

## Anlage

**C**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“**

**- Begründung**

Planungsstand: Satzung; September 2022

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c

## „Südallee (heute: Donauallee)“

### Begründung

**Satzung**  
September 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**C: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 7c  
„Südallee“ (heute: Donauallee)**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
  - 5.4 Verkehr und Erschließung
  - 5.5 Wasserwirtschaft
  - 5.6 Denkmalschutz
- 6. Belange des Umweltschutzes**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
  - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
  - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
  - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

## 1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee“ (heute: Donauallee) bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c. Der Geltungsbereich des am 31.01.1968 rechtsverbindlich gewordenen Ursprungsplanes wurde zuvor durch eine Verfügung im Jahr 1967 verkleinert, sodass ein nord-östlicher Teilbereich des ursprünglichen Entwurfes dadurch entfällt.

Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung an der Donauallee und südlich der Altmühlstraße sowie den Teilbereich eines Grünzuges, in welchem sich der Mühlen- und der Südstadt-Teich befinden.

Für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gilt die Bauordnung von 1962, auf deren Grundlage textliche Festsetzungen zu Gestaltung und Ausführung von Grundstückseinfriedungen getroffen wurden (*vgl. Anlage B, zu Punkt A II 1 b 4. der textlichen Festsetzungen*).

Diese Festsetzungen wurden auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches jedoch größtenteils nicht eingehalten. Aus diesem Grund wurde der Bezirksvertretung Sennestadt am 12.04.2021 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel der Anpassung der Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen vorgelegt.

Da die BauO NRW und das Nachbarrechtsgesetz NRW bereits hinreichende konkretisierende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen treffen, sollen die textlichen Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen durch eine Änderung des Bebauungsplanes entfallen.

Des Weiteren soll der bisherige Ausschluss des § 23 Abs. 5 im Zuge der Umstellung auf die aktuelle BauNVO aufgehoben werden. Auf Grund der im Gebiet vielfach außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Nebenanlagen soll die bisher auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkte Zulässigkeit hiermit auf die gesamten Grundstücksflächen ausgeweitet werden. Durch die BauO NRW, das Nachbarrechtsgesetz NRW und die Umstellung auf die BauNVO 2017 werden hinreichende Regelungen zu Nebenanlagen getroffen. Auf Grund der mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO verbundenen geänderten Berechnungsgrundlage der GRZ wird eine stärkere Versiegelung der Grundstücke durch die erweiterte Zulässigkeit der Nebenanlagen nicht ermöglicht.

Auf Grund der geänderten Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen ist zudem eine geänderte Festsetzung zu dem im Plangebiet freizuhaltenden Sichtdreieck notwendig, welche diese mit einbezieht. Das Sichtdreieck soll dabei ebenfalls auf die Berechnung nach der RASt 06 angepasst werden.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden dabei nicht berührt, weshalb die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wurde.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB konnte abgesehen werden.

Die Beteiligung gemäß § 13 i. V. mit § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB ist Anfang des Jahres 2022 durchgeführt worden.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen wurden in der Zeit vom 16.03.2022 bis zum 31.03.2022 Stellungnahmen betroffener Grundstückseigentümer im Zuge einer beschränkten Beteiligung im Sinne von § 4a (3) BauGB eingeholt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt nun als Satzung vor.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c befindet sich im Stadtbezirk Bielefeld Sennestadt. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans, welcher im Norden durch die Altmühlstraße, im Osten durch einen Fußweg zwischen Altmühlstraße und Donauallee und im Westen durch die Bebauung westlich der Donauallee begrenzt wird. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Südstadt- und des Mühlenteiches in einem Grünzug.

