im Südosten ein Pausenhof anschließt. Im westlichen Teil befinden sich die Schulsporthalle und eine unbefestigte Sportfläche (Bolzplatz). Der südliche Teil des Geländes weist einen dichten Baumbestand auf, und auch am nördlichen Rand erstreckt sich eine dichte Gehölzkulisse.

Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt von der Elbeallee aus über eine Stichstraße, die ebenfalls Elbeallee heißt.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestelle „Matthias-Claudius-Weg“ gewährleistet, die an der Elbeallee an der Stichstraße zur Comeniuschule liegt. Die Haltestelle wird von der Hauptbuslinie 135 (Senne - Sennestadt), die im 10- bis 15-Min.-Takt verkehrt, sowie der Buslinie 30 (Brake - Heepen - Stieghorst - Sennestadt) im 30-Min.-Takt und den schulbezogenen Buslinien 81, 132, 237, 238 angefahren. Außerdem wird das Plangebiet in den verkehrsschwachen Zeiten abends und sonntags durch den On-Demand-Verkehr „Anton“ mit Kleinbussen und in den Nächten Fr/Sa, Sa/So am Wochenende durch die Nachbuslinie N6 Bielefeld - Brackwede - Sennestadt erschlossen.

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die sich jedoch sehr differenziert darstellt: Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein sechsgeschossiges Gebäude, das u. a. ein Altenwohn- und Sozialzentrum beherbergt. Direkt benachbart steht der 3-geschossige Gebäudekomplex des Wohnprojekts „Generationenübergreifendes Wohnen“, in den auch ein Kindergarten (Matthias-Claudius-Kindergarten) integriert ist. Nordöstlich befinden sich 1-geschossige Einfamilienhäuser und daran angrenzend ein 11-geschossiges Wohnhochhaus. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich eine Bebauung aus 3-geschossigen Zeilenbauten. Im Südwesten grenzt die freie Landschaft mit waldähnlichen Strukturen an das Plangebiet an.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild Stand 04/2017 mit Abgrenzung des Plangebietes, o.M.
(Quelle Luftbild: Onlinekartendienst der Stadt Bielefeld)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er 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 (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) beibehalten werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nordöstlichen Bereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ und den südwestlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Der nördliche Bereich (Erschließungsstich) ist als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

