

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

Stadtbezirk Heepen

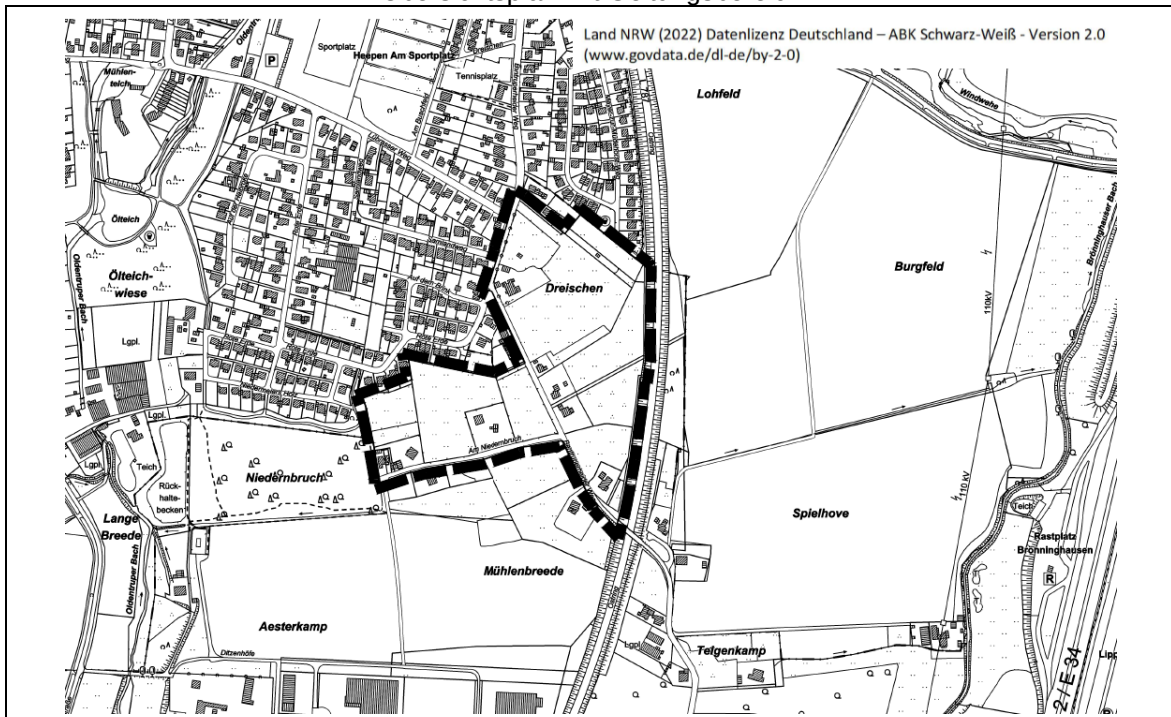
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17

„Wohnen westlich des Ostrings,
beidseits des Bentruperheider Weges“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Oktober 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

B: Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ost-rings, beidseits des Bentruperheider Weges“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan – vorläufiges Plankonzept
- 5. Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Gemeinbedarfsfläche
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.7 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.9 Denkmalschutz
 - 5.10 Grünordnung
 - 5.11 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 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 Klimaanpassung, 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 vorliegende Planung betrifft eine ca. 10 ha große Fläche im Südosten des Stadtbezirks Heepen. Vorbereitet werden soll die Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich Bentruperheider Weg/Ostring.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Angebotsanalyse *Wohnbauliche Reserve des Regionalplans* wurde die vorliegende Fläche grundsätzlich als geeignet für den Wohnungs- und Eigenheimbau bewertet (s. dort, HE-1-02 Am Niedernbruch, Kategorie B). Empfohlen wird die Entwicklung und weitere Prüfung auf Grundlage eines vorhandenen Eigentümer-/Entwicklungsinteresses. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die hier nördlich und westlich vorhandenen Wohnbauflächen entsprechend erweitert werden.

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Einem Investor ist es hier gelungen, zusammenhängende Teilflächen (zeitlich befristet) zu sichern und darüber hinaus mit den weiteren betroffenen Eigentümern im Westen des Bentruperheider Wegs Einigkeit über eine wohnbauliche Nutzung und über eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zu erzielen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für Maßnahmen des Wohnungsbaus zu schaffen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs geleistet werden. Angeboten werden soll gemäß den städtischen Zielen Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die neu zu entwickelnden Flächen schließen an bestehende Bebauungsplangebiete an, auf deren Grundlage einzelne Wohngebiete entwickelt worden sind (s. Kapitel 3 d). Erschließung und Bebauung wurden dort i. W. vollständig umgesetzt. Im Bereich der Straßen Rote Erde und Bentruperheider Weg ist eine grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeit des Wohnsiedlungsbereichs bereits berücksichtigt worden. Eine Fortentwicklung bietet sich angesichts der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet insofern an. Neben der vorhandenen Bebauung und der Erschließung über das bestehende Straßensystem sind hierbei insbesondere die Randlage zum Ostring mit entsprechender Verkehrslärmvorbelastung, die Lage zu entwickelten Gewerbegebieten im südlichen Umfeld sowie die Leistungsfähigkeit der bisher bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen einschließlich bedarfsabhängiger Ergänzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die vielfältigen naturschutzfachlichen und ökologischen Anforderungen in Einklang mit der baulichen Entwicklung zu bringen. Die hierbei entstehenden Zielkonflikte sind sachgerecht zu prüfen und angemessen unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessen zu lösen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Wegs“ fällt eingeschränkt unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie. Gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“ (S. 8 letzter Absatz) gilt dies für Projekte, bei denen der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorlagen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht Gegenstand politischer Beratung waren und somit auch nur eingeschränkt unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie fallen. Da die o. a. Regelungen auf den Bebauungsplan Nr. III/O 17 zutreffen, soll dieser ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Die Beteiligten haben sich aber im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen und die Baulandstrategie einschränkend anzuwenden. Aus Sicht der Verwaltung zählt dazu die Verpflichtung des Projektentwicklers, mindestens die Hälfte der entstehenden Baugrundstücke nicht über dem zukünftigen Bodenrichtwert zu veräußern und hierbei die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ gemäß dem Ratsbeschluss vom 11.11.2021

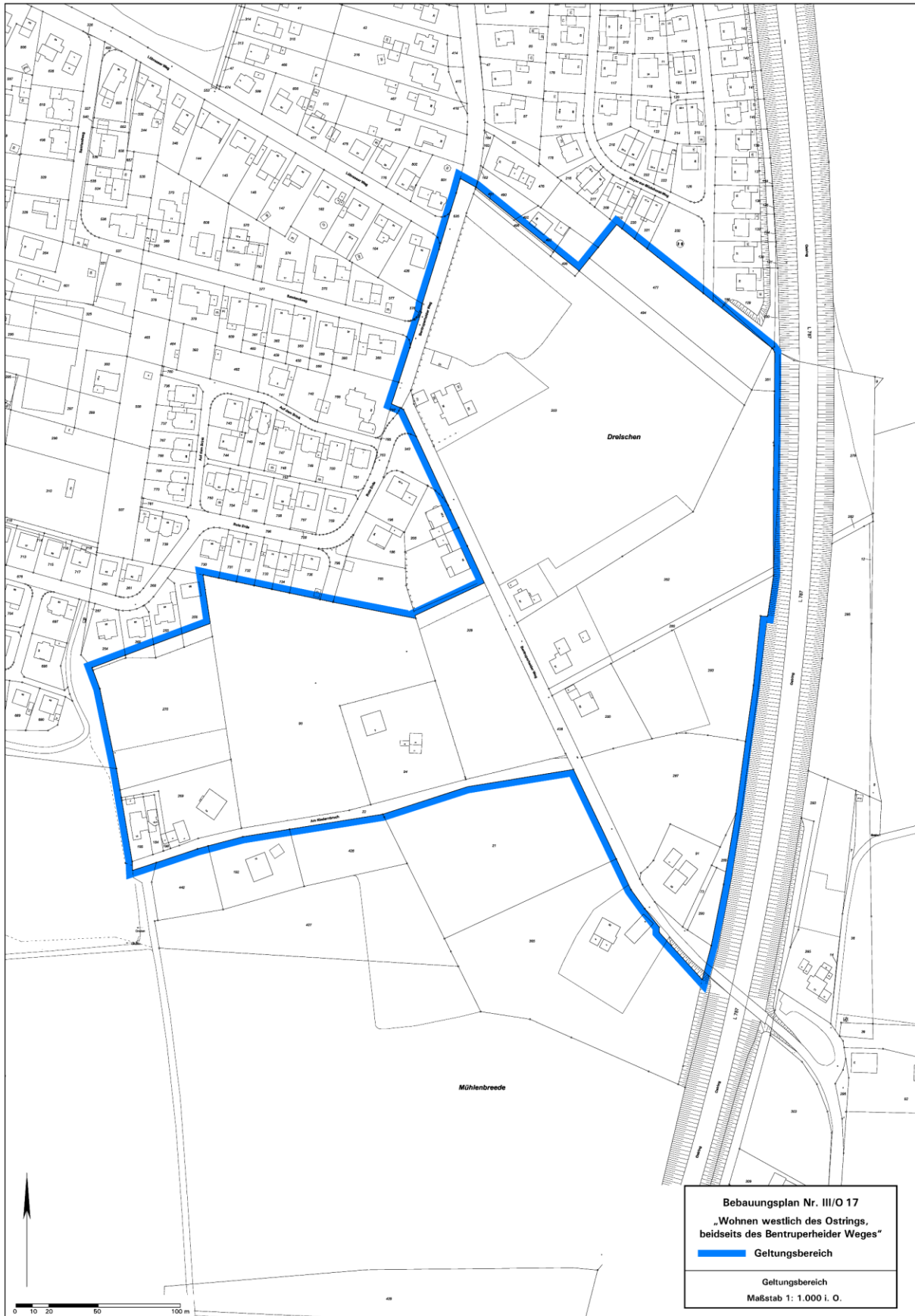
(Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025) anzuwenden. Die abschließende, kontrollierende Funktion in Bezug auf die Grundstücksvergabe würde dann die Verwaltung übernehmen. Optional besteht die Möglichkeit, dass der Projektentwickler die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bielefelder Osten westlich des Ostrings. Es erstreckt sich beidseits des Bentruperheider Wegs im Anschluss an die Wohngebiete im Bereich Bentruper Heide, Rote Erde und Am Niedernbruch. Das ca. 10 ha große Plangebiet wird im Norden und Nordwesten durch Wohnbebauung mit Gartenflächen, im Westen durch eine kleine Waldfläche, im Süden und Südosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Osten durch den Ostring (L 787) begrenzt.

Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommenen Abgrenzung.



b) Topographie

Das Gelände innerhalb des Plangebiets fällt insgesamt nach Norden/Nordosten hin ab. Im Zuge des Verfahrens wird eine Einmessung u. a. der Geländehöhen vorgenommen.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangebiet werden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Darüber hinaus werden kleinere Feldgehölzstrukturen und Streubebauung im Außenbereich erfasst. Eine frühere kleine Hofstelle im nördlichen Plangebiet wurde aufgegeben, die Anlage steht leer. Die Gebäude sind hier durch diversen Gehölzaufwuchs i. W. zugewachsen, darüber hinaus werden die Flächen teilweise durch einen Schäfer mitgenutzt. Die übrigen vom Geltungsbereich erfassten Einzelhäuser werden mit Ausnahme eines Wohnhauses am Bentruuperheider Weg insgesamt noch genutzt bzw. bewohnt. Teilweise sind jüngere Aus- und Umbaumaßnahmen an den ansonsten schon älteren Gebäuden zu erkennen. Die Bebauung ist i. W. 1½-geschossig und durch Satteldächer geprägt. Die Dachneigungen bewegen sich in einer Bandbreite zwischen ca. 35° und 50°.

Der zentral durch das Plangebiet verlaufende Bentruuperheider Weg mit einer Breite von ca. 5 m im mittleren und südlichen Abschnitt (im Norden dagegen breit ausgebaut) bindet das Gebiet i. W. in Richtung Norden an die Salzufler Straße und an den Heeper Ortskern an. Die Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets ist auf 30 km/h begrenzt. In Höhe der Einmündung der Straße Rote Erde weiter nach Norden wird einseitig ein Fußweg entlang der Straße geführt. In südliche Richtung besteht über den Bentruuperheider Weg die Anbindung an die Gewerbeflächen im Bereich Ludwig-Erhard-Allee, eine Durchfahrt für Pkw ist zulässig und führt offenbar zu höheren Anteilen an gebietsfremden Schleichverkehren. Die vom Bentruuperheider Weg abzweigende Straße Am Niedernbruch im Südwesten stellt einen untergeordneten Erschließungsweg dar, der in Höhe des westlich angrenzenden kleinen Wäldchens endet. Eine Durchfahrt der Straße ist derzeit verboten und ausschließlich für Anlieger frei.

Die grünlandgeprägte landwirtschaftliche Nutzung setzt sich **südlich der Straße Am Niedernbruch** zunächst weiter fort. In rund 250–275 m schließen dort die nördlich der Bechterdisser Straße beidseits des Ostrings entwickelten Gewerbe- und Industriegebietsflächen an.

Der Ostring selbst begrenzt das Gebiet im **Osten**, es bestehen aber keine Anschlüsse an diese Landesstraße in Höhe des Plangebiets.

Das **nordwestliche und westliche Umfeld** ist durch einen in den 1960/70er entstandenen und in den 2000er Jahren erweiterten Siedlungsbereich mit überwiegend Wohnbebauung in offener Bebauung, realisiert als Ein- und Zweifamilienhäuser, geprägt. Den südlichen Abschluss des etwas älteren Siedlungsbereichs bildet die Bebauung entlang des Samlandwegs. Nördlich hiervon sind die baulichen Strukturen im Hinblick auf Kubaturen und Gebäudehöhen etwas heterogener – der Spielraum reicht hier von eingeschossigen Flachdachgebäuden bis zu voll zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Die jeweiligen Bauzeilen sind jedoch in sich weitgehend einheitlich ausgebildet und zum jeweiligen Straßenzug entweder trauf- oder giebelständig angeordnet. Die prägende Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen von i. W. 35–50°, lediglich in der Bauzeile südlichen entlang des Samlandwegs ist eine Bebauung mit Flachdächern realisiert worden. Die kleinteiligen Wohngebietsstrukturen wurden Anfang der 2000er Jahre in Richtung Süden (Bereich Rote Erde/Auf dem Brink/Niedermeiers Holz) erweitert. Prägend sind dort 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 45° geneigten Satteldächern und einer traufständigen Ausrichtung zum jeweiligen Straßenzug. In Kubatur und Gebäudehöhen sind die Wohnhäuser vergleichsweise einheitlich ausgeprägt. Die Vorgärten sind überwiegend in südliche Richtungen angeordnet.

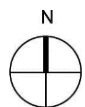
Die Wohngebietsentwicklung östlich des Bentruuperheider Wegs im **nördlichen Anschluss an das vorliegende Plangebiet** erfolgte vor rund 10 Jahren. Auch dort liegt der Schwerpunkt bei

Einzel- und Doppelhäusern. Umgesetzt wurden ein- bis voll zweigeschossige Gebäude. Die baulichen Strukturen wirken trotz weitgehend einheitlicher trauf- bzw. giebelständiger Ausrichtung zum Straßenzug, durch unterschiedliche Gebäudehöhen in Verbindung mit einer Mischung aus Sattel-, Walm- und Zeltdächern bei einer Bandbreite in den Dachneigungen von 30–45° in ihren Bauvolumina eher heterogen. Im Süden anschließend an das vorliegende Plangebiet befindet sich ein Spielplatz. Der als Ringerschließung konzipierte gebietserschließende Meyer-zur-Müdehorst-Weg bindet das Gebiet nach Norden an die Salzufler Straße an und ist mit einer ca. 3 m breiten asphaltierten Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen ausgebaut worden. Zum Ostring wurde ein ca. 8 m hoher Lärmschutzwall angelegt, der z. T. in Kombination mit angepassten baulichen Lösungen auf den Grundstücken einen entsprechenden Schutz vor dem Verkehrslärm des Ostrings bietet.



Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) nimmt die Stadt Bielefeld die Funktion eines Oberzentrums ein. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Der Bereich ist im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** bereits Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und rundet hier die Siedlungsentwicklung zum Ostring (L 787) hin ab. Östlich wird der ASB durch die nach Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr querende Trasse der L 787 (Ostring) begrenzt. Südlich an das Plangebiet sowie östlich des Ostrings schließt der allgemeine Freiraum- und Agrarbereich, z. T. mit der Überlagerung durch die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung an. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund der derzeit in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold (s. u.) hat die Stadt Bielefeld im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung u. a. den zukünftigen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen überprüft. Im Rahmen der gesamtstädtischen Angebotsanalyse „Wohnbauliche Reserve des Regionalplans“ wurde die vorliegende Fläche unter Berücksichtigung entwässerungstechnischer und immissionsschutzbezogener Belange grundsätzlich als geeignet für den Wohnungs- und Eigenheimbau bewertet (s. auch Kapitel 1).

Der Wohnraumbedarf wird aufgrund des insgesamt angespannten Wohnungsmarkts gesehen, in diesem B-Plangebiet im Südosten von Heepen primär im Bereich Familienwohnen. Neben den geplanten EFH sollten zur Umsetzung der Quote für geförderten Wohnungsbau 33 % der WE in MFH geplant werden. In diesen öffentlich geförderten Wohngebäuden sollten gemischte Wohnungsschlüssel Anwendung finden, die neben Familienwohnungen (für 4 bis 5 Personen) auch Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalten beinhalten. In den MFH ist auch eine Mischung von geförderten und frei finanzierten WE möglich. Die Lage der geförderten MFH und der Wohnungsschlüssel ist mit der Abteilung Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht als Bewilligungsbehörde abzustimmen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen mit Blick auf den im Stadtgebiet gegebenen hohen Bedarf an Wohnraum die hier nördlich und westlich vorhandenen Wohnbauflächen entsprechend erweitert werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist hier gegeben.

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 der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebietes wie bisher als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch rechtswirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben.

b) Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld** stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden und Westen schließen Wohnbauflächen sowie im Südwesten eine kleine Waldfläche an. Die südlich angrenzenden Freiraumflächen sind im FNP als Fläche für die Landwirtschaft, die im Osten verlaufende Landesstraße als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nachrichtlich ist darüber hinaus im südlichen Anschluss an das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet übernommen worden.

Zur Umsetzung der geplanten Wohngebietsentwicklung wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die **263. FNP-Änderung** wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/O 17 durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden (Einzelheiten s. Anlage A).

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Ost** der Stadt Bielefeld. Die vom Plangebiet erfassten Flächen werden von keinen gemäß Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebieten erfasst. Es gilt hier jedoch die Darstellung der Entwicklungsziele „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ sowie „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachbehörden Bezug genommen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets gelten darüber hinaus folgende naturschutzfachliche Regelungen:

- Die Flächen südlich der Straße Am Niedernbruch/westlich des Bentruperheider Wegs sind Teil des **Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Ravensberger Hügelland“**. Für dieses Schutzgebiet sind u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft sowie eines abwechslungsreichen Landschaftsbilds und die Sicherung von Freiräumen zur Feierabend- und Wochenenderholung als Schutzziele formuliert.
- Die **kleine Waldfläche im Westen** besitzt als Teil des Biotopverbunds „Feldgehölze innerhalb der Feldflur des Herforder Hügellandes“ bzw. als schutzwürdiges Biotop „Feldgehölz Niederbruch“ eine naturschutzfachliche Bedeutung als schutzwürdige Biotopinself/Trittsteinbiotop. Schutz- und Entwicklungsziele umfassen Erhalt und Optimierung dieses Feldgehölzes.

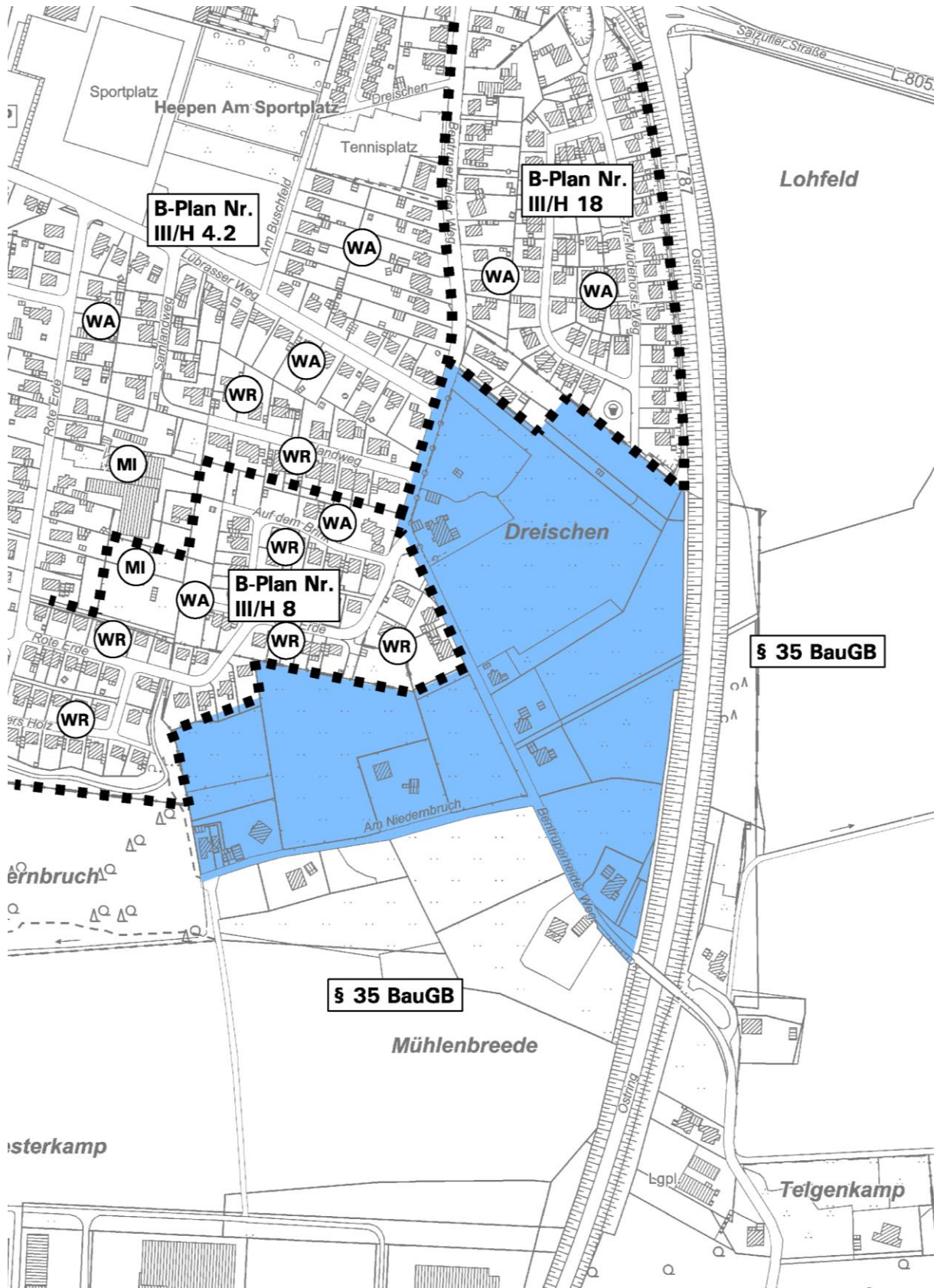
Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete etc.) gelten weder für die erfassten Plangebietsflächen noch für deren näheres Umfeld.

d) Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Für die umgebenden bebauten Bereiche gelten folgende planungsrechtliche Rahmenbedingungen (siehe auch nachfolgende Übersichtskarte):

- Der **Bebauungsplan Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“** in der Fassung seiner **1. Änderung** (Rechtskraft 2018) setzt für den Bereich nordwestlich des Plangebiets (Rote Erde/Auf dem Brink/Niedermeiers Holz) ein allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche im südöstlichen Randbereich fest. Umsetzbar sind ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern.

- Direkt nördlich anschließend an das o. g. Plangebiet Nr. III/H 8 westlich des Bentruerheider Wegs gilt der **Bebauungsplan Nr. III/H 4.2** „Heepen/Teilplan Ost“ in der Fassung seiner **4. Änderung** (Rechtskraft 1985). Dieser setzt beidseits des Samlandwegs ein reines und hieran nördlich anschließend ein allgemeines Wohngebiet fest. Geregelt ist eine offene Bauweise für ganz überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Hiervon ausgenommen ist nur die Bauzeile südlich des Samlandwegs (eingeschossige Wohnhäuser, Flachdach).
- Der **Bebauungsplan Nr. III/H 18** „Bentruer Heide“ hat 2008 Rechtskraft erlangt und erfasst den Siedlungsbereich südlich der Salzufler Straße zwischen Ostring und Bentruerheider Straße etwa bis in Höhe der Lübrasser Straße. Auch hier ist eine Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets vorbereitet worden. Zugelassen sind 1½- bis voll 2-geschossige Baukörper mit geneigten Dächern. Die gebietserschließende Straße Meyer-zur-Müdehorst-Weg endet im Südosten als Fuß-/Radweg, westlich hieran anschließend ist ein Spielplatz festgesetzt. Vorgeschlagen wird in diesem Bereich über die Plangebietsgrenze hinaus eine optionale Erweiterungsfläche des Spielplatzes sowie eine Weiterführung der Fuß-/Radwegeverbindung in Richtung Bentruerheider Weg. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm des Ostrings ist entlang der Verkehrsstrasse ein ca. 8 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, darüber hinaus gelten für die hieran anschließende Bauzeile weitergehende passive Lärmschutzmaßnahmen.

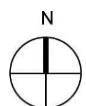


Übersicht geltendes Planungsrecht

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/O 17 farbig hinterlegt

(ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die Stadt Bielefeld kann seit einigen Jahren trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken in allen Marktsegmenten nicht mehr gerecht werden. Mit der Entwicklung der Bauflächen beidseits des Bentruerheider Wegs verfolgt die Stadt insofern das wesentliche Ziel, die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen hauptsächlich für Maßnahmen des Wohnungsbaus zu schaffen. Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen einschließlich des Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum ermöglichen. Die umliegenden Wohnnutzungen und die bereits vorhandenen Anschlusspunkte an verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Anschlusspunkte sprechen für eine Arrondierung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Gleichwohl ist aber auch die bestehende Verkehrslärmbelastung aufgrund der Lage am Ostring (L 787) besonders zu prüfen. Die zuletzt nördlich des Plangebiets umgesetzte Wohngebietsentwicklung zeigt allerdings, dass bei umfassenden Schallschutzmaßnahmen eine wohnbauliche Nutzung vom Grundsatz her möglich ist.

Für die betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Siedlungsrandlage sind über den Geltungsbereich hinaus eher artenreichere Grünlandflächen sowie eine Ausstattung mit verschiedenen, z. T. auch ökologisch wertvolleren Garten- und Gehölzstrukturen prägend. Insofern sind im Hinblick auf umweltbezogene Aspekte insbesondere natur- und artenschutzfachliche sowie klimaökologische Belange vertiefend zu prüfen und im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend werden hieraus abgeleitet sowie mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen die folgenden wesentlichen städtischen Zielsetzungen verfolgt:

- Beitrag zur Deckung des Bedarfs an verschiedenen Wohn-/Hausformen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor einschließlich des Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Wohngebietsentwicklung mit einer angemessenen Struktur und Dichte im Interessenausgleich zwischen dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf und der verträglichen Einbindung in das Umfeld
- Entwicklung eines Schallschutzkonzepts unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Schaffung einer funktionalen und effizienten verkehrlichen Erschließung mit Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen
- Wohngebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Kapazitäten betroffener sozialer sowie technischer Infrastrukturen
- sachgerechte Berücksichtigung umweltschutzfachlicher Belange (Naturraum, prägender Gehölzbestand, Artenschutz, Klimaökologie, ...).

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan – vorläufiges Plankonzept

Konzeptionelle Überlegungen

Das Plankonzept baut auf den in Kapitel 2 und 3 dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf des Bebauungsplans zu verstehen, der der Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Wohnbaulandmobilisierung im Bereich Bentruerheider Weg dient.

Entwickelt werden soll ein Wohngebiet, das Angebote an vielfältigen Wohn- und Hausformen in überschaubaren Quartieren vorsieht. Die äußere Erschließung der einzelnen Quartiere ist über den Bentruperheider Weg und untergeordnet über die Straße Rote Erde mit Anschluss im Norden an die Salzufler Straße vorgesehen. Hierüber sind der Ortskern Heepen sowie weiterführend über den Kusenweg ein Anschluss an den Ostring gegeben. Für Fußgänger und Radfahrer werden darüber hinaus weitere Verbindungen in das umgebende Wegenetz im Nordosten an den Meyer-zur-Müdehorst-Weg sowie im Westen an den Grünzug zwischen Niederholz und Ölteich geschaffen.

In Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen und Erschließungsmöglichkeiten sieht das Konzept die Entwicklung von Teilquartieren vor:

- **Östlich des Bentruperheider Wags** ist im Nordosten die Entwicklung des Kernquartiers über zwei Anschlüssen an den Bentruperheider Weg mit einer inneren zweistufigen Ringerschließung vorgesehen. Darüber hinaus wird eine Anbindung und Erweiterung der Spiel-/Grünflächen an das Wohngebiet Meyer-zur-Müdehorst-Weg berücksichtigt. Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Meyer-zur-Müdehorst-Weg durch das neue Wohngebiet mit Anschluss an den Bentruperheider Weg und die Straße Am Niedernbruch wird ebenfalls verfolgt. Die Planung sieht in diesem Bereich unterschiedliche Bautypologien und Wohnformen vor. Im Norden als Übergang zu dem bestehenden Wohngebiet, entlang der Lärmschutzanlage sowie zur südlich öffentlichen Grünfläche ist eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorstellbar. Innerhalb und nördlich des zweiten Erschließungsringes ist eine verdichtete Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern sowie Stadthäusern vorgesehen. Vorgeschlagen wird eine zweigeschossige Bauweise, zum Teil mit Staffelgeschoss. Zwischen der ersten Ringerschließung und dem Bentruperheider Weg soll eine neue Quartiersmitte mit einem Quartiersplatz, einem Kindergarten in Verbindung mit einem öffentlichen Spielplatz und einem der Versorgung des Gebiets dienenden Nahversorgungsangebot mit einer Mobilitätsstation entstehen. Durch die Mobilitätsstation können in diesem Bereich weitere Stellplätze, E-Ladestationen und Carsharing angeboten werden. An die Quartiersmitte schließt südlich eine Gruppe aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einem gemeinsamen Innenhof an. Stellplätze sind unter anderem als Carports am Bentruperheider Weg und als Tiefgarage vorgesehen. Die Gebäude sollen einheitlich in Baugruppen mit Flachdach bzw. mit geneigten Dächern/Satteldach errichtet werden. Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen werden innerhalb dieser Gruppen jeweils gemeinsame Gestaltungsziele und Nutzungsmaße angestrebt, Einzelheiten hierzu sind im Zuge des Planverfahrens zu konkretisieren.
- **Südöstlich des Bentruperheider Wags** ist ein kleineres Quartier für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Anbindung kann hier über einen Erschließungsstich an den Bentruperheider Weg erfolgen. Unter Berücksichtigung der künftigen Siedlungsrandlage sowie der einbezogenen Bestandsbebauung wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern vorgeschlagen. Zur Gliederung der beiden Quartiere östlich des Bentruperheider Wags ist eine öffentliche Grünfläche geplant, durch die der Fuß- und Radweg vom Wohngebiet Meyer-zu-Müdehorst bis an den Bentruperheider Weg und nach Süden in Richtung Gewerbegebiete sowie nach Westen in Richtung der Straße Am Niedernbruch angebunden wird.
- **Westlich des Bentruperheider Wags** soll unter Berücksichtigung der Altanlieger die Entwicklung eines weniger verdichteten Quartiers mit i. W. Einzel- und Doppelhäusern umgesetzt werden können. Auch hier wird in Anlehnung an die Nachbarschaft die Fortführung der kleinteiligen Baustrukturen mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und geneigten Dächern/Satteldächern geplant. Die Anbindung ist an die Straße Am Niedernbusch und den Bentruperheider Weg durch eine Ringerschließung und kleinere Stichwege geplant sowie über eine Verlängerung der Straße Rote Erde in Richtung Süden. Als „Mittelpunkt“ des Quartiers wird eine kleine Platzsituation mit quartierbezogenen Spielmöglichkeiten berücksichtigt. Um die Mehrfamilienhäuser im gesamten Wohngebiet zu verteilen und somit

eine Durchmischung verschiedener Wohnformen zu erzielen, ist direkt am Bentruerheider Weg die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Staffeldach mit einem gemeinsamen Innenhof geplant. Damit das Neubaugebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen werden kann, ist im südwestlichen Bereich des Bentruerheider Wegs eine neue Bushaltestelle mit Buswendeschleife geplant, sodass neben dem Neubaugebiet auch die bestehenden Wohngebiete entlang des Bentruerheider Wegs zukünftig von einer besseren ÖPNV-Anbindung profitieren können. Im Zusammenhang mit der Bushaltestelle bietet sich an dieser Stelle die Errichtung einer Mobilitätstation mit Carsharing, E-Ladestationen und weiteren Stellplätzen an.