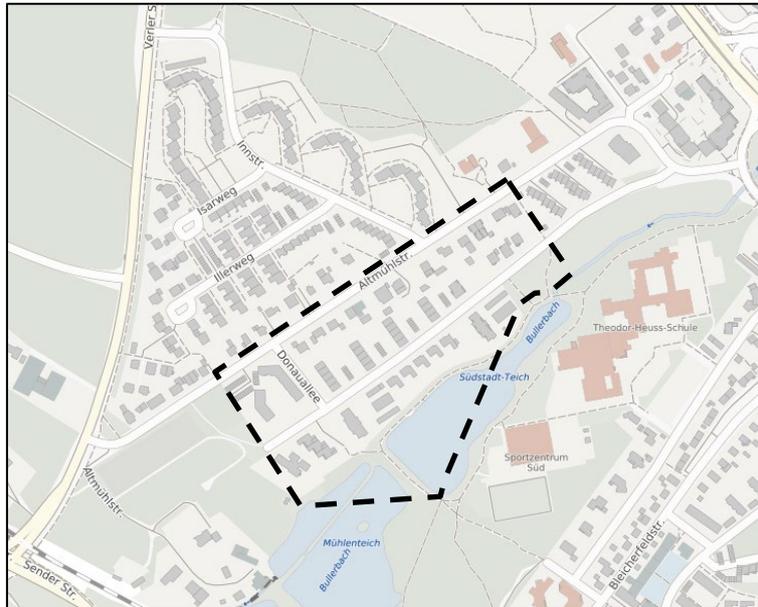


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches auf der BielefeldKarte

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

Der Geltungsbereich ist bis auf den südlichen Teilbereich, in welchem ein Grünzug mit dem Südstadt-Teich und dem Mühlenteich verläuft, überwiegend durch Wohnnutzungen bebaut. Nördlich des Plangebietes ist ebenfalls Bebauung vorhanden und westlich angrenzend ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 eine zukünftige Bebauung geplant. Südlich und östlich verlaufen weitere Teile des Grünzuges, zudem befindet sich dahinterliegend weitere Bebauung mit einer Schule.



Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Luftbild von 2020

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

Das Plangebiet wird gut durch den ÖPNV erschlossen: In ca. 150m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Feuerwehr Sennestadt“ nordöstlich des Plangebietes. Diese Haltestelle wird durch die Linien 37, 46 und 47 im Tagesverkehr erschlossen. Die Linie 37 verkehrt auf der Relation Sennestadthaus - Sennestadt Bahnhof - Eckardtsheim – Sennestadthaus und bietet Montag-Samstag tagsüber einen 30-Minutentakt an, sowie an Sonntagen zwischen 12.00 und 20.00 einen 60-Minutentakt. Mit der Linien 46/47 wird die Relation Sennestadt Bahnhof – Sennestadthaus – Dalbke - Stukenbrock bzw. nach Heidelblümchen – Schloß Holte von Montag-Samstag abwechselnd im 60- bzw. zusammen im 30-Minutentakt bedient. Am Sonntagnachmittag fährt lediglich die Linie 46 auf der Relation Sennestadthaus - Stukenbrock im 60-Minutentakt.

Das Plangebiet wird zusätzlich auch durch die ca. 100m westlich gelegene Haltestelle „Donauallee“ durch die Linie 37 erschlossen.

Außerdem gibt es in den Schwachverkehrszeiten abends ab 20:30 – 01 Uhr und sonntags von 9 – 01 Uhr in ganz Sennestadt den On-Demand-Verkehr „Anton“ mit Kleinbussen auf Abruf.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Durch den Regionalplan wird für den Geltungsbereich überwiegend (in dem Teilbereich, der im o. a. Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt ist) ein allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Für einen südlichen Teilbereich wird ein Oberflächengewässer mit der Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausgewiesen. Des Weiteren werden Bedarfsplanmaßnahmen für Stadtbahnen ohne räumliche Festlegung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches dargestellt.

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 (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans  
Stand: Sitzung; September 2022

OWL soll das Plangebiet (in dem Teilbereich, der im o. a. Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt ist), als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) beibehalten werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan

[eigene Darstellung, Quelle: Bezirksregierung Detmold, Mai 2021]

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt für den Bereich größtenteils Wohnbauflächen dar. Für einen Teilbereich im Süden werden hingegen Grünflächen und Wasserflächen ausgewiesen. Zudem wird für diesen Teilbereich nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die im FNP dargestellten Grünflächen und Wasserflächen sind im o. a. Bebauungsplan als landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt, dies steht den o. a. Zielen des FNP nicht entgegen.

