Anlage



Erstaufstellung des Bebauungsplans I/St 59 "Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg"

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; September 2022



Stadtbezirk Sennestadt

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 59

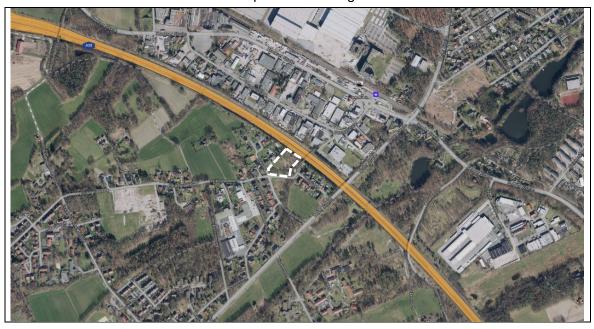
"Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg"

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf

September 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

B: <u>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 59</u> "Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg"

Allgemeine Ziele und Zwecke

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

- 2.1 Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Topographie
- 2.3 Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

- 3.1 Regionalplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Landschaftsplan
- 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
- 3.5 Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim

4. Planungsziele und Plankonzept

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Vorläufiges Plankonzept

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Verkehr und Erschließung
- 5.4 Immissionsschutz
- 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
- 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
- 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
- 5.8 Denkmalschutz
- 5.9 Sonstige Festsetzungen
- 5.10 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
- 6.7 Energiekonzept

7. Umsetzung der Bauleitplanung

- 7.1 Bodenordnung
- 7.2 Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Baulandstrategie
- 7.3 Finanzielle Auswirkungen
- 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
- 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

8. Gutachten

1. Allgemeines

Bielefeld erlebt seit einigen Jahren ein hohes Bevölkerungswachstum und damit eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Gleichzeitig sind Flächen im Stadtgebiet vorhanden, die bereits eine bestehende Infrastruktur aufweisen, aber nicht einer Neubebauung oder Nachverdichtung zugeführt werden konnten. Gründe hierfür liegen insbesondere in einer fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder an fehlendem Planungsrecht.

Da die Fläche aktuell noch nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbebauung geschaffen werden. Daher soll nach § 1 (3) BauGB zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Hierzu wird ein Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Dieses ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan kann somit ohne Umweltprüfung und mit einer Berichtigung anstatt einer Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.

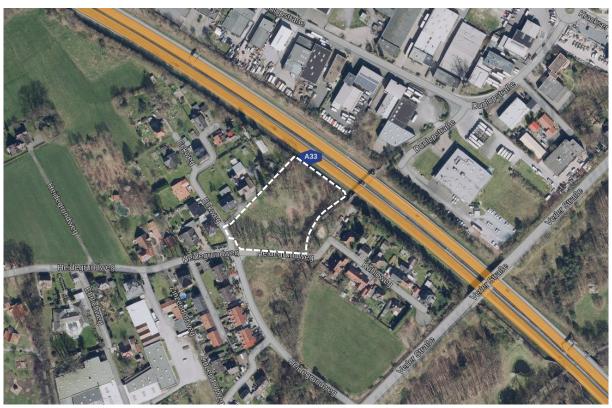


Abbildung 1: Luftbild (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/; abgerufen am 29.07.2022

Es ist vorgesehen, die rund 0,73 ha große Lücke im Siedlungsraum (Flurstück 798 und 799; Gemarkung Sennestadt; Flur 14) im Wesentlichen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Standort ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- die Abrundung und Ergänzung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Nähe zum Ortskern Eckardtsheim und den Bereichen um den Krackser Bahnhof,
- seine günstige Lage im Straßennetz,
- die Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr,
- das nördlich gelegene Gewerbegebiet mit zahlreichen Arbeitsplätzen und
- seine Nähe zu offenen Landschaftsbereichen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das rund 0,73 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sennestadt, Ortsteil Eckardtsheim. Es umfasst die Flurstücke 798 und 799 vollständig, sowie teilweise das Flurstück 33 (alle Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Sennestadt, Flur 14).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Autobahn 33,
- im Südosten durch die Zuwegung zur Fuß- und Radfahrerbrücke über die A33,
- im Süden durch den Heidegrundweg,
- im Südwesten durch den Eckweg
- sowie im Nordwesten durch bestehende Wohnbaugrundstücke.

2.2 Topographie

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Höhe beläuft ich hierbei auf ca. 115 m über Normalhöhennull (üNHN). Von da aus fällt das Gelände leicht nach Südosten auf ca. 114 m üNHN hin ab. Insgesamt ergibt sich so im Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 1 Meter.

Im Südosten steigt das Gelände für die Zuwegungsrampe zur Fußgängerbrücke an. Außerhalb des Plangebiets gibt es keine starken Geländeversprünge.

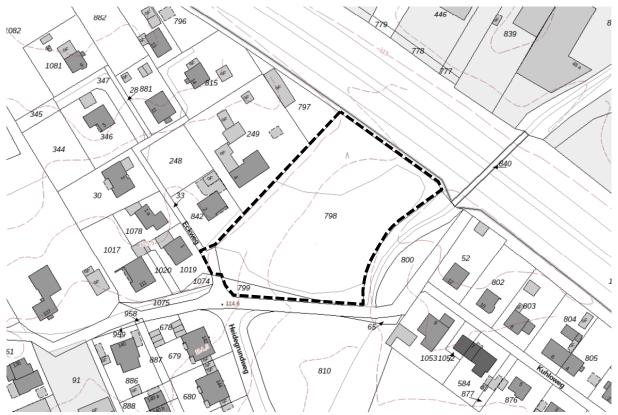


Abbildung 2: Topographische Karte (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/; abgerufen am 29.07.2022

2.3 Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Ortsteils Eckardtsheim und schließt die Siedlungslücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der A33 städtebaulich ab. Die Fläche liegt als ungenutzte Grünbrache vor. Entlang des Heidegrundwegs befindet sich eine Baumreihe aus Weiden, die entlang der Brücke in Strauchgewächse übergeht. Die südliche Plangebietsfläche weist einen Wiesenbewuchs auf. Auf der nördlichen Teilfläche in ca. einer Breite von 40 m parallel zur Lärmschutzwand der A33 befinden sich verschiedene, teils große gewachsene Gehölze.

Die unmittelbar im Osten und Westen angrenzende Bebauung ist geprägt durch eine in der Höhenentwicklung relativ einheitliche Bebauung, bestehend aus zumeist zweigeschossigen Wohnhäusern in verschiedenen Bauformen (Reihen-, Ketten-, Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser). Dominierende Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 35 - 45°. Die Firstrichtung folgt in den meisten Fällen den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Zwischen Plangebiet und östlich bestehendem Siedlungsbereich befindet sich ein ca. 600 m² großer privater Spielplatz und ein Fußweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen Eckardtsheim und Sennestadt herstellt. Nördlich wird das Plangebiet durch die A33 begrenzt. Südlich begrenzt das Plangebiet die Straße Heidegrundweg, von wo aus sich in Richtung Verler Straße Freiflächen erstrecken. Diese werden durch eine ortsbildprägende Baumreihe zweigeteilt. Die von der Baumreihe südöstlich ausgehende Teilfläche wird landwirtschaftlich genutzt, während die nordwestliche als Grünbereich brach liegt.