Städtebauliche Rahmenplanung
Maßstab i. O. 1:1.000, hier verkleinert

Zeichenerklärung Rahmenplanung

Bauliche Nutzungen

Wohnquartier, geplant, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:

-  - Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, begrünt und mit PV-Anlagen, 2- bis 3-geschossig mit Staffelgeschoss
-  - Hausgruppen mit Flachdach, 2-geschossig mit Staffelgeschoss
-  - Kettenhäuser mit Flachdach, 2-geschossig mit Staffelgeschoss
-  - Einzel-/Doppelhäuser mit Flachdach, 2-geschossig, tlw. mit Staffelgeschoss
-  - Einzel-/Doppelhäuser mit Satteldach
-  - Wohn-/Nachbarschaftshöfe
-  Kindertagesstätte
-  Wohnhaus, Bestand

Erschließung

-  Bestehende und geplante Erschließungsstraßen
-  Fuß-/Radwege oder Fußwege, Quartiersplatz
-  Bushaltestelle mit Wendeschleife

Stellplatzanlagen etc.:

-  - Mobilitätsstation, E-CarSharing mit Trafostandort
-  - Carportanlagen mit PV-Dächern
-  - Sammel-Stellplatzanlagen

Grün- und Freiflächen

-  Grünzüge als naturnahe Parkanlage mit Wegeachsen
-  Spiel-/Aufenthaltsbereiche
-  Bäume und Gehölzgruppen, Bestand
-  Baum- und Gehölzpflanzungen (Planung, schematisierte Darstellung)
-  Regenwasserrückhaltung, naturnahe Gestaltung

Sonstige Plandarstellungen

-  Lärmschutzwand, geplant
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Angrenzende Bebauungspläne

Darstellungen der Kartengrundlage

-  - Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
-  - Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Aufgrund der hohen Belastung durch den Kfz-Verkehr auf dem Ostring sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird daher eine vergleichbare Lösung wie im nördlichen Wohngebiet Meyer-zur-Müdehorst-Weg durch aktiven Schallschutz (Wall-/Wand-Kombination) entlang des Ostrings angestrebt (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung). Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens zu entwickeln.

Das Entwurfskonzept ist unter besonderer Berücksichtigung der klimatischen Rahmenbedingungen und Bewertungen anhand der gesamtstädtischen Klimaanalyse 2019 erarbeitet worden. Hierfür wurde eine abschätzende Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen mit Empfehlungen und Planungshinweisen eingeholt (Stichworte sind v. a. windoffene Strukturen, Gebäudeausrichtung südöstlich bis nordwestlich insbesondere in dem westlichen, zur Landschaft geöffneten Bereich, Integration und Freihaltung von Durchlüftungsbahnen, breite Abstandsflächen, Verschattung von öffentlichen Flächen, Stellplätzen etc.).¹

Die städtebauliche Rahmenplanung greift darüber hinaus soweit möglich den vorhandenen prägenden Gehölzbestand auf und bindet diesen in die geplanten Begrünungsmaßnahmen ein. Durch straßenbegleitende Baumreihen, kleinere Grünflächen/Platzsituationen mit Aufenthaltsqualität, Gemeinschaftsgrünflächen und „Hausbäume“ in Privatgärten soll eine wirksame Durchgrünung des Gebiets erreicht werden. Die Grünflächen und Gehölze übernehmen neben gestalterischen und ökologischen Funktionen auch positive kleinklimatische Funktionen. Zusätzlich besteht für die Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser die Möglichkeit der Dachbegrünung auf den Wohnhäusern mit Flachdächern. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse besteht im Nordosten zudem die Möglichkeit, eine möglichst naturnah gestaltete Regenrückhaltung in Kombination mit den dort geplanten und vorhandenen Grünflächen umzusetzen. Flächenbedarfe und Anforderung sind im Zuge des Verfahrens unter Zugrundelegung der noch notwendigen Höhenaufnahmen etc. zu klären.

Im Konzept berücksichtigt wird zudem die Aufnahme eines integrierten Kita-Standorts. Für städtebaulich sinnvoll wird eine Lage möglichst zentral mit Anschluss an das bestehende Wohngebiet, an Grünflächen und an Fuß-/Radwegeverbindungen bewertet. Vorgeschlagen wird daher der Standort der ehemaligen Hofstelle im nordwestlichen Bereich des Kernquartiers. Da die Hofstelle stark sanierungsbedürftig ist und die Räumlichkeiten für die notwendige Kapazität der Kita voraussichtlich nicht ausreichend sind, wird ein Abriss der Hofstelle und ein Neubau für die Kita angestrebt.

Vorläufige Schätzung der möglichen Wohneinheiten

Auf Grundlage des Vorentwurfs des städtebaulichen Rahmenplans (Stand September 2022) wird bei der angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen überschlägig von folgenden Neubau-Wohneinheiten in den Teilbereichen ausgegangen:²

¹ Baulandflächenentwicklung westlich des Ostringes in Heepen/Bielefeld: Abschätzende Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima anhand der gesamtstädtischen Klimaanalyse, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 14.11.2019.

² Abkürzungen der Bautypologien und Berechnungsgrundlagen:

- MFH = Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau
- H = Hausgruppe/Reihenhäuser mit 1,0 Wo je einzelner Gebäudeeinheit
- D, KH = Doppel- oder Kettenhäuser mit 1,25 Wo je einzelner Gebäudeeinheit
- E = Einzelhäuser, Berechnungsansatz mit 1,5 Wo je Gebäude

- Quartier Nordost:	ca. 120 Wo (MFH ca.50, H/KH ca. 21, D ca. 25, E ca. 24 Wo)
- Quartier Südost:	ca. 13 Wo (MFH -, H -, D ca. 5, E ca. 8 Wo)
- Quartier West:	ca. 76 Wo (MFH ca.22, H -, D ca. 10, E ca. 44 Wo)
Summe Neubau:	ca. 209 Wo (MFH ca.72, H/KH ca. 21, D ca. 40, E ca. 76 Wo)

Als vorläufige Schätzung ergeben sich somit im Plangebiet ganz grob **etwa 210 Neubauwohnungen**. Darin nicht berücksichtigt ist mit Ausnahme des Bereichs Am Niedernbruch 8 der überplante Altanliegerbestand mit ggf. später gewünschten Ausbau-/Umbaumöglichkeiten.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraums sollen entsprechend dem Ratsbeschluss (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden 210 Neubauwohnungen sollen dementsprechend ca. 70 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau i. W. im Geschosswohnungsbau und ggf. im Reihenhauses-Segment umgesetzt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet gemäß den Planungszielen im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden.

Im Rahmen der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO soll im zentralen nördlichen Bauabschnitt oberhalb der Kindertagesstätte bzw. der Quartiersmitte ein gebietsbezogenes Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Vorstellbar ist ein kleiner, privater Nahversorger aus der Region. Aufgrund der eher geringen Flächengröße wäre neben dem Verkauf von Lebensmitteln auch eine gastronomische Komponente möglich. Eine Art Hofküche mit warmen Mittagsspeisen sowie einem Angebot an Kaffee und Kuchen könnte in das Konzept integriert werden. Darüber hinaus wäre auch eine Kooperation mit der Kindertagesstätte im Rahmen eines festen Verpflegungsangebots vorstellbar. Ob es potenzielle Betreiber aus der Region gibt sowie konkretere Einzelheiten sind mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren abzustimmen.

Im Rahmen der Feinsteuerung sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen werden. Aufgrund des mit der Nutzung einhergehenden Verkehrsaufkommen, der Baustruktur und des Flächenverbrauchs stehen die Nutzungen mit der Planung einer Erweiterung der Wohngebiete am Bentruperheider Weg und den Gestaltungszielen in Konflikt. Ob ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1–3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung) vorgenommen werden soll, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die 33 %-Quote zum geförderten Wohnungsbau im Plangebiet im Geschosswohnungsbau und ggf. im Reihenhauses-Segment umgesetzt werden soll. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt Bielefeld und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

5.2 Gemeinbedarfsfläche

Für das Grundstück der ehemaligen Hofstelle am Bentruperheider Weg wird die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB vorgeschlagen. Die Planung sieht den Abriss der stark sanierungsbedürftigen Hofstelle vor, um an diesem zentralen Standort in Verbindung mit der neuen Quartiersmitte einen Neubau für eine Kindertagesstätte zu errichten, die neben dem planbedingten Bedarf aus dem Neubaugebiet auch Kapazitäten für künftig zu erwartende Bedarfe aus dem Stadtbezirk vorhalten soll. Die Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zur Größenordnung erfolgt im weiteren Verfahren.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren abzustimmen, ob zusätzliche Gemeinbedarfsflächen z. B. zur Unterbringung von Angeboten für Jugendliche im Plangebiet vorgehalten werden sollen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das allgemeine Wohngebiet soll in Abhängigkeit von den angestrebten Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen bzw. Wohnraumbedarfe und der städtebaulichen Dichte in Teilflächen gegliedert werden. Angrenzend an die im Norden bestehenden Wohngebiete soll sich das Neubaugebiet mit kleinteiligen Bauformen an die vorhandene Struktur anpassen. Entlang der Haupteinschließung Bentruperheider Weg sind in Kombination mit der neuen Quartiersmitte und der Bushaltestelle im Südwesten größere Bautypologien in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

a) Maß der baulichen Nutzung

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** soll sich angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen voraussichtlich mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für Wohngebiete orientieren, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität offen zu halten.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst und im weiteren Verfahren ergänzt. In Verbindung mit den Vorgaben zu Vollgeschossen, Gebäudehöhen und Baugrenzen soll somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** soll unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets zur verträglichen Einbindung in das Umfeld unterschiedlich festgesetzt werden. Als Übergang zu den bestehenden Wohngebieten werden ein bis zwei Vollgeschosse vorgesehen, während entlang des Bentruperheider Wegs im Geschosswohnungsbau zwei bis drei Vollgeschosse vorstellbar sind. Für die innenliegenden Reihen- und Kettenhäuser sowie die Mehrfamilienhäuser südwestlich des Bentruperheider Wegs werden zwei Vollgeschosse mit der Option zur Errichtung eines

Staffelgeschosses vorgeschlagen. In Verbindung mit den jeweiligen Höhenvorgaben soll eine entsprechende bauliche Ausnutzung ermöglicht werden. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt im weiteren Verfahren.

- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Gesamthöhen**. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben. Die genauen Höhenangaben werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

b) Bauweise

Die Bauweise soll die oben genannten Zielsetzungen für die Teilbereiche im Plangebiet aufgreifen und das angestrebte breite Spektrum an unterschiedlichen Bauformen ermöglichen. Geplant ist die Umsetzung der offenen Bauweise im gesamten Plangebiet. Die konkrete Gliederung in Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen erfolgt im weiteren Verfahren.

c) Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird im weiteren Verfahren durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die durch die Baugrenzen vorgegebenen Baufelder sollen dann in der Umsetzung einen angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulichen Anordnung der baulichen Anlagen ermöglichen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Bentruperheider Weg, der im Norden an die örtliche Hauptstraße Salzufler Straße anschließt und das Plangebiet somit gut in Richtung Ortskern Heepen und über den Kusenweg in Richtung Osten an den Ostring anbindet. Über den Knotenpunkt Salzufler Straße/Kusenweg, der als Minikreisverkehrsplatz ausgebaut ist, soll zukünftig der wesentliche Verkehr aus dem Neubaugebiet am Bentruperheider Weg abgewickelt werden. Eine untergeordnete Erschließung für den westlichen Teil des Plangebiets soll über die Verlängerung der Straße Rote Erde erfolgen. In Richtung Süden besteht über den Bentruperheider Weg eine Anbindung an das Gewerbegebiet entlang der Ludwig-Erhard-Allee. Eine Durchfahrt mit dem Pkw ist zulässig und führt offenbar zu höheren Anteilen an gebietsfremdem Schleichverkehr. Auch zukünftig soll der Hauptverkehrsfluss des Plangebiets Richtung Norden geleitet werden, da insbesondere die Brücke über den Ostring nicht für den Begegnungsverkehr geeignet ist. Im weiteren Verfahren ist ein Gutachten zur Auslastung der Brücke im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erstellen ist. Es ist geplant den Bentruperheider Weg zu einer Sammelstraße auszubauen mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem beidseitigen Gehweg mit jeweils 2,50 m. Eine Radwegführung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und Fachplanern geprüft.

Neben der vorliegenden Planung strebt die Stadt weitere wohnbauliche Entwicklungen am Kusenweg im Osten des Ortsteils Heepen an. Es ist jedoch bereits absehbar, dass auch die dort erzeugten Verkehre künftig vorrangig über die beiden Knotenpunkte Salzufler Straße/Kusenweg und Kusenweg/Ostring abzuleiten sind. Insofern sind die **verkehrlichen Auswirkungen** der vorliegenden Wohngebietsentwicklung im umliegenden Straßennetz auch im Zusammenhang mit diesen weiteren Planungen zu betrachten. Unter Berücksichtigung der schon weiter fortgeschrittenen Planung auf der Fläche nördlich des Kusenwegs ist im Rahmen des dort in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden. Diese Untersuchung bezieht neben den durch die dortige Gebietsentwicklung ausgelösten Neuverkehren auch die

möglichen Verkehre der weiteren wohnbaulichen Entwicklungen ein. Für das vorliegend geplante Neubaugebiet sind dabei auf Basis eines früheren Plankonzepts in den Berechnungen rund 240 Wohneinheiten berücksichtigt worden. Nach den vorläufigen Ergebnissen dieser Verkehrsuntersuchung (Stand 09/2022) werden auch bei Umsetzung aller Planvorhaben keine Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite im umliegenden Straßennetz erwartet. Die zusätzlichen Verkehre können im geprüften Umfang problemlos über den Kusenweg, den Kreisverkehrsplatz Salzufler Straße/Kusenweg und den lichtsignalisierten Knotenpunkt Ostring/Kusenweg abgewickelt werden. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die verkehrlichen Untersuchungen für das Plangebiet „Bentruperheider Weg“ konkretisiert und Bestandteil der späteren Entwurfsunterlagen.

Die **innere Erschließung** des Neubaugebiets soll im Osten über zwei Anschlusspunkte am Bentruperheider Weg über eine zweistufige Ringerschließung erfolgen. Über die Planstraße 1 sollen die Quartiersmitte und die Mehrfamilienhäuser angeschlossen werden, während über die Planstraße 2 i. W. die Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser erschlossen werden sollen. Der Querschnitt der Planstraße 1 ist im weiteren Verfahren abzustimmen, ggf. ist eine seitliche Regenwasserführung entlang der Planstraße notwendig. Der westliche Bereich des Neubaugebiets soll zum einen durch die Verlängerung der Straße Rote Erde im Norden und zum anderen über die Planstraße 3 erschlossen werden, die im Osten an den Bentruperheider Weg und im Süden an die Straße Am Niedernbruch anbindet. Richtung Westen sollen die Wohnhäuser über die Planstraße 4 mit einem Straßenstich erschlossen werden. Für die Erschließung des südöstlichen untergeordneten Wohnquartiers ist ein Straßenstich (Planstraße 5) vom Bentruperheider Weg aus geplant. Für die Planstraßen 2–5 wird der Ausbau als Wohnstraße mit einer Breite von 6,00 m vorgeschlagen.

Der Anschluss an den **ÖPNV** soll durch den Ausbau einer Bushaltestelle mit Wendeschleife im Süden des Bentruperheider Wegs auf Höhe der Straße Am Niedernbruch sichergestellt werden. Hierdurch würde nicht nur das Neubaugebiet, sondern auch die bestehenden Wohngebiete entlang des Bentruperheider Wegs besser an den ÖPNV angebunden werden. Die konkrete Buslinie auf dieser Strecke, Taktung etc. sind parallel zum weiteren Verfahren mit dem ortsansässigen Verkehrsunternehmen abzustimmen.

Mit der Planung sollen neue **Fuß-/Radwegeverbindungen** im Plangebiet geschaffen werden. Im östlichen Plangebiet soll im Norden vom Stich der Meyer-zur-Müdehorst-Straße durch das Plangebiet entlang der Lärmschutzanlage ein separater Fuß- und Radweg verlaufen, der im Süden durch eine öffentliche Grünfläche führt und anschließend auf der Höhe der Straße Am Niedernbruch im Bentruperheider Weg endet. Über die Straße Am Niedernbruch kann hier eine Verbindung an das im Westen anschließende Wäldchen entstehen. Darüber hinaus soll das neu geplante untergeordnete Wohnquartier im Südosten des Bentruperheider Wegs über den Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche mit dem nördlichen zentralen Wohnquartier mit Quartiersmitte und Infrastruktureinrichtungen verbunden werden.

Zusätzlich ist zwischen dem Spielplatz am Meyer-zur-Müdehorst-Weg mit der geplanten Erweiterung und dem neuen Kita-Standort eine Fußwegeverbindung vorgesehen, die zwischen der Planstraße 1 und dem Bentruperheider Weg auch als Radweg weitergeführt werden soll.

Im westlichen Teil des Neubaugebiets wird am Ende des Straßenstichs eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung des kleinen Wäldchens und dem hieran anschließenden Grünzug Richtung Oldentruper Bach vorgeschlagen.

Der **ruhende Verkehr** soll im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowohl in Tiefgaragen als auch auf kleineren Stellplatzanlagen mit Carports gebäudenah untergebracht werden. Auch für den Bereich der Reihenhäuser soll der ruhende Verkehr auf einer Stellplatzanlage mit offenen Stellplätzen und Carports gebündelt werden. Darüber hinaus sind private Stellplätze gemäß städtischer Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Flächenbedarfe etc. sind im Zuge des Verfahrens noch abzustimmen.

Entlang der Haupteinfahrt Bentruperheider Weg sind zwei **Mobilitätsstationen** mit öffentlichen Carports und E-Ladestationen geplant. Diese würden sich ebenfalls für Carsharing-Angebote eignen.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für die Planung insbesondere die verkehrlichen Immissionen des Ostrings unmittelbar östlich des Plangebiets relevant. Die erheblichen Emissionen, die vom Ostring auf das Plangebiet einwirken, sind im Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen.

a) Verkehrliche Immissionen

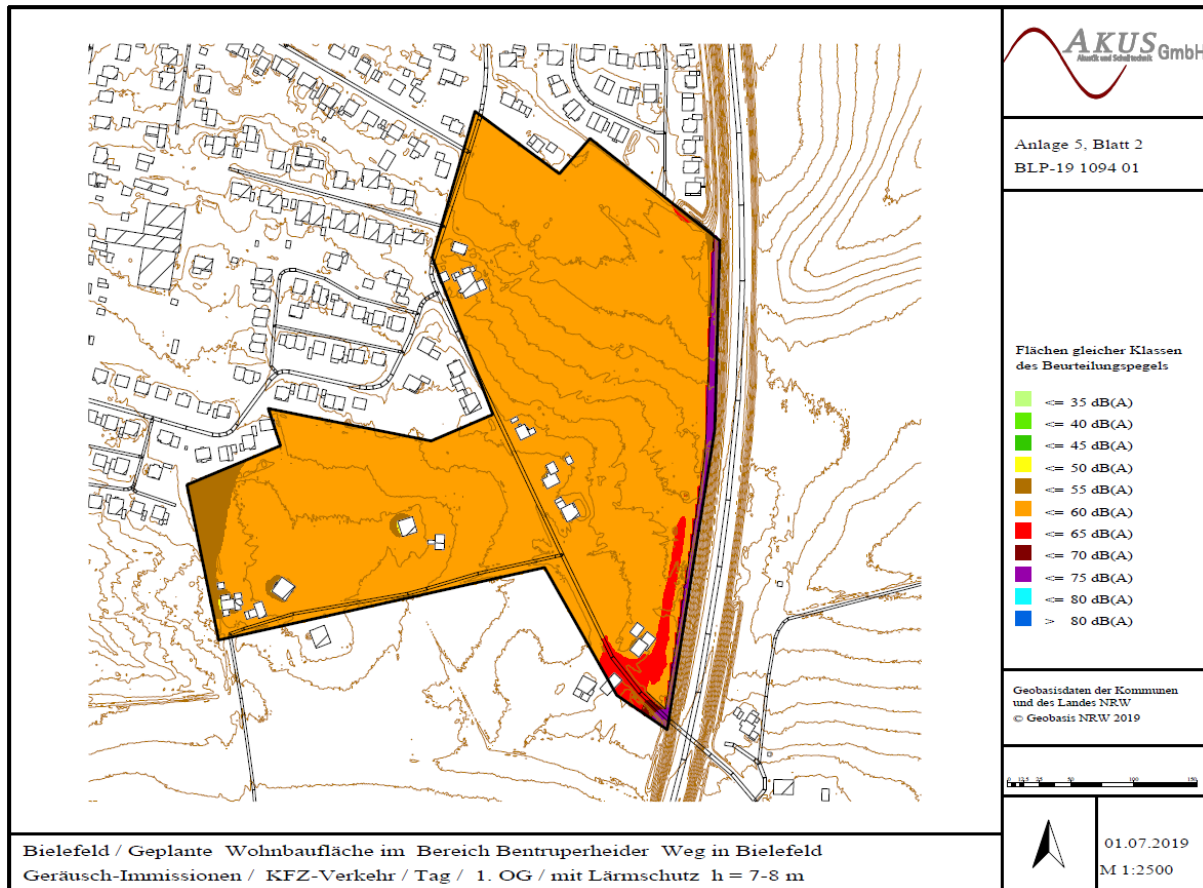
Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine erste gutachterliche Untersuchung durchgeführt, um Größenordnung und Auswirkungen der verkehrlichen Immissionen besser einschätzen zu können und um zu prüfen, ob im Plangebiet eine wohngebietsverträgliche Entwicklung möglich ist.³ In diesem Rahmen wurden die Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs der umliegenden örtlichen und überörtlichen Straßen⁴ auf die Wohnbauflächen im Plangebiet in ihrer Pegelhöhe ermittelt und vor dem Hintergrund des Bauplanungsrechts diskutiert.

Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Errichtung einer aktiven Lärmschutzanlage (Wall, Wand oder Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe von ca. 7–8 m über Gelände entlang des Ostrings im Plangebiet die Verkehrslärmpegel für die Ebenen Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) so weit gemindert werden können, dass auf nahezu der gesamten Plangebietsfläche vom Grundsatz her gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen. Unter Berücksichtigung dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen kommt der Gutachter nach derzeitigem Kenntnisstand außerdem zu folgendem Zwischenergebnis (s. nachfolgende Abbildungen):

- *Die idealtypischen WA-Werte des Beiblatts der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts herrschen tags im westlichen Randbereich vor, nachts werden sie nicht eingehalten.*
- *Die Wohngebietswerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) tags/nachts werden während tags weitestgehend sowie nachts im westlichen und nord-westlichen Bereich des Plangebiets eingehalten (s. in Anlage 5 tags orange und nachts gelb dargestellte Flächen).*
- *Auf den verbleibenden Flächen werden weitestgehend die Mischgebietswerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten (siehe in Anlage 5 tags rot und nachts braun dargestellten Flächen).*

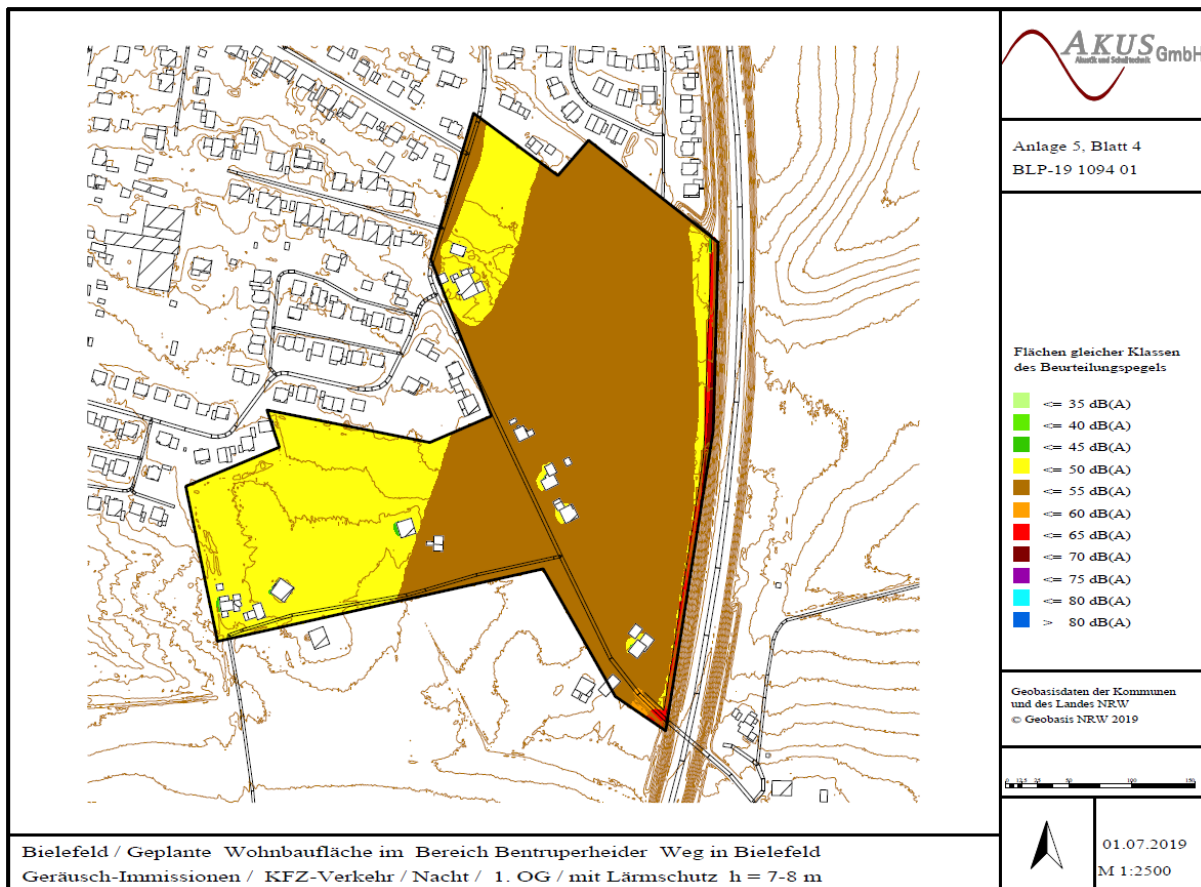
³ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Bentruperheider Weg in Bielefeld, AKUS GmbH, 01.07.2019.

⁴ Grundlage: Verkehrsbelastungsdaten der Stadt Bielefeld für die umliegenden Straßen mit Prognosehorizont 2030.



Schalltechnische Berechnung (ohne Maßstab)

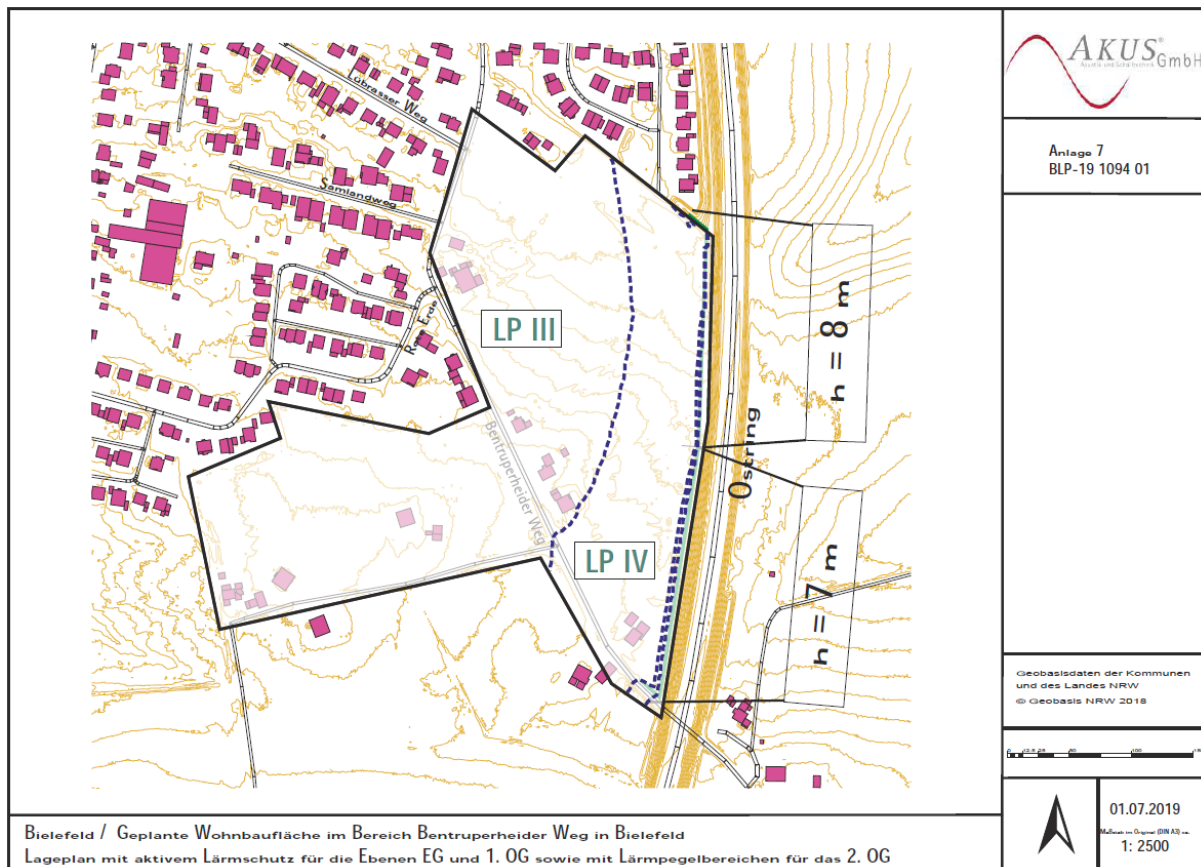
Geräuschimmissionen Kfz-Verkehr mit aktivem Lärmschutz, Ergebnisse für das 1. OG Tag, AKUS GmbH, 01.07.2019



Schalltechnische Berechnung (ohne Maßstab)

Geräuschimmissionen Kfz-Verkehr mit aktivem Lärmschutz, Ergebnisse für das 1. OG Nacht, AKUS GmbH, 01.07.2019

Darüber hinaus weist das Gutachterbüro darauf hin, dass zum aktiven Schutz eines möglichen 2. OG eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von ca. 11–13 m über Gelände errichtet werden müsste. Alternativ wäre eine Kombination aus aktivem und passivem Schallschutz denkbar. Hierbei kann für das Plangebiet unter Berücksichtigung des aktiven Schallschutzes für das EG und das 1. OG (Höhe ca. 7–8 m) passiver Schallschutz mittels der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4190 ausgewiesen werden (s. nachfolgende Abbildung). Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen bedeutet für deren Vollzug, dass – gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 – bei Neubauten bzw. Umbauten von vorhandenen Gebäuden passiver Schallschutz, zugeschnitten auf die jeweilige Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) von den Bauwilligen bzw. deren Architekten zu dimensionieren und einzubauen wäre.



Schalltechnische Berechnung (ohne Maßstab)

Lageplan mit aktivem Lärmschutz für die Ebenen EG und 1. OG sowie mit Lärmpegelbereichen für das 2. OG,
AKUS GmbH, 01.07.2019

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet zu gewährleisten, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse für die Bauleitplanung definiert worden sind. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Angesichts der gutachterlichen Zwischenergebnisse wird deutlich, dass bei Berücksichtigung der im Rahmen dieser vorläufigen schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen i. W. keine idealtypischen, aber doch vom Grundsatz her gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Eine fachgesetzlich wie städtebaulich in der Abwägung vertretbare Lösung für eine Wohnbebauung kann hier grundsätzlich gefunden werden. Auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse wird die gutachterliche Empfehlung für die Errichtung einer ca. 7–8 m hohen aktiven Lärmschutzanlage entlang des Ostrings in Kombination mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz als eine städtebaulich verträgliche Lösung bewertet. Ergänzend sollen die östlichen Baukörper mit der Firstlinie parallel zur Wandanlage gestellt werden, damit die gebietsseitigen Wohnbereiche zusätzlich geschützt sind.