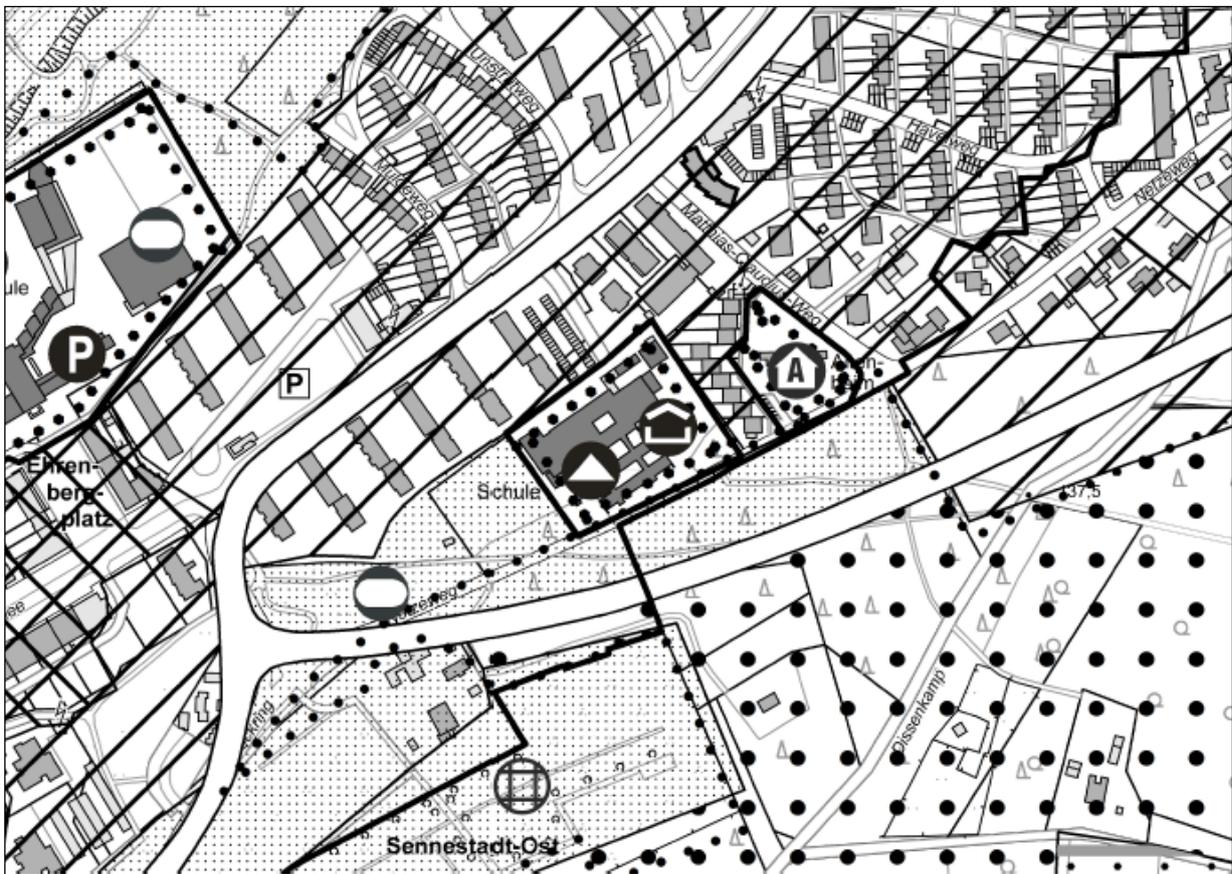


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.
(Quelle: Stadt Bielefeld)

Die Änderung von Gemeinbedarfs- sowie Grünflächen in Wohnbaufläche ist aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des gesamten Geltungsbereichs als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt an den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Senne an.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/St 55 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und östlich der zu erhaltenden Sporthalle mit Reihenhäusern vor. Westlich der Sporthalle ist eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung geplant.

Der prägende Baumbestand an den Rändern des Plangebietes soll weitestgehend erhalten werden.

Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes ist von zwei Seiten aus vorgesehen: Der östliche Teil soll über eine Ringstraße erschlossen werden, die von der Elbeallee über den Netzweg an den Matthias-Claudius-Weg anbindet. Der westliche Teil des Plangebietes soll - ausgehend vom Ramsbrockring – in Form einer Stichstraße vom Netzweg aus erschlossen werden. Zwischen den beiden Abschnitten des Netzweges ist lediglich eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

4.1 Belange des Wohnens

Art der baulichen Nutzung

Die Lage des Plangebietes - einerseits nahe des Stadtteilzentrums (Reichow- und Lindemannplatz), andererseits direkt am Ortsrand mit angrenzendem Wald – sowie die gute ÖPNV-Anbindung machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Um die geplante Bebauung in die bauliche Nutzung der Umgebung zu integrieren, wird im Bebauungsplan Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Zentrum des Stadtbezirks Sennestadt und der Randlage des neuen Wohngebietes werden im Reinen Wohngebiet die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Im Osten des Plangebietes sind - als Übergang zur angrenzend vorhandenen eingeschossigen Flachdachbebauung - Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Im Westen, nahe der vorhandenen 3-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung, sind dagegen drei Vollgeschosse geplant.

In den Reinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Die Geschossflächenzahl variiert entsprechend der geplanten Zahl der Vollgeschosse zwischen einer GFZ von 0,8 bis 1,2.

Aus gestalterischen Gründen, darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze befestigt werden.

Bauweise, Baugrenzen

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im neuen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch von Mehrfamilienhäusern.

Am östlichen Rand des Plangebietes werden im WR1 – in Anpassung an die angrenzende kleinteilige Flachdachbebauung - nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Des Weiteren wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude im WR 1 auf maximal 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte beschränkt.

Im mittleren Bereich werden auch Reihenhäuser und im westlichen Bereich Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Eine Bebauung im Plangebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die durch die Baugrenzen definiert werden. Dies gilt auch für Garagen und Carports (s. Kapitel 4.3).

Soziale Wohnraumförderung

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden“.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 37 neue Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 zehn Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Sie sollen auf der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Fläche westlich der Sporthalle realisiert werden.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird in einem Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

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. I/St 55 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

4.2 Belange des Gemeinbedarfs

Die neu gestaltete Turnhalle der ehemaligen Comeniusschule mit hochmodernen Sportgeräten ist ein wichtiger Bestandteil der NRW-Sportschule. Sie bietet sowohl den Schülerinnen und Schülern der Sportklasse der Theodor-Heuss-Realschule als auch den Turnerinnen der KTV Bielefeld und anderer Turnvereine exzellente Trainingsmöglichkeiten für das Nachwuchsleistungstraining.