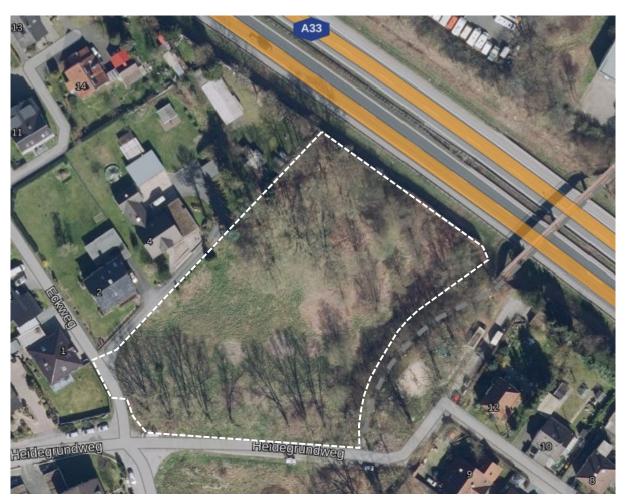


Abbildung 3: Luftbild (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/; abgerufen am 29.07.2022

Das Gebiet ist in ca. 250 m an der Verler Straße, Ecke Heidegrundweg, über Buslinien und in ca. 320 m am Krackser Bahnhof durch Busse und die Bahn an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es liegt im Einzugsgebiet der Hans-Christian-Andersen-Schule in Sennestadt, die nächstgelegene Kindertagesstätte "KiTa Zauberwald e. V." befindet sich unmittelbar östlich im Kuhloweg.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan (genordet, unmaßstäblich; ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects; abgerufen am 29.07.2022

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und ist demnach gemäß Regionalplan als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Nordöstlich wird das Plangebiet durch die Autobahn 33 begrenzt. Diese ist nach Regionalplan als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr* gekennzeichnet. Nördlich dahinterliegend erstreckt sich ein Bereich für die gewerblich und industrielle Nutzungen (GIB). Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Regionalplan entwickelt.

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 (ein-schließlich 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 Plangebiets weiterhin als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet vollständig als *Grünfläche* dargestellt. Die südöstlich und nordwestlich angrenzende Wohnbebauung ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die nördlich begrenzende A33 ist gemäß Flächennutzungsplan eine *überörtliche Hauptverkehrsstraße 1. Ordnung*. Südlich begrenzt nach Flächennutzungsplan das Plangebiet eine *Gewerbliche Baufläche*.

Aufgrund von Immissionsbelastungen durch die *Gewerblichen Bauflächen* besitzen diese, ausgerichtet zu den Wohnbauflächen, die Kennzeichnung "*Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten*".

Im Ortsentwicklungskonzept Eckardtsheim werden für die Entwicklung der Ortschaft Ziele und Leitlinien definiert, die zeichnerisch in einem Plankonzept mit den Teilplänen Nutzungs-, Grünund Verkehrskonzept dargestellt sind. Diese Ziele sollen mit der Berichtigung des FNP konkretisiert werden. Die Ortsentwicklungsplanung trifft für den Planbereich (*Grünfläche*) und die südlich angrenzende Fläche (*Gewerbliche Baufläche*) nunmehr Festlegungen, die einer Wohnentwicklung entsprechen. Hierzu wird ergänzend auf den nachfolgenden Punkt 3.5 "Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim" verwiesen.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects, abgerufen am 29.07.2022

Auch aufgrund der real vorhandenen Situation mit einer wohnbaulichen Nutzung südwestlich des Plangebietes und der unmittelbar südlich angrenzenden unbebauten Fläche sind relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet hier nicht zu erwarten. Für weitere Ausführungen zum Immissionsschutz wird auf Kapitel 5.4.1 verwiesen.

Im Zuge des Bebauungsplans soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Planung wird somit, vorbehaltlich der Ortsentwicklungsplanung, formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist im Flächennutzungsplan die aktuell dargestellte *Grünfläche*, ggf. auch die *Gewerbliche Baufläche*, zu einer *Wohnbaufläche* im Zuge der Berichtigung (gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB), anzupassen.

Im Ergebnis wird vorliegende Bebauungsplan somit nach erfolgter Berichtigung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und folgt dabei dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans Bielefeld-Senne. Innerhalb des Plangebiets besteht größtenteils, aufgrund der nördlich direkt angrenzenden Autobahn, das Entwicklungsziel der *Ausstattung für den Immissionsschutz*. Am südlichen Randbereich liegt gemäß Landschaftsplan der Entwicklungszweck in der *Erhaltung*. Südöstlich befindet sich aufgrund der bestehenden Baumreihe das Schutzgebiet "*Alteichenreihe zwischen A33 und dem Wäldchen an der Verler Straße"*.

Für das geplante Vorhaben ist eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Gemäß § 20 (4) Landschaftsnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) können bei einer Aufstellung, Änderung und Ergänzungen eines Flächennutzungsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft treten. Bedingung hierbei ist, dass der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dieser neuen Darstellung des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Verfahrens berichtigt.

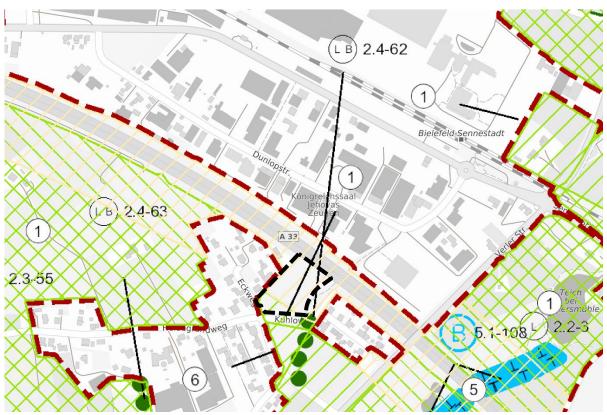


Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan (genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects; abgerufen am 29.07.2022

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung westlich der A33 liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Auf der gegenüberliegenden Seite der A33 liegt der seit 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße" vor. Dieser setzt parallel zur Achse der damals noch geplanten A33 ein *Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung* fest. Die dahinter liegenden Bereiche sind als *Gewerbegebiet* festgesetzt. Eine 1. Änderung betrifft den westlichen Kreuzungsbereich der Dunlopfstraße / Krackser Straße.

Im Nordwesten, in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet, ist auf Höhe der Kampstraße des Weiteren ein *Industriegebiet* festgesetzt.

Das Plangebiet selbst ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu bewerten, westlich und östlich davon als unbeplanter Innenbereich.