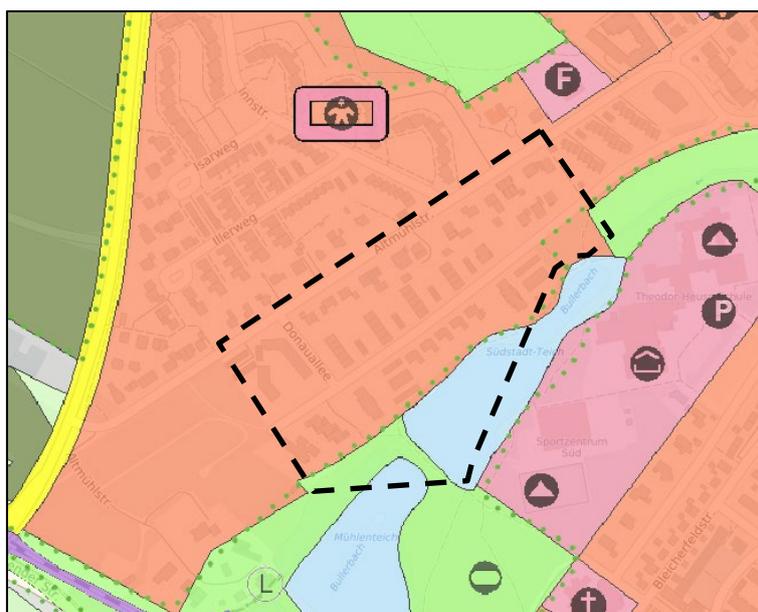


Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

Die Grünflächen im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches werden durch den Landschaftsplan erfasst. Dieser stellt für den Bereich ein Landschaftsschutzgebiet sowie das Ziel der Erhaltung der Landschaft dar.



Abb. 5: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Landschaftsplan

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ ist am 31.01.1968 unter dem Namen „Südallee“ rechtsverbindlich geworden. Es gelten die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1962 sowie die BauNVO 1962. Bisher wurden keine Änderungsverfahren durchgeführt.

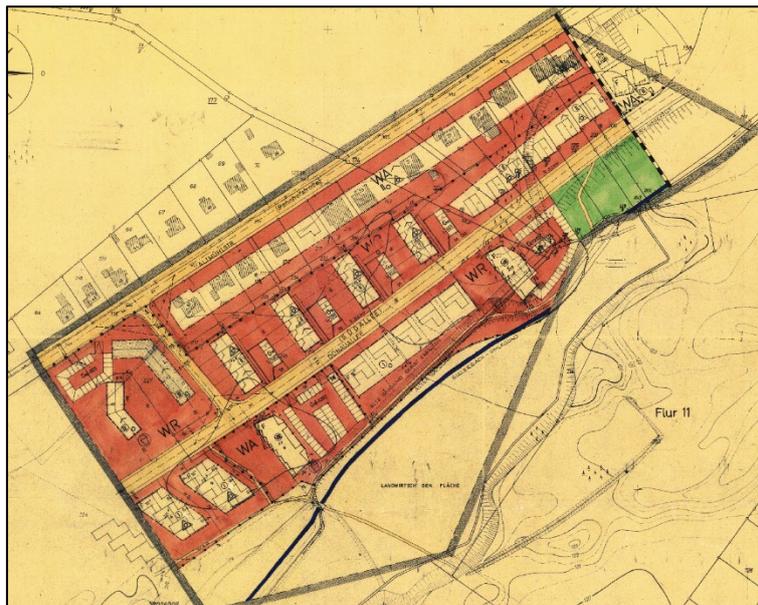


Abb. 6: Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c

[Quelle: OLKD, Mai 2021]

## **4. Planungsziele und Plankonzept**

### **4.1 Planungsziele**

Das Planungsziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Streichung der Textlichen Festsetzungen zur Ausführung und der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen zum Zwecke der Klarstellung.

Außerdem soll die bisher auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die gesamten Grundstücksflächen ausgeweitet werden, indem zusätzlich zu der Umstellung auf die aktuelle BauNVO auch der Ausschluss des § 23 Abs. 5 BauNVO aufgehoben wird.