Das künftige Grundstück der Sporthalle wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Die bestehende Sportfläche (Bolzplatz) der Schule soll dagegen zugunsten der geplanten Wohnbebauung entfallen.

Die Baugrenzen werden eng um das Bestandsgebäude und den geplanten Anbau gelegt (Baukörperausweisung). Damit wird der Gebäudebestand gesichert und seine äußeren Abmessungen im Detail festgelegt. Aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen erübrigt sich hier die Festsetzung einer GRZ und GFZ.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet und stattdessen eine maximal zulässige Gebäudehöhe (8,0 m) definiert. Damit kann für Bauten, die - wie hier Sporthallen - höhere Geschosse als Normalgeschosse in Wohn- und Bürobauten aufweisen, die Höhe eindeutig bestimmt werden.

Durch die neue Bebauung können im Plangebiet voraussichtlich ca. 37 neue Wohneinheiten entstehen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur (Schule, Kindergärten) hervorrufen.

Die Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen ist im nahen Umfeld des Plangebietes gegeben. Die Kita der Trägerschaft des ev. Kirchenkreises Gütersloh „Matthias-Claudius-Kita“ liegt direkt an der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes, die Grundschulen „Astrid-Lindgren-Schule“ sowie die „Brüder-Grimm-Schule“ liegen 700 m sowie 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Darüber hinaus sind auch andere Schulformen in Sennestadt vorhanden und gut zu erreichen.

Grundschulplätze

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Brüder-Grimm-Schule, einer dreizügigen Grundschule, an der im Schuljahr 2019/20 201 Kinder in neun Klassen unterrichtet wurden. Insgesamt stehen in dem Gebäude zwölf Klassen- sowie ein klassengroßer Mehrzweckraum zur Verfügung.

In dem Plangebiet sollen bis zum Jahr 2024 rd. 37 neue Wohneinheiten entstehen. Daher ist ab dem Schuljahr 2024/2025 ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtsjahrgängen 2014/15 bis 2018/19, die den Einschulungsjahrgängen 2023/24 bis 2027/28 entsprechen, sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule, wird eine Erhöhung der Schülerzahlen auf 244 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2027/28 prognostiziert, für die insgesamt 11

Klassen zu bilden sind. Diese Klassenzahl kann im vorhandenen Raumbestand noch untergebracht werden.

Insgesamt stehen an den drei Sennestädter Grundschulen nach dem heutigen Planungsstand nicht genügend Grundschulplätze zur Verfügung. Im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung wird aktuell untersucht, welche Optionen bezüglich weiterer Grundschulplätze im Stadtbezirk Sennestadt existieren.

Die Grund- und Realschule ist für die Kinder dieses Wohngebietes fußläufig erreichbar.

Alle Kinder, die eine Förderschule oder eine andere städtische weiterführende Schule besuchen, haben einen Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Preise werden für zwei zusätzliche Schülerinnen und Schüler Folgekosten von rd. 1.100,- €/Jahr entstehen.¹

Kita-Plätze

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten wird nach aktuellem Stand davon ausgegangen, dass der Zusatzbedarf an Kitaplätzen mit den im Umfeld bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann.

Spielflächenversorgung

Das Plangebiet liegt im Untersuchungsraum 909 (Netzweg), der laut aktueller Spielflächenbedarfsermittlung zu 98% sehr gut mit Spielflächen versorgt ist. Durch die neu entstehenden 37 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von 333 m².

Dieser zusätzliche Bedarf entspricht nicht der Mindestfläche eines eigenständigen Spielplatzes (Mindestgröße ca. 450 m²). Aus diesem Grund wird hier eine Ablösezahlung in Höhe von 29.970 € gezahlt. Die Ablösezahlung soll zur Aufwertung des Spielplatzes am Havelweg (52004) verwendet werden. Die Verwendung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Verkehrserschließung des Plangebietes soll zur Minderung der Beeinträchtigungen des neuen Wohngebietes durch den Verkehr zur Sporthalle von zwei Seiten erfolgen:

Der östliche Teil soll – ausgehend von der Elbeallee - über die vorhandene Stichstraße zum ehemaligen Schulgelände, deren Verlängerung zum Netzweg (Planstraße A) und den östlichen Abschnitt des Netzweges bis zum Matthias-Claudius-Weg erschlossen werden.