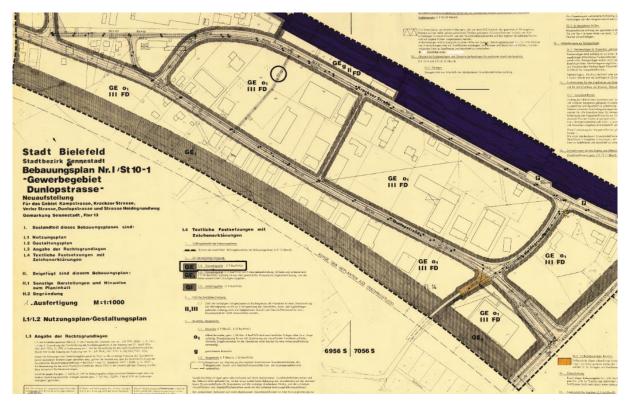


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 (genordet, unmaßstäblich) Quelle: https://www.o-sp.de/bielefeld/plan?pid=62495; abgerufen am 02.08.2022

3.5 Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim

Im Jahr 2020 wurde für den Gesamtortsteil Eckardtsheim ein Ortsentwicklungsplan beschlossen. Ziel dabei war es, den früheren Anstaltsbereich Eckardtsheim aus seiner institutionellen Prägung herauszuführen und schrittweise zu einer durchmischten Ortschaft im Stadtbezirk Sennestadt zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammenleben. Die Ortsentwicklungsplanung ist dabei ein Orientierungsrahmen für die Erarbeitung verbindlicher Planungen. Es ist ein informelles Planungsinstrument, das aus sich heraus keine Verbindlichkeit entfaltet. Jedoch ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bauleitplan die Ortsentwicklungsplanung zu berücksichtigen. Die Flächendarstellungen und die sonstigen vorgeschlagenen Maßnahmen, z. B. zum Straßen- und Wegenetz, sind insofern als Optionen zu verstehen, die offen gehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung weiterverfolgt werden sollen.

Nach Analysen der Ortsentwicklungsplanung sind zusätzliche Flächenangebote für bauliche Nutzungen, insbesondere für nicht anstaltsgebundene Wohnungen, erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist größtenteils als Neuplanungsfläche dargestellt und soll zukünftig als Wohnnutzung mittlerer Dichte entwickelt werden. Vorgesehen ist hierbei überwiegend Geschosswohnungsbau und besondere Wohnangebote. Im nördlichen und südlichen Randbereich ist die Plangebietsfläche als Grünfläche mit einem östlich liegenden Spielplatz gekennzeichnet. Das vorliegende Vorhaben entwickelt sich dementsprechend aus der Ortsentwicklungsplanung.

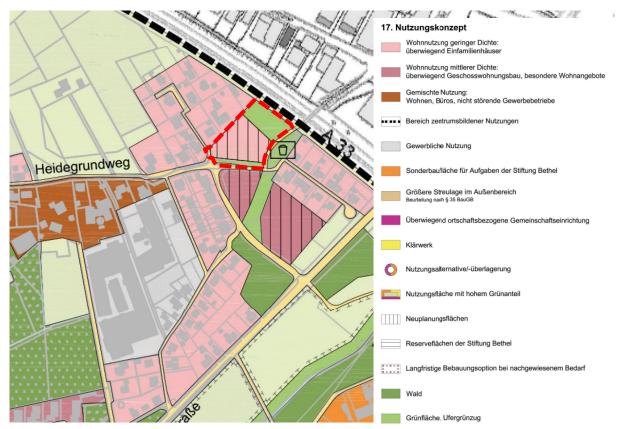


Abbildung 8: Auszug aus der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim (genorder, ummaßstablich, erganzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)

Hinweis: Diese im Internet abrufbare Karte ist nicht der letzte Stand. Das Plangebiet ist entsprechend der Beschlusslage ein Gebiet mit mittlerer Dichte.

Quelle: https://anwendungen.bielefeld.de/bi/vo0050.asp?__kvonr=29197; abgerufen am 01.08.2022

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/St 59 "Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg" soll, in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange, das Plangebiet vorrangig für den Wohnungsbau entwickelt werden. Neben Familien und sonstigen kleineren Haushalten dürfte dieser Standort auch für studentisches Wohnen interessant sein, da mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl die Hochschulen in Bielefeld, als auch die in Paderborn gut zu erreichen sind.

Aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum, den örtlichen Rahmenbedingungen und heutigen, allgemeinen Anforderungen heraus, sind folgende wesentliche Zielsetzungen mit der vorliegenden Planung anzustreben:

- Errichtung eines zukunftsorientierten, identitätsstiftenden und modellhaften Quartiers, das verschiedenartige Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor beinhaltet.
- Entwicklung eines Schallschutzkonzepts, das gestalterische und ökologische Aspekte mit denen gesunder Wohnverhältnisse in Einklang bringt.
- Ein flächensparendes und funktionales Erschließungsgerüst, dass vor allem Fußgängern Raum bietet und eine hohe Wohnqualität begünstigt.
- Benötigte Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind möglichst separat in den äußeren Randbereichen und ohne größere optische Präsenz im Ortsbild vorzusehen. Ziel ist es, den Verkehr in den Wohnbereichen gezielt zu begrenzen.
- Nachbarschaften sollen Platz für Aufenthalts- und Begegnungsräume bieten und sind durch das Fußwegenetz miteinander verbinden.

 Zentraler Punkt des Fußwegesystems soll ein Quartiersplatz bilden. Ziel ist es hierbei, durch Gestaltung und Nutzungen einen identitätsstiftenden Mittelpunkt für das Plangebiet und ggf. auch mit positiven Effekten für die Umgebung zu schaffen.

Die vorherige Aufzählung ist nicht abschließend, einzelne Aspekte sind im Zuge der konkreten Planungsabläufe auszuformen und zu gewichten.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Vorläufiges Plankonzept

Im Grundsatz verfolgt der städtebauliche Entwurf den Ansatz, aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und Chancen ein zusammenhängendes Wohncarré auszubilden.



Abbildung 9: Gestaltungsplan vom 28.09.2021 (genordet, unmaßstäblich) Quelle: Enderweit + Partner GmbH. Bielefeld

Ausgangspunkt ist zunächst die im Norden bzw. Nordosten angrenzende Bundesautobahn A33, die durch eine Lärmschutzwand vom Plangebiet getrennt ist.

Der § 9 (1) des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) gibt verbindlich vor, dass "längs der Bundesfernstraßen [hier der A33] Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter [...], jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen." Vor Ort entspricht dies im Bestand der Nordfassade der ersten Gebäudereihe südlich der A33.

Dieser 40 m-Abstand soll für die Planung neuer Gebäude entsprechend den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes, als auch des Gebäudebestands aufgenommen werden.