Auf Grund der geänderten Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen ist zudem eine geänderte Festsetzung zu dem freizuhaltenden Sichtdreieck notwendig, welche diese mit einbezieht. Das Sichtdreieck soll dabei ebenfalls auf die RSt 06 angepasst werden und somit den aktuellen Regelungen zur Berechnung entsprechen.

### **4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept**

Im Rahmen der 1. Änderung sollen keine Anpassungen des bestehenden städtebaulichen Konzeptes vorgenommen werden.

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes I/St 7c werden keine ergänzenden Festsetzungen zu den weiterhin bestehenden Festsetzungen der Ursprungsplanung getroffen.

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

Auf Grund der Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuelle BauNVO werden die in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen erweitert. Nach der bisher anzuwendenden BauNVO 1962 sind im Reinen Wohngebiet nur Wohngebäude allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die BauNVO 2017 lässt darüber hinaus auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, im Allgemeinen zu. Des Weiteren sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet entfallen auf Grund der Umstellung auf die BauNVO 2017 die Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, welche nach der BauNVO 1962 ausnahmsweise zulässig sind.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Ausschluss des § 23 Abs. 5 soll im Zuge der Anpassung an die aktuelle BauNVO aufgehoben werden. Da entgegen dieses Ausschlusses Nebenanlagen im Gebiet vielfach auch außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden, soll die bisher auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen somit auf die gesamten Grundstücksflächen ausgeweitet werden.

Eine stärkere Versiegelung der Grundstücke wird durch die erweiterte Zulässigkeit der Nebenanlagen nicht ermöglicht. Mit der Umstellung auf die BauNVO 2017 ändern sich die Berechnungsgrundlagen der GRZ, sodass u. a. Nebenanlagen zukünftig auf diese anzurechnen sind.

## **5.3. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds**

*Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

### **Gestaltung Einfriedungen**

Es kann auf die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen verzichtet werden, da die maximalen Maße sowohl durch die BauO NRW als auch durch das Nachbarrechtsgesetz NRW ausreichend definiert werden. Einfriedungen sind demnach bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

## **5.4. Verkehr und Erschließung**

Auf Grund der erweiterten Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen wird die Festsetzung des freizuhaltenden Sichtdreiecks insofern angepasst, dass sie diese mit einbezieht.

Im Ursprungsplan war lediglich festgesetzt, dass das eingetragene Sichtdreieck ab 70 cm Höhe von Bepflanzung freizuhalten ist. Auf Grund der Aufhebung der Beschränkung von Einfriedungen auf eine Höhe von 70 cm sowie der Ausweitung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll durch eine angepasste Festsetzung vermieden werden, dass diese innerhalb des Sichtdreiecks zulässig wären.

Das im Ursprungsplan eingezeichnete Sichtdreieck entspricht außerdem nicht der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), welche heutzutage angewandt wird, um die Größe der für die Gewährleistung der Verkehrsübersicht notwendigen Sichtfelder zu ermitteln. Zukünftig ist an der Straßeneinmündung Altmühlstraße – Donauallee ein Sichtfeld gemäß RAST 06 zu beachten. Dieses ist zwischen 0,80 m und 2,50 m von Bewuchs und festen Einbauten frei zu halten. Die im Ursprungsplan eingetragene Darstellung des Sichtdreiecks ist deshalb nicht mehr zu beachten.