Der westliche Teil soll über eine neue Stichstraße (Planstraße B) und den westlichen Abschnitt des Netzweges an den Ramsbrockring angebunden werden.

Zwischen den beiden Abschnitten des Netzweges ist lediglich eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer - und im Notfall für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge – vorgesehen. Die Trennung der beiden Straßenabschnitte erfolgt durch eine sog. Umlaufsperre.

Die vorgenannten Straßenabschnitte werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, erhalten jedoch unterschiedliche Breiten und Straßenquerschnitte:

- Die Stichstraße zum ehemaligen Schulgelände wird als Bestandsstraße mit der vorhandenen Breite (ca. 7,5 m) und dem Querschnitt erhalten.
- Die Planstraßen A und B sollen als Anliegerstraßen dienen und daher als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,0 m ausgebildet werden.
- Der Netzweg soll ebenfalls als Anliegerstraße fungieren. Da die bisherige Funktion als Fuß- und Radweg am Siedlungsrand künftig weiterhin gesichert werden soll, ist hier eine Fahrspur von insgesamt 4,0 m und ein Gehweg von 1,5 m Breite vorgesehen.

¹ Gemäß Auskunft durch das Amt für Schule werden die aktuellen Schülerzahlen noch ermittelt. Es ist aber davon auszugehen, dass es keine signifikanten Abweichungen geben wird. Deshalb wurden nur die Jahrgänge angepasst.

Der Stichweg zur Erschließung der zurückliegenden Grundstücke östlich der Planstraße A wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Garagen, Carports und Stellplätze werden innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den speziell ausgewiesenen Flächen zugelassen, Stellplätze – mit Ausnahme des WR3 und der Fläche für Gemeinbedarf - zusätzlich auch im Vorgartenbereich.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den Straßen einem Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diese Festsetzung wird vor Garagen und Carports eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit geschaffen.

Im westlichen Teil des Plangebietes (WR3) werden Stellplatzflächen ausgewiesen, die direkt von der Planstraße B aus angefahren werden können. Damit sollen weitere Versiegelungen vermieden und eine adäquate Ausnutzung des durch Baumbestand und eine unterirdische Kanaltrasse in der Bebaubarkeit stark eingeschränkten Grundstücks ermöglicht werden.

Für die Sporthalle werden Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Zusätzlich werden einige öffentliche Parkplätze auf der Ostseite der Planstraße B als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Hauptbuslinie 135 (Senne - Sennestadt), die im 10- bis 15-Min.-Takt verkehrt, sowie die Buslinie 30 (Brake - Heepen - Stieghorst - Sennestadt) im 30-Min.-Takt und die schulbezogenen Buslinien 81, 132, 237, 238 über die Bushaltestelle Mathias-Claudius-Weg an den ÖPNV angebunden. Außerdem wird das Plangebiet in den Schwachverkehrszeiten abends und sonntags durch den On-Demand-Verkehr „Anton“ mit Kleinbussen und in den Nächten Fr/Sa, Sa/So am Wochenende durch die Nachbuslinie N6 Bielefeld - Brackwede - Sennestadt erschlossen.

Fußgänger und Radfahrer

Da es sich bei den neu geplanten Erschließungsstraßen um Mischverkehrsflächen handelt, findet der öffentliche Fuß- und Radverkehr auf den öffentlichen Verkehrsstraßen statt. Im Netzweg ist ein Umbau vorgesehen, der künftig einen gesonderten Gehweg neben den Fahrbahnen vorsieht. Diese Maßnahme befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der das Plangebiet begrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Schmutzwasser

Das Grundstück der ehemaligen „Comeniusschule“ befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "SW-Hauptsammler Sennestadt".