Zum Planentwurf soll nach weiterer Abstimmung mit den fachlich Beteiligten das Schallgutachten (auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten Berechnungsgrundlagen) fortgeschrieben werden. Auf dieser Grundlage werden im weiteren Planverfahren die aktiven und passiven Schutzmaßnahmen sowie diesbezügliche Detailregelungen ausgearbeitet und in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des späteren Bebauungsplanentwurfs aufgenommen.

b) Gewerbliche Immissionen

Südlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung befinden sich die Gewerbegebiete Niedermeyers Hof und Ludwig-Erhard-Allee. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. In der Untersuchung sind als relevante Immissionsorte unter anderem die bestehenden Wohnhäuser am Niedernbruch und im südlichen Bereich des Bentruperheider Wegs mit betrachtet worden. Für die Bebauung wurden in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation, die Immissionsrichtwerte von allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten angesetzt. Das Gutachten zeigt, dass die an den relevanten Immissionsorten ankommende Gesamtbelastung die dortigen Immissionswerte einhält. Die Geräuschvorbelastungen der Gewerbegebiete südlich der Bechterdisser Straße sind in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/O 13 Tp2 ist ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Umgebung durchgeführt worden. Hier sind allerdings keine Immissionsorte im Plangebiet entlang des Bentruperheider Wegs oder der Straße Am Niedernbruch berücksichtigt worden.

Insgesamt ist im weiteren Verfahren abzustimmen, ob bezüglich der gewerblichen Immissionen eine weitere schalltechnische Untersuchung zu erstellen ist.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen und einzelne verbliebene Hofstellen. Kenntnisse über eine ggf. mögliche Konfliktlage aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen derzeit nicht vor.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.6 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung eines neuen Wohngebiets löst einen Bedarf an weiteren Kita- und Schulplätzen aus. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird der Neubau einer Kindertagesstätte am Standort der ehemaligen Hofstelle vorgeschlagen. Bei der Dimensionierung der geplanten Kita soll nicht nur der derzeitige und planungsbedingte Bedarf berücksichtigt werden, sondern künftig zu

erwartende Bedarfe sollen mit einbezogen werden. Konkrete Anforderungen an die neue Kindertagesstätte werden im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlichen Schuleinzugsbereich der Grundschule Am Homersen. Hierbei handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2022/23 insgesamt 314 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 12 Klassen unterrichtet, die in den vorhandenen zwölf Klassen- und einem Mehrzweckraum ausreichend Platz finden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 ist die Errichtung von rd. 210 zusätzlichen Wohneinheiten möglich, so dass ab dem Zeitpunkt der prognostizierten Fertigstellung (Schuljahr 2026/27) sieben Kinder mehr pro Jahrgang zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2015/16 bis 2020/21, die den Einschulungsjahrgängen 2022/23 bis 2027/28 entsprechen, sowie der bisher schon bekannten Baugebiete, die im Einzugsbereich dieser Schule liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, würde sich bei Aufnahme aller Kinder die Zahl der Schülerinnen und Schüler (SuS) auf 302 Kinder im Schuljahr 2026/27 erhöhen. Nach der heutigen Prognose sind für diese SuS-Zahl insgesamt zwölf Klassen zu bilden, die im vorhandenen Raumbestand untergebracht werden können. Die Prognose enthält eine Vielzahl statistischer Werte. Ob die Annahmen in der Realität tatsächlich so eintreten, ist heute noch nicht definitiv absehbar.

Nach der heutigen Prognose für das Bebauungsplangebiet Bentruerheider Weg ergeben sich weitere 15 SuS, die eine Gesamt- oder Sekundarschule bzw. ein Berufskolleg besuchen. Diese 15 Schüler haben Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Erstattungsfälle an. Für den Bereich Bentruerheider Weg sind dies zu vernachlässigende Beträge unter 1.000 Euro in 2022. Da auch andere Bielefelder Schulträger die SchülerCard eingeführt haben gilt dies auch für die nichtstädtischen Schulen. Für die SchülerCard zahlt der Schulträger eine Pauschale an den Verkehrsträger. Dies ist unabhängig von der Anzahl der ausgegebenen Tickets.

5.7 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage im Übergang zu einem erholungswirksamen Freiraum, der von großer Bedeutung für den Stadtteil Heepen sowie für das Freiraumverbundsystem im Bielefelder Osten ist. Der Freiraum dient nicht nur zur räumlichen Trennung der beiden Stadtteile Heepen und Oldentrup, sondern auch den angrenzenden Wohngebieten als wertvolle grüne Infrastruktur zur Erholung in der freien Landschaft. Im Zuge der Planung sollen neue Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen eingebettet werden und das Neubaugebiet an den Wald westlich der Straße Am Niedernbruch anbinden. Da die Freiflächen südlich der Straße Am Niedernbruch nicht überplant werden, wird hier weiterhin eine Trennung der beiden Stadtteile Heepen und Oldentrup gewährleistet. Die freie Landschaft ist hier nicht von der Planung betroffen. Ein entsprechender Übergang der Wohnbebauung in die freie Landschaft soll im Bereich der Straße Am Niedernbruch gestalterisch aufgegriffen und berücksichtigt werden.

Durch die neu geplanten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Die genaue Größenordnung ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Im Vorentwurf wird zunächst eine Spielplatzfläche von 2.100 m² berücksichtigt. Die Spielplatzfläche soll an drei Standorten im gesamten Neubaugebiet verteilt werden. Geplant ist die Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes am Meyer-zur-Müdehorst-Weg in das Neubaugebiet hinein. Darüber hinaus soll in Verbindung mit dem Quartiersplatz und der Kindertagesstätte zur Stärkung der Quartiersmitte ein Spielplatz am Bentruerheider Weg entstehen. Damit auch im westlichen Teil des Neubaugebiets öffentliche Spielflächen zur Verfügung stehen, ist auch hier in Verbindung mit einem untergeordneten Quartiersplatz die Errichtung eines neuen Spielplatzes geplant.

Der Belang Sport wird durch die Planung nicht berührt.

5.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Grundsätzlich ist die wassertechnische Erschließung gut möglich, da die äußere Wasserversorgung bereits vorhanden ist. Eine äußere Niederdruck-Gaserschließung von Norden ist ebenfalls vorhanden. Ob eine Versorgung der inneren Erschließung hierüber erfolgen kann oder welche alternativen Versorgungsmöglichkeiten es gibt, wird im weiteren Verfahren geklärt. Die Stadtwerke Bielefeld haben im Rahmen der Vorabbeteiligung empfohlen, die **Raumwärmeversorgung** durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell zu prüfen oder alternativ den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKWs sicherzustellen. Eine Beheizung der Gebäude mit fossilen gasförmigen und flüssigen Energieträgern wird aufgrund des CO₂-Ausstoßes nicht als zukunftsweisend angesehen.

Im Plangebiet befinden sich je eine Erdgashochdruckleitung und eine Hauptwasserversorgungsleitung. Diese sind in der Planung besonders zu berücksichtigen und werden im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Die Hauptwasserversorgungsleitung und die Erdgashochdruckleitung sind von übergeordneter Bedeutung für die öffentliche Trinkwasser- und Energieversorgung in Bielefeld. Die Leitungen können aufgrund der Notwendigkeit zur Versorgung der Kunden nicht kurzfristig außer Betrieb genommen oder neu trassiert werden. Falls Baumaßnahmen im Bereich der Hauptwasserversorgungsleitung und Erdgashochdruckleitung erfolgen, gilt es Folgendes zu beachten: Die Leitungsschutzstreifen sind entsprechend von Bebauung freizuhalten, ebenso ist die Abtragung, Aufschüttung oder das Anpflanzen tiefwurzelter Bäume und Sträucher im Bereich der Leitungsschutzstreifen untersagt. Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit der Hauptwasserversorgungsleitung und Erdgashochdruckleitung jederzeit zu gewährleisten und das Arbeiten im Bereich der genannten Leitungen ausschließlich in Handschachtungen vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte aufgenommen.

Für die zukünftige Stromversorgung des Neubaugebiets ist voraussichtlich die Aufstellung von zwei Trafostationen im Plangebiet notwendig. Die genaue Abstimmung der Standorte erfolgt im Rahmen der weiteren Bauleitplanung.

Im Stadtbezirk Heepen ist laut Website des regionalen Telekommunikationsanbieters BiTel der Ausbau des **Glasfasernetzes** in Planung⁵.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen. Die Entwässerung der Plangebiets soll voraussichtlich in Trennkanalisation erfolgen. Ein Entwässerungskonzept wird parallel zum Planverfahren erarbeitet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“.

Das **Schmutzwasser** wird im Weiteren über den Sammler Oldentrup und den Hauptsammler Ost zur Kläranlage Brake geleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden

⁵ Auskunft Glasfaser, BiTel (16.09.2022): <https://www.bitel.de/glasfaser/glasfaser-fuer-die-region/bielefeld.html>.

Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem südwestlichen Teilgebiet soll zu dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Rote Erde“ erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem nordöstlichen Teilgebiet B soll zu dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Meyer-zur-Müdehorst-Weg erfolgen.

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnahe 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. Eine vollständige Versickerung kommt aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht in Betracht. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann vorrausichtlich abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung der Gewässer gerechnet werden muss. In dem Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden oder geplant. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher Kfz-Verkehr zu erwarten. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Das aus dem südwestlichen Teilbereich des Neubaugebiets anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Rote Erde“ zugeleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt zum vorhandenen Regenrückhaltebecken 8.004 Abgunst, welches außerhalb des Plangebiets liegt. Für die Einleitung E 8/36 aus dem Regenrückhaltebecken (RRB) „Abgunst“ in den Oldentruper Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, befristet bis zum 31.07.2032. Das Beckenvolumen ist auch nach Anschluss der Erweiterungsfläche ausreichend. Der Drosselabfluss muss durch Umbaumaßnahmen an die neue Gesamtfläche angepasst werden.

Das aus dem nordöstlichen Teilbereich des Neubaugebietes anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen RW-Kanal in der Straße Meyer-zur-Müdehorst-Weg zugeleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt zum vorhandenen Regenrückhaltebecken 8.009 „Bentruper Heide“, welches außerhalb des Plangebiets liegt. Für die Einleitung E 8/17 aus dem RRB „Bentruper Heide“ in das Nebengewässer 30.01.01 Windwehe besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, befristet bis zum 30.09.2023. Für den Anschluss des nordöstlichen Teilbereichs ist das vorhandene Volumen hydraulisch nicht ausreichend. Deshalb muss im Plangebiet vor Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz ein zusätzliches RRB mit einer Versagenshäufigkeit von $n = 0,2$ errichtet werden. Das geplante RRB muss ein erforderliches Volumen von ca. 870 cbm aufweisen. Hierfür ist ein Flächenbedarf von ca. 1.700 qm erforderlich.

Die Berechnungen basieren auf der Annahme zur Schaffung von 260 Wohneinheiten, die der damaligen Vorabstimmung mit dem Fachamt zu Grunde gelegt wurde. Durch die Reduzierung auf rund 210 Wohneinheiten sind die o.g. Größenordnungen im weiteren Verfahren anzupassen.