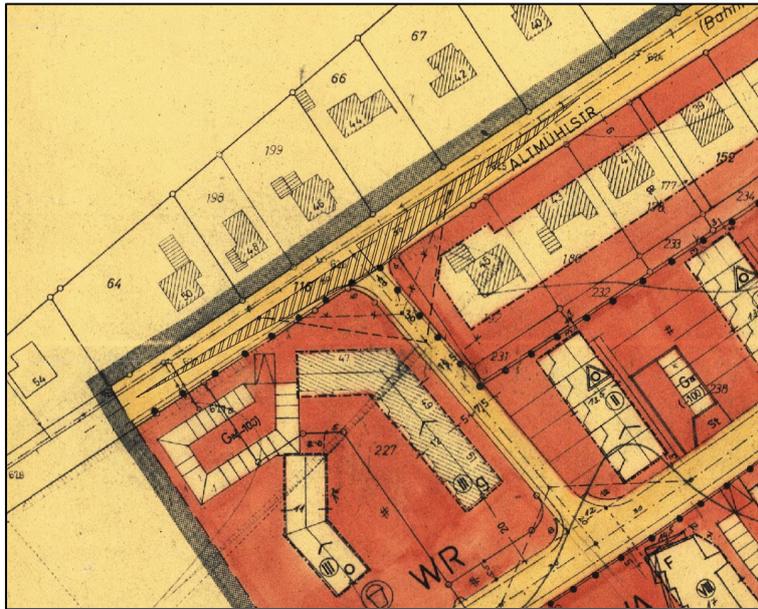


Abb. 7: Überlagerung des im Ursprungsplan eingezeichneten Sichtdreiecks und des Sichtdreiecks nach der RAST 06 (schwarze Schraffur)

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Juni 2022]

Hinweis: Bei privaten Grundstücksausfahrten ist bei zu hohen Hecken / Zäunen ( $H \geq 0,80$  m) ebenfalls die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Fußgänger auf Gehwegen sind ebenso vorbei zu lassen wie Radfahrer auf Radwegen oder Fahrbahnen. Der Ausfahrende muss den Vorrang beachten und darf ihn nicht behindern (besonders zu beachten sind Kinder mit ihren Fahrrädern und ihren Begleitpersonen auf Gehwegen). Besteht keine Sicht so muss sich der Ausfahrende einweisen lassen oder sich zentimeterweise in den Verkehrsraum hineintasten (s. §10 StVO).

## 5.5. Wasserwirtschaft

### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptsammler Sennestadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Sennestadt zugeleitet.

Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit des Schmutzkanals in der Altmühlstraße ist für 2025 eine Vergrößerung der Kanäle vorgesehen (ABK-Maßnahme 8.35.51).

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

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnahe in Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Altmühlstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstellen E 12/1 und E 12/4. Für die Einleitung in den Bullerbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.03.2028.

Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals in der Altmühlstraße ist für 2025 eine Vergrößerung der Kanäle vorgesehen (ABK-Maßnahme 8.35.52).

Die Bebauung entlang der Donaualle befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 12/6. Für die Einleitung in den Bullerbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.09.2024.

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

Für das Plangebiet ist ausschließlich Wohnnutzung ausgewiesen. Durch die vorliegende erste Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Aufgrund der Flächennutzung ist nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers zu rechnen, weshalb eine zentrale Behandlung des Niederschlagswassers nicht notwendig ist.

### **Überflutungsvorsorge**

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern, Souterrainwohnungen und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse.

### **5.6. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Denkmäler vorhanden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 13 BauGB ist ein vereinfachtes Verfahren nur dann zulässig, wenn wie im vorliegenden Fall, die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Es ist daher keine Umweltprüfung durchzuführen.

### **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist größtenteils durch Bebauung geprägt, jedoch befindet sich im südlichen Bereich ein Teil des Bullerbachgrünzuges. Nach dem Zielkonzept Naturschutz kommt dem Siedlungsbereich dort eine mittlere Schutzfunktion sowie einem kleinen Teil im Osten eine besondere Bedeutung als Siedlungsbereich zu. Der im südlichen Teilbereich des Gebiets verlaufende Grünzug wird als Naturschutzvorranggebiet eingestuft. Er liegt im Landschafts-

schutzgebiet LSG-4016-0004 „*Feuchtsenne*“. Ein kleiner Bereich im Osten des Plangebiets gehört zum Stadtbiotop BK-4017-578 „*Grünzug am Ramsbockring in Sennestadt*“.

Negative Auswirkungen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege sind nicht zu erwarten, weshalb eine Eingriffsregelung entfällt.

### **6.3 Artenschutz**

Der im südlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufende Grünzug ist Teil der Verbundfläche VB-DT-BI-4017-008 „*Senne-Bachtäler im Raum Bielefeld-Sennestadt*“.

Planungsrelevante Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. In der näheren Umgebung kommen östlich des Plangebiets Fledermäuse vor.