Auf der dadurch entstehenden, autobahnnahen und ca. 30 m tiefen Teilfläche des Baugrundstücks ist vorgesehen, einerseits den bestehenden Laubbaumbestand mit dem Ziel der Luftverbesserung

bestmöglich zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Andererseits ist es aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen sinnvoll, auf diesen verlärmten Flächen an die Standorte der Laubbäume angepasst und untergeordnet Teile des ruhenden PKW-Verkehrs auf freien, möglichst offenporigen Stellplatzflächen unterzubringen. Dies soll dazu beitragen, den Wohnwert auf den lärmabgewandten Seiten des Wohncarrès zu stärken.

Das Wohncarrè stellt ein <u>sich selbst vor dem Verkehrslärm der A33 schützendes Bebauungskonzept</u> dar. Erzielt wird dies durch die geschlossene Anordnung der Gebäude im Randbereich. Die Ausrichtung der Wohnseiten mit ihren gut besonnten Terrassen und Außenbereichen erfolgt in den geschützten Innenbereich bzw. zu sonstigen lärmabgewandten Seiten. Weiter optimiert werden kann dies durch eine gezielte Anordnung der Räume entsprechend ihrer Nutzungs- und Schutzanforderungen im Rahmen der Grundrisskonzepte. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die Baukörper sind parallel zur A33 dreigeschossig und ansonsten zweigeschossig mit Pultdächern vorgesehen. Stadtgestalterisch hat die Dreigeschossigkeit parallel zur A33 keine Auswirkungen, verbessert die Abschirmung für das Plangebiet und die benachbarten Bestandsgrundstücke und bietet durch die Ausrichtung der Wohnseiten nach Südwesten Raum für besonders gut belichtete und ganz unterschiedlich entwickelbare Wohnkonzepte.

Pultdächer nehmen in dem vorliegenden Planfall die Geneigtheit der umgebenden Dächer auf, erlauben eine kleinteilige Dachlandschaft, begünstigen die Schallabschirmung durch die bauliche Höhe der Firste, führen nicht zu unverhältnismäßigen Verschattungen der Nachbargebäude, schaffen Wohnraum im Dachbereich und bieten im Süden Flächen für Solarnutzungen. Auf Norddächern können Dachbegrünungen dazu beitragen, Regen zurückzuhalten, die Oberflächentemperaturen zu senken und bewirken eine Schallabsorption. Daher erscheint dieser Dachtyp in den gewählten Ausrichtungen und Ausformungen besonders geeignet für die vorliegende Situation.

Die gewählten Gebäudekörper bieten die Möglichkeit, sowohl geförderte, als auch frei finanzierte Wohnungen sowie Eigenheime entstehen zu lassen.

Die Erschließung für Fahrzeuge und Fußgänger erfolgt über zwei private Verkehrsflächen vom Eckweg und Heidegrundweg. Zu ermöglichen sind ggf. Zuwegungen ausgehend von der öffentliche Wegeverbindung, die im weiteren Verlauf als Brücke über die A33 führt.

<u>Zielsetzung</u> ist insgesamt die Ausbildung eines Wohncarrès mit unterschiedlichen Wohnformen, dessen Innenbereiche einerseits private Terrassen- und Außenbereiche und anderseits eine Gemeinschaft fördernde Aufenthalts- und Begegnungsbereiche vorsehen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Abbildung 10: Nutzungsplan zum Vorentwurf (genordet, unmaßstäblich) Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen als Ergänzung der im Westen, Osten und Süden teilweise unmittelbar angrenzend bestehenden Wohnnutzungen und dem allgemeinen Bedarf folgend vorrangig zu Wohnzwecken entwickelt werden. Dazu erfolgt die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.

Gleichwohl sind entsprechend § 4 (2) BauNVO zulässig,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6rende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als "ausnahmsweise zulässig" gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO gelten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

da sich diese im Allgemeinen in eine Wohngebietsstruktur verträglich einbinden lassen und nutzungsbezogen und stadtgestalterisch zu einer Belebung führen können.

Die zulässigen und zuvor genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auch vor dem Hintergrund der vorliegenden Schallsituation und dem Umgang damit vertretbar.

Als "nicht ausnahmsweise zulässig" gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO festgesetzt werden

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, Platzbedarf, Störungsgrad und den zu erwartenden Gestaltungszusammenhängen her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die neuen Gebäudekonzepte und die umgebende Wohnbebauung festgesetzt. Ausgangspunkt ist die Vorgabe einer "mittleren Dichte" der Ortsentwicklungsplanung aus 2020, die sich aus der Örtlichkeit sowie den Anforderungen ergibt, die mit der A33 verbunden sind.

Unter anderem aufgrund der gebotenen Verkehrslärmabschirmung zur A33 und den besonders gut belichteten Wohnraumpotentialen werden parallel dazu zwingend drei sowie im Hinblick auf die Umgebung im Osten und Westen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzend dient der Abschirmung die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

Im zentralen Bereich nimmt eine ebenfalls zwingend zweigeschossige Bauweise die Bauhöhen der äußeren Baureihen auf. Da hier keine Maßnahmen einer gestalterischen und schalltechnischen Abschirmung erforderlich sind, ist hier eine offene Bauweise festgesetzt, die darüber hinaus der Auflockerung dient.

Für die festgesetzten versetzten Pultdächer ist zur Begünstigung einer harmonischen Gestaltung und zur Gewährleitung des Schallabschirmung eine minimale Trauf- und eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese erfolgt in Relation zur Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit und in Wechselwirkung mit den zulässigen Pultdächern bzw. Dachneigungen.

Für die zwingend zweigeschossigen Bereiche sind dies eine Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 11,50 m, bei dem dreigeschossigen Bereich eine Traufhöhe von 9,00 m und eine Firsthöhe von 15,50 m. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist der in das Plangebiet dazu einbezogene Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals im Eckweg mit 114,61 Meter über Normalhöhennull (ü.NHN).

Die gefassten Obergrenzen für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich neben dem Umfeld an dem angestrebten städtebaulichen Konzept eines Wohncarrès. Grundlage hierfür ist ebenfalls die Ortsentwicklungsplanung aus 2020, in der eine mittlere Dichte vorgesehen ist. Dies entspricht einer GRZ von maximal 0,6. Für die vorliegende Planung wird eine Die GRZ wird mit maximal 0,45 und die GFZ mit maximal 1,2 festgelegt.

Die Berechnungen zur GRZ erfolgen für den Gesamtstandort. Für Stellplätze und Zufahrten ist eine Überschreitung von 50 von Hundert zulässig.

Die Anordnung der Baugrenzen und überbaubaren Flächen erfolgt bewusst zusammenhängend mit einem gewissen Spielraum, um für die konzeptionelle Ausbildung der geschlossenen Bauformen nicht durch den Bauungsplan bereits zu sehr eingeengt zu sein. Hierdurch sollen für diese spezielle Aufgabe in der Hochbauplanung und auch hinsichtlich der erforderlichen Genehmigung Spielräume geschaffen werden.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Belange sind auf das Gesamtgebiet zu beziehen und komplex hinsichtlich ihrer Zusammenhänge und Auswirkungen zu betrachten. Zielsetzungen sind insbesondere die optische und flächenbezogene Dominanz von Kraftfahrzeugen im Plangebiet zu mindern, die Aufenthaltsqualität in den zumeist privaten Räumen zu verbessern und Verkehre energetisch verträglicher abwickeln zu können.