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. 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 oberflächiges 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, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Ergänzend wird auf die im Rahmen des Klimaanpassungskonzepts erstellte „Planungshinweiskarte Starkregen“ der Stadt Bielefeld hingewiesen. Demnach kann sich im Überflutungsfall im Tiefpunkt des Geländes im nördlichen Teil des Plangebiets eine Wasseransammlung bilden. Durch die Auffüllung in diesem Bereich verlagert sich der Oberflächenabfluss nach Osten Richtung Lärmschutzwall. Hier sind im weiteren Verfahren geeignete konstruktive Maßnahmen zu erarbeiten, um eine schadlose Ableitung von Oberflächenwasser sicherzustellen. Ggf. sind geeignete Flächen bzw. Notwasserwege im Plangebiet auszuweisen.

5.9 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 16, 17 DSchG NW). Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

5.10 Grünordnung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Wohnbausiedlungsbereichs im Südosten des Stadtbezirks Heepen dar. In der Randlage mit dem anschließenden Übergang in die freie Landschaft ist eine entsprechende Durchgrünung des Neubaugebiets geplant. Neben den öffentlichen Grünflächen, die sich insbesondere durch den östlichen Teilbereich des Neubaugebiets ziehen, sollen auch Festsetzungen bezüglich der Begrünung privater Gärten getroffen werden. Unter anderem ist eine Festsetzung zur Anpflanzung von Hausbäumen, eine Vorgabe zur Mindestgröße der Vegetationsfläche im Vorgartenbereich sowie eine Dachbegrünung von Flachdächern unter Berücksichtigung möglicher solarenergetischer Nutzungen geplant.

Neben der Durchgrünung des geplanten Wohngebiets leisten die Festsetzungen einen positiven Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt und unterstützen kleinklimatische Ausgleichswirkungen. Des Weiteren ist zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene eine Begrünung der Stellplatzanlagen geplant, die gleichzeitig zu einer nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer beitragen kann. Auch im öffentlichen Straßenraum wird die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen vorgeschlagen. Neben der Verbesserung der Lufthygiene können diese im Sommer die Überhitzung des Asphalts mit der einhergehenden nächtlichen Wärmeabstrahlung mindern. Die Pflanzbeete der Bäume können zudem zur Niederschlagsentwässerung beitragen und in das Entwässerungskonzept mit eingebunden werden. Konkrete Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

5.11 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sollen Festsetzungen getroffen werden, die v. a. die Dachgestaltung und die gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen betreffen. Zudem ist geplant, Gestaltungsvorschriften für Vorgärten und zugehörige Einfriedungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Insgesamt sollen die Regelungen verhältnismäßig sein und die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig einengen. Sie sollen sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen orientieren und einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erhalten.

Weitere Einzelheiten werden im Planverfahren erarbeitet und abgestimmt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung weiter abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Auf die Aussagen der Fachbehörden wird Bezug genommen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Stadt Bielefeld hält die Überplanung des Plangebiets als Arrondierung des Siedlungsbereichs grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

6.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde im Jahr 2019 eine faunistische Untersuchung durchgeführt.⁶ Im Rahmen der Kartierungen wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum März bis Juli 2019 siebenmal zur Erfassung tagaktiver Vogelarten begangen. Um die nachtaktiven Arten zu erfassen, fanden darüber hinaus zwei weitere Begehungen nachts statt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden alle hör- und sichtbaren Vögel kartiert, ebenso wurden die im Plangebiet vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Strukturen erfasst. Die Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Insgesamt wurden 30 Vogelarten nachgewiesen (26 Brutvogelarten und vier Arten als Nahrungsgäste). Hervorgehoben werden mit Blick auf ihren Schutz- und/oder Gefährdungstatus v. a. die Arten Grünspecht, Feldsperling, Girlitz, Mehlschwalbe, Star, Bachstelze, Goldammer, Fitis, Haussperling, Klappergrasmücke. Als planungsrelevante Arten in NRW gelten unter diesen Arten Feldsperling, Girlitz, Mehlschwalbe und Star; der Grünspecht ist nach dem BNatSchG streng geschützt.
- Es wurden insgesamt fünf Strukturen nachgewiesen, die für Fledermäuse als potenzielle Quartiere relevant sind (Baumhöhlen im Nordosten des Plangebiets), die infolge der Planung voraussichtlich dort nicht erhalten werden können.

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sind im weiteren Planverfahren in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auszuwerten sowie sich hieraus ergebende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ggf. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Ebenfalls im weiteren Planverfahren abzustimmen ist, ob weitergehende Kartierungen etc. notwendig werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird anschließend mit Fachämtern/-behörden abgestimmt und der späteren Entwurfserarbeitung zugrunde gelegt.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW⁷ im Nordosten und Südosten des Bentruperheider Wegs **Pseudogley-Braunerde (sB5)** an, entstanden aus zum Teil steinig, stark sandigem Lehm und mittel tonigem Sand und sandig-tonigem Lehm. Die Böden sind ohne Grundwasser und weisen einen schwachen Staunässegrad auf. Sowohl die nutzbare Feldkapazität, die Wasserspeicherefähigkeit als auch die Wasserdurchlässigkeit der Böden bewegen sich im mittleren Bereich. Die Böden sind für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ungeeignet.

⁶ Faunistische Untersuchung Neubaugebiet Bentruperheider Weg in Bielefeld, Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford, Januar 2020.

⁷ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn, Krefeld 1979.

Bei dem Großteil der Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß der Bodenkarte NRW um **Braunerde (B72)**, entstanden aus mittel lehmigem Sand, der steinig und zum Teil humos ist. Neben dem lehmigen Sand besteht die Braunerde zum Teil auch aus steinig, humosen, mittel schluffigen Sand. Diese Böden sind ohne Grundwasser und Staunässe. Kennzeichnend für die Böden sind eine mittlere nutzbare Feldkapazität und eine geringe Wasserspeicherefähigkeit bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Für eine Versickerung sind die Böden nur bedingt geeignet.

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist in dem Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung nicht bewertet worden.⁸

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW **Parabraunerde (L32)** an. Ein sehr geringfügiger Teil reicht westlich ins Plangebiet. Die Parabraunerde ist aus zum Teil schwach humosem, mittel tonigem Schluff und zum Teil schwach humosem schluffigen Lehm entstanden. Die Böden sind ohne Grundwasser und Staunässe. Kennzeichnend für die Böden ist eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität und eine hohe Wasserspeicherefähigkeit bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit. Für eine Versickerung sind die Böden ungeeignet. Aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit sind die Böden als schutzwürdig eingestuft.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521 5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521 512301) sind zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel**

⁸ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2018.

sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Gemäß der aktuellen Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld ist die Fläche des Plangebiets für eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen als akzeptabel eingestuft. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche trägt mit der nächtlichen Kaltluftentstehung und Kaltluftabflüssen in Richtung des nördlichen Wohnbestands zur Begünstigung des Bioklimas bei, sodass eine Bebauung des Plangebiets nur unter Beachtung von Klimaanpassungsmaßnahmen vertretbar ist. Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Folgende Klimaanpassungsmaßnahmen, die zur Begünstigung des Bioklimas beitragen können, werden in Anlehnung an die abschätzende Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Rahmen des städtebaulichen Konzepts vorgeschlagen:⁹

- Schaffung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur
- Begrünung von Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen
- Solarenergetische Nutzung der Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen
- Pflanzvorgaben zur Eingrünung privater Grundstücke
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung übernimmt auch der Einsatz **erneuerbarer Energien** eine wichtige Rolle. Die Stadt Bielefeld hat sich über das „Handlungsprogramm Klimaschutz“ bis 2050 verpflichtet, den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch auf 80 % zu steigern und die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 95 % zu senken. Dies soll u. a. auch durch die Förderung von erneuerbaren Energien im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. In diesem Zusammenhang kommt der Nutzung der Solarenergie eine besondere Bedeutung zu, diese beeinflusst unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet. Gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung möglich. Danach können bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden, auch wenn eine Nutzung nicht konkret vorgeschrieben werden kann.

Das Plankonzept sieht eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper im Plangebiet vor. Es wird vorgeschlagen konkrete Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudestellung sowie ergänzende Regelungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften vorzunehmen, die eine solarenergetische Nutzung begünstigen. Weitere Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im weiteren Planverfahren geprüft. Des Weiteren sind zur Stärkung der E-Mobilität im Plangebiet zwei Mobilitätsstationen mit entsprechender Ladeinfrastruktur geplant.

Darüber hinaus wird zum Bebauungsplan-Entwurf der Umweltbericht erarbeitet, auf die Aussagen der Fachämter/-behörden wird Bezug genommen.

⁹ Abschätzende Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima anhand der gesamtstädtischen Klimaanalyse 2019: „Baulandentwicklung westlich des Ostrings in Heepen / Bielefeld“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 14.11.2019.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Ein Investor übernimmt die Entwicklung des Plangebiets in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Dem Investor ist es hier gelungen, zusammenhängende Teilflächen (zeitlich befristet) zu sichern und darüber hinaus mit den weiteren betroffenen Eigentümern im Westen des Bentruperheider Wegs Einigkeit über eine wohnbauliche Nutzung und über eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zu erzielen. Somit kann dringend benötigtes Bauland kurzfristig überplant und erschlossen werden.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Eine genaue Berechnung der Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die bisherigen Planungen sehen nach vorläufiger Schätzung ganz grob etwa 210 Neubauwohnungen vor (s. Kapitel 4.2). Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Altanliegerbestand Am Niedernbruch und am Bentruperheider Weg mit ggf. gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. III/O 17 wird der bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewertende Geltungsbereich künftig gemäß § 30 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Ost der Stadt Bielefeld. Gemäß § 20 (3) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) treten mit Rechtskraft eines Bebauungsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans dort außer Kraft, wo der Bebauungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplans sowie die Darstellung der Entwicklungsziele für das gesamte Planungsgebiet dar. Die Anpassung des Landschaftsplans ist mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abzustimmen und die neuen Schutzgebietsgrenzen sind ggf. nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Für die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung im Sinne eines ersten Grobkonzepts** erarbeitet worden (s. Kapitel 4). Die städtebauliche Rahmenplanung soll **Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte** gemäß BauGB sein, um den Entwicklungsrahmen weiter zu konkretisieren und um mögliche Baustrukturen und die bauliche Dichte weiter abzustimmen. Im Vordergrund steht somit zunächst

die Klärung der grundlegenden Fragen zu Plankonzept und Erschließung, zum Immissionschutz sowie zu natur- und wasserwirtschaftlichen Belangen, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln. Nach Klärung dieser für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Aspekte werden die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen weiter abgestimmt. Darauf aufbauend wird dann im weiteren Planverfahren das städtebauliche Konzept fortentwickelt und der Planentwurf des Bebauungsplans gemäß BauGB ausgearbeitet (Rechtsplan).

– wird im Verfahren ergänzt –

8. Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind dem städtebaulichen Konzept im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt worden:

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Bentruperheider Weg in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 01.07.2019
- Faunistische Untersuchung Neubaugebiet Bentruperheider Weg in Bielefeld, Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford, Januar 2020
- Abschätzende Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima anhand der gesamtstädtischen Klimaanalyse 2019: „Baulandentwicklung westlich des Ostrings in Heepen / Bielefeld“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 14.11.2019

Bielefeld, im September 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de