Negative Auswirkungen auf den Artenschutz mit all seinen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft der Bullerbach, an welchen die beiden Staugewässer Südstadt-Teich und Mühlenteich angebunden sind, die ebenfalls zum Teil im Geltungsbereich liegen. Der Bereich am nördlichen Rand des Mühlenteiches ist ein natürliches Überschwemmungsgebiet.

Negative Auswirkungen auf den Bodenschutz, Gewässer und den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

### **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Es befinden sich lediglich etwa 100 m nord-östlich der Altstandort AS124 „Schilling“ und ca. 170 m nord-östlich die Altablagerung AA071 „Sennestadtring“ in der Nähe des Gebietes. Für das Planungsziel und den Inhalt der vorliegenden 1. Änderung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Es sind jedoch Stellungsbereiche im Gebiet identifiziert worden. Bei Baumaßnahmen ist hier eine Sondierung notwendig, falls die Flächen nach 1945 noch nicht überbaut wurden. Die betroffenen Bereiche sind in der folgenden Abbildung in blau gekennzeichnet.

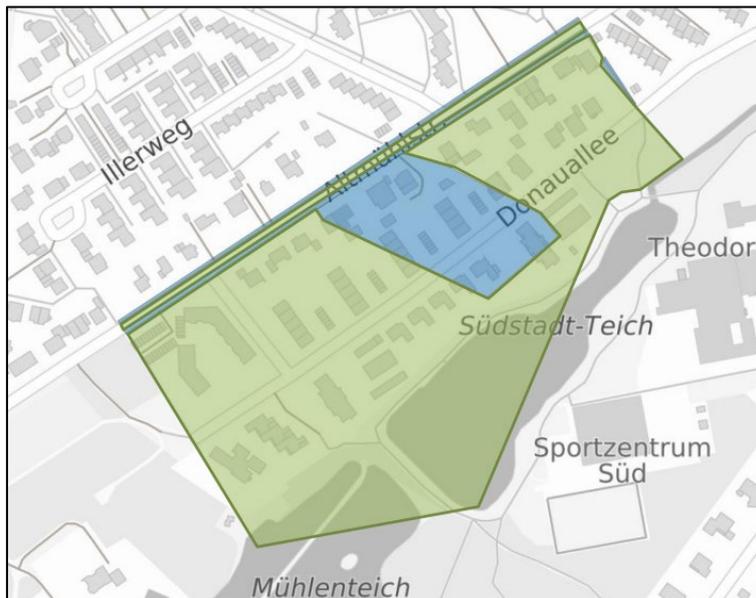


Abb. 8: Darstellung der Stellungsbereiche auf Basis einer Luftbildauswertung (blau = Stellungen)

[Quelle: Stadt Bielefeld, Februar 2022]

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 - oder Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

## 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Negative Auswirkungen auf Stadtklima und Luftreinhaltung sind nicht zu erwarten.

## 7. Umsetzung der Bauleitplanung

### 7.1 Bodenordnung

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c wird die Bodenordnung nicht verändert.

### 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Die vorliegende Änderung trifft keine Regelungen oder Festsetzungen, welche sich auf die Einteilung der Flächen oder die Anzahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich auswirken.

### 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Weitere Kosten entstehen nicht.

### 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan, den Landschaftsplan oder benachbarte Bebauungspläne sind nicht zu erwarten.

## **7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden, da die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die Änderung nicht berührt werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 Abs. 1 werden somit alle erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage i.S.d. §§ 3(2) BauGB ist in der Zeit vom 28.01.2022 bis zum 28.02.2022 durchgeführt worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4(2) BauGB ist in der Zeit vom 07.01.2022 bis zum 25.02.2022 durchgeführt worden. Es wurde eine verlängerte Frist zur Abgabe für die Stellungnahmen bis zum 11.03.2022 eingeräumt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen wurden in der Zeit vom 16.03.2022 bis zum 31.03.2022 Stellungnahmen betroffener Grundstückseigentümer im Zuge einer beschränkten Beteiligung im Sinne von § 4a (3) BauGB eingeholt.

So wird nunmehr die 1. Änderung des Bebauungsplanes zum Beschluss vorgelegt.

## **8. Vorliegende Gutachten**

Es liegen keine Gutachten vor.

Bielefeld, im September 2022  
Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52