Das Schmutzwasser wird derzeit über die Stichstraße zum ehemaligen Schulgelände (Flurstück 750) und - nahe der Elbeallee - über ein Privatgrundstück (Flurstück 600) dem Schmutzwasserkanal in der Elbeallee zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist es nicht möglich, das Plangebiet im freien Gefälle zu entwässern. Die Ableitung hat daher im Druckentwässerungsverfahren zu erfolgen. Das Schmutzwasser soll über den in der nordöstlich gelegenen Stichstraße befindlichen öffentlichen Schmutzwasserkanal (Anschlusspunkt Schacht 7257, 1740) abgeleitet werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll mittels Hauspumpstationen der neu zu verlegenden öffentlichen Druckrohrleitung zugeführt werden und zum vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Stichweg gefördert werden.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über den öffentlichen Regenwasserkanal im Netzweg ortsnah in den Dalbkebach (Bullerbach) eingeleitet.

Die geplante Bebauung befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 12/10. Für die Einleitung in den Dalbkebach (Bullerbach) besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.07.2024.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Nach Informationen des Umweltamtes -360- ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist daher über die in den Planstraßen geplanten öffentlichen Regenwasserkanäle dem am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Regenwasserkanal zwischen Elbeallee und Netzweg (Anschluss Schacht 7157,6960) zuzuleiten.

Für das Plangebiet ist eine reine Wohnnutzung ausgewiesen. Laut Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann u. E. abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein vorhandener Regenwasserkanal. Er stellt eine Verbindung zwischen den Regenwasserkanälen in der Elbeallee und dem Netzweg her und wird daher durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan gesichert.

Hinweis zur 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/Schwellen 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 Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Hinweise wo sich besonders überflutungsgefährdete Grundstücke befinden, können aus der Starkregengefahrenkarte des Umweltamtes Bielefeld entnommen werden. Die Starkregengefahrenkarte ist auf der Internetseite der Stadt Bielefeld einsehbar.

4.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. In ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich am Havelweg eine öffentlich zugängliche Spielplatzfläche.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Errichtung des geplanten Wohngebietes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Der großflächige, weitgehend 1-geschossige Schulkomplex entfällt (Ausnahme Sporthalle) und an seine Stelle tritt eine kleinteiligere, aber mit 2 bis 3 Vollgeschossen etwas höhere Bebauung am Siedlungsrand.

Dies wird jedoch als verträglich betrachtet, da durch das geplante Wohngebiet eine brachgefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Durch die Erhaltung der Gehölzgruppe am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden die prägende Gehölzkulisse des Areals und ein Übergang zum Landschaftsraum / Wald bewahrt.

Die Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der Gebäude tragen zu einer Einbindung in das bauliche Umfeld und zu einer einheitlichen Gestaltung des neuen Wohngebietes bei.

Zur Reduktion der Versiegelung werden alle oberirdischen Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung (z.B. Rasengittersteine) vorgesehen, sodass auch das Regenwasser dort versickern kann.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

5. Belange des Umweltschutzes

5.1. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ wurde eine Artenschutzprüfung² durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 42 Arten für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“, Quadrant 2 als planungsrelevant genannt (zehn Säugetierarten, 30 Vogelarten, eine Reptilienart). Nach Abprüfen des potenziell von dem Vorhaben betroffenen Artenspektrums (Stufe 1) wurden bei den Vögeln 30 und bei den Fledermäusen 10 Arten einer vertiefenden Betrachtung unterzogen (Stufe 2). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Planungsrelevante Arten werden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) in der näheren Umgebung nicht aufgeführt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 24.09.2020.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet fand eine Begehung zur Ermittlung des Artenspektrums von Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Reptilien statt. Dabei wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Zur Vermeidung von Verbotverletzungen ist eine Bauzeitenregelung vorgesehen (V1). Sollte es dennoch während der Abbrucharbeiten zu einem Fund von Quartieren von Fledermäusen oder besetzten Nestern kommen, so ist eine fachkundige Umsiedlung durchzuführen (V2). Des Weiteren sollen für den Verlust von potenziellen Brutstätten von Vogelarten und Tagequartieren von Fledermausarten Nistkästen (V3) bzw. Flachkästen (V4) zur Kompensation angebracht werden.

Außerdem sollen zur Vermeidung einer Störung von Jagdhabitaten von Fledermäusen Vorgaben für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung des Wohngebietes gesorgt werden.

Bei der Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung werden die Zugriffsverbote für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule“ in Sennestadt, Stadt Bielefeld, stadtlandkonzept Planungsbüro für Stadt & Umwelt, Werther, April 2021

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

5.2. Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, werden kaum Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

5.3. Bodenbelastungen / Altlasten

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld die Altablagerung AA 476 eingezeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Bodenuntersuchung³ durchgeführt worden, um zu ermitteln ob schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vorliegen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen nach den Anforderungen der BBodSchV gibt und eine Nutzungsänderung zu Wohnbauzwecken nicht entgegenstehen.