5.3.1 Erschließungsgerüst für Kraftfahrzeuge

Die Plangebietsflächen sind durch bestehende öffentliche Straßen verkehrlich erschlossen. Die

Erschließung für Kraftfahrzeuge und Anbindung für andere Verkehrsteilnehmer verläuft vorwiegend unmittelbar über den Heidegrundweg und den Eckweg. Von hier aus können Stellplätze erreicht werden, die entweder straßenbegleitend angeordnet, einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind oder die als Sammelstellplätze im Norden des Gebiets liegen. Ein Neubau öffentlicher Straßen ist damit nicht erforderlich.

Die für Kraftfahrzeuge befahrbaren Bereiche sind als private Verkehrsflächen (PV) oder als Carports/freie Stellplätze (Ca/St) bzw. freie Stellplatzflächen (St) festgesetzt. Innerhalb von Gebäuden sind auch Garagen möglich.

Ergänzend zu den privaten Verkehrsflächen sind zur Absicherung der inneren Erschließung für die Anlieger und Versorger (Fahr- und Gehwege, Leitungsführungen) im Nordosten auf den nicht überbaubaren Flächen und zur Anbindung der zentralen Stellplatzfläche im Norden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verortet.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Wohncarrés dienen Wege der inneren Erschließung, auf denen Fußgänger den vorrangigen Stellenwert haben. Im inneren Planbereich sind im Gestaltungsplan Querverbindungen erkennbar, die die privaten Verkehrsflächen im Osten und Westen miteinander verbinden. Um eine konzeptionelle Entwicklung nicht zu sehr einzuschränken, sind diese nicht festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am Ostrand unmittelbar an einer Fuß- und Radweg-Überquerung über die A33. Von der Brücke aus gelangt man unmittelbar in das Gewerbegebiet an der Krackser Straße, in dem auch der Bahnhof Bielefeld-Sennestadt liegt. An diesen soll das Gebiet künftig unmittelbar angeschlossen werden.

Fuß- und Radwege, die das Plangebiet queren oder die sonst maßgebend zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Zunächst ist es das allgemeine Ausgangsziel, den PKW-Bedarf im Plangebiet und damit auch den hierfür erforderlichen <u>Stellplatzbedarf zu reduzieren</u>. Dem soll durch den komplexen Umgang mit Anforderungen und der Umsetzung eines carrè- und umfeldbezogenen, den PKW-Verkehr reduzierenden Mobilitätsgeschehen entsprochen werden. Allgemeine Zielsetzung ist es, die Innenbereiche zwischen den Gebäuden gezielt von Fahrverkehr freizuhalten, um so den Wohn- und Aufenthaltswert zu steigern.

Der <u>verbleibende PKW-Stellplatzbedarf</u> wird insbesondere durch gesammelt angeordnete Carports oder freie Stellplätze gedeckt. Ein Teil der Stellplätze befinden sich im Norden des Plangebiets im Raum zwischen den Gebäuden und der Autobahn. Diese können vom Heidegrundweg durch eine Gebäudeöffnung erreicht werden. Die Anordnung ist ggf. anzupassen, wenn die Einmessung des Baumbestands erfolgt ist. Weitere Stellplätze befinden sich im Südwesten anfahrbar über den Eckweg, konzeptionell weitreichend überbaut durch die Gebäude.

Entlang des Heidegrundwegs befinden sich weitere Stellplätze in Senkrecht-Aufstellung. Auf eine Anordnung in Taschen wird und muss hier bewusst verzichtet werden, da aufgrund der umgebenden Situation der Schwerpunkt der Schutz der Innen- und Außenbereiche des Carrés vor dem Verkehrslärm der A33 und parallel auch vor den Auswirkungen der gebietseigenen Kraftfahrzeuge ist. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Heidegrund- bzw. Kuhloweg in diesem Bereich nicht um eine Durchgangsstraße, sondern um eine Stichstraße, über die lediglich eine begrenzte Anzahl von Wohngebäuden angebunden ist. Vorgelagert ist zusätzlich zur 6 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche ein ein Meter breiter Fußwegstreifen. Entlang des Heidegrundwegs sollen keine Garagen zugelassen werden, damit auf der Straße zur Einfahrt wartende Fahrzeuge vermieden werden und der Straßenrand optisch offen und damit nicht wandartig erscheint.

Tiefgaragen sind bei dem vorliegenden Plankonzept nicht vorgesehen, jedoch grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Die Bauflächen verbindend wird hierfür vorsorglich und damit zur Erhöhung der Planungsoptionen eine zusätzliche Tiefgaragenfläche festgesetzt (TG).

Explizite Standorte im Plangebiet für <u>Sharing-Angebote</u> für PKW's, Lastenräder, E-Bikes, E-Scooter etc. werden aufgrund der Größe und Lage nicht verortet. Ein nachbarschaftsbezogenes Angebot wird jedoch ausdrücklich begrüßt. Neben den PKW-Stellplätzen ist zu berücksichtigen, dass es für <u>Fahrräder</u>, <u>E-Bikes und Lastenräder</u> geeignete Abstellplätze und Lademöglichkeiten gibt.

Diese sollten zur Gewichtung dieser Verkehrsmittel eher wohnungsnah vorliegen, dadurch schnell erreichbar und zudem komfortabel sein.

Auch zu beachten ist, dass überdachte PKW-Abstellflächen sehr weitreichend Möglichkeiten bieten, die Fahrzeuge mit <u>Energie</u> zu versorgen. Dies wird voraussichtlich vor allem eine Versorgung mit grünem Strom aus PV-Flächen sein. Bidirektionales Laden könnte hier ein Lösungsansatz sein, möglichst wenig externen Strom zu benötigen um eine weitestgehende Autarkie zu erreichen. Hier werden die Batterien der PKW's als Stromspeicher für die Fahrzeuge und parallel für die Versorgung der Gebäude eingesetzt.

Sofern sich Raumpotentiale durch die Verringerung der erforderlichen PKW-Stellplatzflächen ergeben, sollen diese dem Wohnumfeld zugutekommen.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist in ca. 250 m an der Verler Straße, Ecke Heidegrundweg, über die Buslinien 37 und 237, Haltestelle Kuhloweg, Richtung Sennestadt bzw. Eckardtsheim an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Gleichzeitig bietet die nur ca. 320 m weit entfernte Bahnhaltestelle Bielefeld-Sennestadt mit der Regionalbahn RB 74 (Senne-Bahn) eine gute Anbindung an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr, Richtung Hauptbahnhof Bielefeld und Hauptbahnhof Paderborn.

Der nächste Stadtbahnanschluss ist in einer Entfernung von ca. 4,9 km Luftlinie die Endhaltestelle Senne mit der Linie 1, die über die öffentlichen Nahverkehre erreichbar ist.