Aus Vorsorgegründen wurde eine Nachuntersuchung⁴ zur Klärung des Altlastenverdachts für den südlichen Teil des Plangebietes durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es keine Hinweise auf umweltrelevante Bodenverunreinigungen gibt und die Fläche sich vermutlich im Randbereich der Altablagerung AA 476 befindet. Hinweise auf die Bildung von Methangas im näheren Umfeld der geplanten Bebauung wurde nicht festgestellt.

Des Weiteren besteht der Hinweise auf einen Unterstand aus dem 2. Weltkrieg, der mit Formsand verfüllt worden sein soll. Die genaue Position dieses Unterstandes ist nicht bekannt. Eine durch das Feuerwehramt kürzlich beauftragte Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf einen Unterstand o. ä. in dem betreffenden Bereich südwestlich der Comeniuschule.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Dem Hinweis auf einen Unterstand aus dem 2. Weltkrieg wurde nachgegangen. Dieser Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung auf dem o.g. Grundstück hat sich nicht erhärtet.

Allgemeines: 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.

³ Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung, DENKER UMWELT, Bielefeld, September 2021

⁴ Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung -Nachuntersuchung-, DENKER UMWELT, Bielefeld, März 2022

5.4. Stadtklima und Luftreinhaltung

Laut Stadtklimaanalyse Bielefeld liegt der nördliche Teil des Plangebietes in keiner klimaempfindlichen Zone, der südliche Teil dagegen in der hochklimaempfindlichen Schutzzone Teutoburger Wald.

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes aufgrund der geplanten Nutzung (Wohnen), der im Vergleich zur Bestandsbebauung nur wenig höheren Gebäude, der Nordwest-Südost-Ausrichtung der geplanten Bebauung, der weitgehenden Konzentration der überbaubaren Flächen im Norden des Areals sowie der Erhaltung der breiten Gehölzkulisse am südlichen Rand des Plangebietes, jedoch nicht zu erwarten.

5.5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für den Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5.6. Klimaschutz und Energieeffizienz

Vorgartenfläche

Von der Vorgartenfläche darf maximal 1/2 der Fläche für Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze genutzt werden. Der Rest der Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Aus klimatischen Gründen sind lose Kies- oder Steinschüttungen („Schottergärten“) sowie wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten im Bereich der Vorgärten unzulässig.

Energieeffizienz

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St. 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Die Bestandsbauten, die planungsrechtlich gesichert werden, weisen eine günstige Gebäudeausrichtung auf.
- Es wird ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

Wärme

Laut geologischem Dienst NRW besteht ein gutes Potenzial (2c) zur Nutzung von Geothermie, besonders bei flacheren Bohrungen (bis 40 m Tiefe).

6. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 1,38 ha
Reines Wohngebiet	ca. 1,08 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,18 ha
Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	ca. 0,12 ha

9. Kostenschätzung

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung des brachgefallenen Geländes der ehemaligen Comeniusförderschule.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fachgutachten.

Gleichzeitig entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet fallen nach einer überschlägigen Schätzung, die auf Basis des Vorentwurfs erstellt wurde, folgende Kosten an:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| • Herstellung öffentl. Entwässerungseinrichtungen insges. (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) | ca. 210.000,- € |
| - Schmutzwasserkanalisation | ca. 50.000,- € |
| - Regenwasserkanalisation | ca. 160.000,- € |
| • Unterhaltung gepl. öffentl. Entwässerungseinrichtungen | ca. 1.750,- €/Jahr |
| • Schülerbeförderungskosten | ca. 1.100,- €/Jahr |

10. Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. I/St 55 wird, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	03.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	18.05.2020 – 01.07.2020
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	02.02.2021
Bekanntmachung	27.02.2021
Einsichtnahme in die Unterlagen gem. § 13a (3) BauGB	01.03.2021 - 26.03.2021

11. Vorliegende Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodenuntersuchung
- Ergänzende Bodenuntersuchung

Bielefeld, im März 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH
 Am Stadtholz 24-26
 33609 Bielefeld
 Tel.: +49 (0) 521 155735550
 Mail: info@hempel-tacke.de

Stand: Entwurf; März 2022