5.4 Immissionsschutz

Grundsätzliches Ziel der Stadt Bielefeld ist es, die städtebaulichen Zusammenhänge im Bereich des Plangebiets konfliktfrei fortzuführen. Relevante Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen. Zu betrachten sind dabei Immissionen, die 1. auf das Plangebiet durch das Umfeld ein-wirken, 2. die umgekehrt aus dem Plangebiet heraus das Umfeld betreffen und 3. solche, die innerhalb des Gebiets zwischen den Nutzungen entstehen.

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete und Einzelgebäude soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Standortentscheidung und Flächennutzung werden diesbezüglich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

5.4.1 Mögliche Auswirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Verkehrslärm

Relevante Immissionen wirken auf das Plangebiet vor allem durch den Verkehrslärm der Autobahn A33 ein. Im Vorfeld zu der Planung wurden deshalb durch die AKUS GmbH aus Bielefeld zu zwei Varianten gutachterliche Berechnungen erstellt, um jeweils zu prüfen, wie die Immissionen auf die geplante Bebauung einwirken. Die hier vorliegende dritte Variante stellt die daraufhin als letztes konzeptionell optimierte dar, wurde jedoch nicht erneut berechnet.

In den frühzeitigen Beteiligungen sind ergänzend zur Bearbeitung weitere Informationen zu den Auswirkungen auf das Plangebiet zu sammeln und in planerische Lösungen sowie Festsetzungen zu überführen. In diesem Zusammenhang soll die dritte Variante nochmals optimiert und dann neu berechnet werden.

Lösungsansatz, um mit der vorliegenden Schallsituation umzugehen, ist <u>ein sich selbst schützendes Gebäudekonzept</u>. In der Form eines Wohncarrès ist es möglich, die relevanten Innen- und Außenräume umfassend abzuschirmen. Die wird durch eine weitreichend geschlossene Riegelund Kettenanordnung von Baukörpern erzielt. Hierdurch entstehen Wohnungen, die zur Hauptwohnrichtung Südwest auszurichten sind sowie Hofbereiche mit einer hohen Wohnqualität.

Weiter zu optimieren ist dies über entsprechend ihrer Schutzansprüche zu zonierende Innenräume.

Vertiefungen zu diesem Sachverhalt erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplans in Festsetzungen und Begründung. Es ist angestrebt, diese beginnend nach den frühzeitigen Beteiligungen sofort mit den berührten Fachämtern und orientiert auf den Bebauungsplan sowie die bauliche Umsetzung fortzuführen.

Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass parallel zur Festsetzung nach 9 (1) 24 BauGB eine Festsetzung entsprechend § 9 (2) BauGB erforderlich ist: Grund hierfür ist die Tatsache, dass schallabschirmende Gebäude bzw. eine spezielle Gebäudeanordnung als "Erschließungsmaßnahme" einzuordnen und am Beginn der hochbaulichen Umsetzung zu errichten sind.

Gewerbelärm

Südlich am Plangebiet angrenzend ist gemäß Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Südwestlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 100 m, befinden sich indessen zwei Tischlereien. Zwischen Tischlerei und Plangebiet existiert Faktisch keine gewerbliche Baufläche, sondern eine Brachfläche und Wohnbebauung. Gemäß 2020 neu gefassten Ortsentwicklungsplan wird ebenfalls die Fläche zwischen Plangebiet und Tischlerei als wohngenutzte und nicht als gewerbliche Fläche dargestellt. Relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet sind hier nicht zu erwarten.

Auf der gegenüberliegenden Seite der A33 befindet sich das Gewerbegebiet Dunlopstraße. Hierfür liegt seit 1982 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße" vor. Dieser setzt parallel zur Achse der damals noch geplanten A33 ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung fest. Entsprechend zu berücksichtigen ist nach den Aussagen den Schallgutachters der einwirkende Verkehrslärm der A33. Relevante Auswirkungen der nördlich der Autobahn liegenden Gewerbegebiete auf das Plangebiet bestehen keine aufgrund der Distanz zum Plangebiet, der autobahnbegleitenden Lärmschutzwand und da der Verkehrslärm die maßgebende Größe darstellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird ein Hinweis zu den Randbereichen der Gewerblichen Bauflächen gegeben, die sich neben Wohnbauflächen befinden:

Kennzeichnung "Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten" (siehe auch Punkt 3.2 Flächennutzungsplan).

Die Notwendigkeit von Festsetzungen zum Immissionsschutz ist aufgrund der Ausführungen für Gewerbelärm nicht erkennbar.

Sonstige Faktoren

Immissionseinwirkungen durch spielende Kinder im Bereich des östlich angrenzenden <u>Spielplatzes</u> sind als sozialadäquat und somit zumutbar hinzunehmen. Nach § 22 Absatz 1a Bundes-immissionsschutzgesetz (BlmschG) stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, daher in der Regel "keine schädliche Umwelteinwirkung" dar.

Durch die Bewirtschaftung der im Umfeld liegenden <u>landwirtschaftlichen Flächen</u> können zwangsläufig insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Geltungsbereich Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Landwirtschaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der <u>Störfallverordnung</u> (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt Bielefeld in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Nähere Einzelheiten zu Störfallbetrieben sollen im Rahmen der weiteren Beteiligung der betroffenen Ämter und Dienststellen ermittelt und bewertet werden.

Andere relevante, auf das Plangebiet aus dem Umfeld einwirkende Immissionen sind derzeit nicht erkennbar.

5.4.2 Mögliche Auswirkungen des Plangebiets auf das Umfeld

Aufgrund der Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs durch ein planungsrechtlich festgesetztes <u>allgemeines Wohngebiet</u> (WA) mit vorrangig neuen Wohnnutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des gebotenen Immissionsschutzes auf das Umfeld zu erwarten. Gegebenenfalls sind Verbesserungen für die Umgebung durch die Stellung der Baukörper zu erreichen.

5.4.3 Mögliche Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets ist nicht von besonderen Immissionsschutzanforderungen auszugehen, da keine schalltechnisch relevant unterschiedlichen Nutzungen möglich sind oder vorliegen.

In der **Gesamtbetrachtung** sind im Besonderen die Einwirkungen der A33 zu berücksichtigen. Bei einer Umsetzung der gefassten Maßnahmen zur Lärmminderung in Innen- und Außenbereichen kann von sogenannten "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen" und von einer verträglichen baulichen Ergänzung der bestehenden Siedlungsbereiche ausgegangen werden. Darüber hinaus sind keine relevanten Auswirkungen im Hinblick auf den gebotenen Immissionsschutz erkennbar.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Am 01.06.2021 hat der Schul- und Sportausschuss abschließend die ganzheitliche Schulentwicklungsplaung 2020-2030 beschlossen (Vorlage 1084/2020-2025, TOP 1.1). Das Plangebiet gehört hierbei in das Schuleinzugsgebiet der Hans-Christian-Andersen-Schule in Sennestadt. Hierbei handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2019/2020 insgesamt 318 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 13 Klassen inklusive einer Mehrklasse (in Jahrgang 1) unterrichtet hat. Die Schule liegt damit aktuell über der regulären Kapazität einer dreizügigen Grundschule. Auch in allen Prognosevarianten steigen die Schülerzahlen an. Während in der Basisprognose und der Variante "Elternwille" die Zahl der Schüler und Schülerinnen bis 2025/26 um knapp ein Drittel auf 446 bzw. 459 ansteigt, nimmt die Schülerzahl in der Variante "Wohnortnähe" noch drastischer zu und steigt bis 2025/26 um mehr als das Doppelte auf 665 an. Dementsprechend wächst der Bedarf an Klassenräumen bis auf 26 Klassenräume und führt mit bis zu 14 fehlenden Klassenräumen zu einer erheblichen Unterversorgung. Aber auch in der Basisprognose und der Variante "Elternwille" entsteht im Verlauf des Prognosezeitraums ein deutlicher Bedarf von bis zu sechs bzw. sieben Klassenräumen, der nicht im Bestand kompensiert werden kann.

Aufgrund des aktuellen und prognostizierten Platzmangels, wurde 2021 das Schulgebäude erweitert. Im Rahmen der Beteiligungen zum vorliegenden Bebauungsplan ist von den berührten Ämtern zu prüfen, ob der entstehende Bedarf innerhalb des vorhandenen Raumbestands gedeckt werden kann.

Durch das vorliegende Plangebiet kommen im Einzugsgebiet der Hans-Christian-Andersen-Schule in Sennestadt ca. 56 neue Wohneinheiten hinzu.

Hinsichtlich des Bedarfs an <u>Kindergartenplätzen</u> liegen keine näheren Informationen vor. Die nächstgelegene Kindertagesstätte "KiTa Zauberwald e. V." befindet sich unmittelbar südöstlich des Plangebiets. Diese stellt insgesamt 35 Plätze zur Verfügung und die Kinder werden in zwei Gruppen betreut.

Ansonsten liegt eine <u>ortsbezogene soziale und kulturelle Infrastruktur</u> im Besonderen im Zentrum von Eckardtsheim vor.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Grundsätzlich sind im Umfeld aufgrund der Übergänge in den freien Landschaftsraum zahlreiche potentielle Spielmöglichkeiten gegeben. Hinzu kommen Möglichkeiten auf den Flächen im Plangebiet, wie z. B. im unbebauten Grundstückbereich im Norden.

In direkter Nachbarschaft östlich des Plangebiets befindet sich eine ca. 600 m² große Spielplatzfläche. Diese gehört jedoch zur KiTa Zauberwald, ist eingefriedet und ist nicht öffentlich zugänglich. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich in ca. 1 km Entfernung am Begegnungs- und Freizeitzentrum Eckardtsheim. Gemäß Bielefelder Kartendienst ist der Versorgungsgrad an Spielflächen im Bereich des Plangebiets eher schlecht eingestuft. Der prozentuale Versorgungsgrad an Spielflächen beträgt ca. 15-40%.

Das Begegnungs- und Freizeitzentrum im Ortskern von Eckardtsheim wird von der Stiftung Bethel geleitet. Es beinhaltet ein großes Begegnungshaus, einen Spielplatz und einen ca. 3,6 ha großen Sportplatz. Das Angebot richtet sich an alle Bürger und Bürgerinnen.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Dies ist entsprechend zu ergänzen. Die erforderlichen Leitungen sind vorzugsweise in den geplanten Verkehrsflächen zu verlegen, anderenfalls sind dafür bereits im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der berührten Anlieger einzutragen.

5.7.1 Entwässerungssystem

Das Plangebiet befindet sich im Entwässerungsgebiet Eckardtsheim. In der Umgebung des Vorhabens wird das Regen- und Schmutzwasser in einem Trennsystem abgeleitet. Die Kanäle verlaufen hierbei innerhalb des Heidegrundwegs mit dem Freigefälle Richtung südlich gelegenen Paul-Gerhardt-Weg. Von hier aus verlaufen die Kanäle bis zur Verler Straße. Der Regenwasserkanal leitet hier das Wasser in den gegenüberliegenden Bullerbach ein.

Unter Berücksichtigung der Umgebung und des § 44 LWG soll die Entwässerung des Plangebiets weiterhin im Trennsystem erfolgen und hier anschließen. Weitere Konkretisierungen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zu erfassen und zu erörtern (Entwässerungskonzept, Trassenführungen und -sicherungen, Dimensionierungen etc.).

Der wirtschaftliche und technische Aufwand für die öffentliche entwässerungstechnische Erschließung wird daher als gering eingestuft, da in den Straßen Kuhloweg und Heidegrundweg bereits Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden sind. Einer kurzfristigen Umsetzung steht daher aus entwässerungstechnischer Sicht nichts entgegen.

5.7.2 Schmutzwasser

Die zu erwartenden Wassermengen lassen sich über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle im Kuhloweg bzw. im Heidegrundweg ableiten. Dies kann voraussichtlich im Freigefälle realisiert werden. Das Schmutzwasser wird südwestlich entlang der Verler Straße und im späteren Verlauf entlang der Wilhelmsdorfer Straße in die Kläranlage Sennestadt eingeführt.

Im Plangebiet selbst ist bislang kein Schmutzwasserkanalsystem vorhanden.

5.7.3 Regenwasser

Die sich häufenden <u>Klimakatastrophen</u> machen es zwingend erforderlich, im Umgang mit anfallendem Regenwasser komplexer vorzugehen. Auf Bebauungsplanebene vorrangig betrachtet wird im Normalfall die Relevanz, die anfallendes Regenwasser auf den Gewässer- und Hochwasserschutz hat. Verstärkt anfallendes und unkontrolliert ablaufendes Regenwasser stellt hier eine besondere Gefahr für den baulich-strukturellen Erhalt der Gewässer und für alle Nutzungen, Lebewesen und Pflanzen dar, die in deren Umfeld liegen. Andererseits wird Regenwasser zum unverzichtbaren Gut, wenn es um die erforderliche Bewässerung der Natur, das Füllen von Wasserreservoiren und allgemein um klimatische Zusammenhänge geht.

Im Sinne einer nachhaltigen Planung ergeben sich folgende Handlungszusammenhänge:

Rückhaltung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Zielsetzung ist der eingangs angeführte Gewässer- und Hochwasserschutz, verbunden mit dem des Umfelds.

Oftmals ist eine der zu vermeidenden Folgen, dass bei Starkregenereignissen des dem Kanalnetz nicht möglich ist, das Regenwasser ausreichend abzuleiten. Es entsteht dadurch eine größere Gefahr von Überflutungen und Hochwasser. Parallel wird das Wasser der Bewässerungszusammenhänge vor Ort entzogen, indem eine Rückhaltung in weitreichend abgedichteten Becken und nachfolgend eine Ableitung in Kanälen oder unnatürlichen, kanalähnlichen Netzen erfolgt.

Projektbezogen soll im Verfahren eine Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten vor Ort

erfolgen, da eine Versickerung in diesen Teilen Bielefelds nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Ebenso soll bis zum Entwurf eine hydraulische Überprüfung zur Wasserwirtschaft erfolgen.

Ergänzend zu einer möglichen Versickerung vor Ort ist eine zentrale, abgesenkte (private) Regenwasserrückhaltefläche in Kombination mit einem Naturraum geplant. Diese bewirkt parallel eine Abgrenzung und Abstandsfläche zwischen privaten Gartenflächen. Sie ist über die private Verkehrsfläche zu Unterhaltungszwecken anfahrbar. Auch denkbar ist, Rückhaltevolumen projektbezogen z. B. durch allein für diesen Zweck vorgesehene Zisternen auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Ebenfalls gibt es eine Reihe unterirdischer Rigolenlösungen z. B. unter Stellplatzflächen und Baumstandorten.

Die jeweiligen Komponenten, deren Abmessungen, Drosselerfordernisse etc. sind im Rahmen des Gesamtkonzepts zu erörtern und als ersten Schritt auf Bebauungsplanebene festzusetzen.

Einsparung von Trinkwasser

Die Einsparung von Trinkwasser, vor allem bei der Toilettenspülung und Bewässerungen in Außenbereichen, ist zunächst ein wirtschaftlicher Faktor. Damit verbunden stellt sich die Frage, ob hier eine Wasseraufbereitung für die Einsatzzwecke tatsächlich erforderlich ist?

Projektbezogen wird dies vorrangig auf die privaten Bauprojekte und die Bewässerung der privaten und öffentlichen Grünstrukturen zu beziehen sein. Diese könnten vor allem in der Projektentwicklung konkretisiert werden.

Bewässerung

Neben dem zuvor aufgeführten Aspekt der Einsparung von Trinkwasser zielt dieser ausdrücklich auf die grundsätzliche Verfügbarkeit von Wasser für Bewässerungszwecke ab. In der Folge zunehmender Trockenperioden ist eine ausreichende Bewässerung von Grünstrukturen und eine Wasserführung in Gewässern und Seen/Teichen immer weniger gewährleistet.

Projektbezogen ist darauf hinzuwirken, dass Regenwasser auch weitreichend zurückgehalten wird, um es sofort und/oder zeitversetzt für Bewässerungszwecke einsetzen zu können. Dies betrifft hier vor allem Lösungen und Vorrichtungen im privaten Raum. Gleichwohl ist es durchaus denkbar, dass Zisternen nicht nur bei privaten Bauvorhaben und -komplexen, sondern auch öffentlich für ggf. automatische Bewässerungssysteme bei Einzelbäumen und in Grünräumen zur Anwendung kommen.

Offene Wasserflächen

Wasser ist grundsätzlich bei der Anlage von öffentlichen und privaten Bereichen ein belebendes Element. Die Bedeutung von Wasser in der Stadtentwicklung wird heutzutage immer größer. Wird Wasser mit in die Gestaltung der urbanen Räume und Städte einbezogen, hat dies eine positive Auswirkung auf die Lebensqualität und das Stadtklima, die Attraktivität lässt sich maßgeblich steigern.

Gleichzeitig ist es möglich, Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen, die mit dazu beitragen, die Natur in die Stadt zu holen. Insbesondere für Kinder hat es einen hohen Aufforderungscharakter zum Spielen.

Im Hinblick auf die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser verschwanden in den vergangenen Jahrzehnten viele Gewässer aus den Städten, natürliche Wasserkreisläufe wurden häufig durch Kanalsysteme in weitreichendem Umfang verändert. Dadurch ist die Luft wärmer und trockener als im Bereich offener Wasserführungen, was wiederum negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner hat.

Projektbezogen ist es denkbar, den Wasserstand in der zentralen Rückhaltefläche entsprechend anzupassen.

In der <u>Gesamtbetrachtung</u> soll nicht nur ein ökologischer Umgang mit Regenwasser, sondern auch das Wasser selbst als Bestandteil zukünftiger Quartiersentwicklung in den Fokus gesetzt werden. Regenwasser ist möglichst so zu integrieren, dass geschlossene Wasserkreisläufe und eine naturnahe Bewirtschaftung entstehen. Hierbei ist auch für eine gute Wasserqualität zu sorgen. Zudem

ist sicher zu stellen, dass die angewandten Systeme flexibel sind und sich auf Schrumpfungen oder Wachsen der anfallenden Regenwassermengen einstellen können.

5.8 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bielefeld oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege enthalten sind. Auch bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen.

Denkmalpflegerische Belange werden somit, soweit erkennbar, durch die Planung nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).

5.9 Sonstige Festsetzungen

Über das Wohnen hinaus sind lediglich Nutzungen zulässig, die mit denen eines allgemeinen Wohngebiets, außer Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zu vereinbaren sind.

Weitere Belange werden durch die Planaufstellung, soweit heute bekannt, nicht erheblich berührt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur Sicherung der Planungsziele ist es vorgesehen, in den Entwurf des Bebauungsplans einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW aufzunehmen. Diese ergänzen die Inhalte nach § 9 (1) BauGB mit Blick auf die oben genannten Planungsziele insbesondere um Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden sowie zu den in die öffentlichen Räume wirkenden Anlagen und Flächen. Die Regelungen sollen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts der geplanten Grundstücke sinnvoll und verhältnismäßig sein und die allgemeine Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einschränken.

Kubaturen und Dachneigung sind innerhalb der Planung abgestimmt und vermitteln zwischen den verschiedenen im Umfeld bestehenden Elementen. Gleichzeitig berücksichtigen sie aber auch schalltechnische und energetische Aspekte. So sollen Ausrichtung und Abstände der Baukörper gewährleisten, dass bei allen Wohnformen besonders geschützte und besonnte private Außenbereiche mit hohem Wohnwert entstehen können.

Pultdächer mit Neigungen zwischen 30 und 42°nehmen in dem vorliegenden Planfall die Dachneigungen der umgebenden Dächer auf, erlauben eine kleinteilige Dachlandschaft, begünstigen die Schallabschirmung durch die bauliche Höhe der Firste, führen nicht zu unverhältnismäßigen Verschattungen der Nachbargebäude, schaffen Wohnraum im Dachbereich und bieten im Süden Flächen für Solarnutzungen. Auf Norddächern können Dachbegrünungen dazu beitragen, Regen zurückzuhalten, die Oberflächentemperaturen zu senken und bewirken eine Schallabsorption. Daher erscheint dieser Dachtyp in den gewählten Ausrichtungen und Ausformungen besonders geeignet für die vorliegende Situation.

Auf Bebauungsplanebene sind weitreichende Festsetzungen zur Errichtung und zum Betrieb von Solaranlagen vorgesehen. Auf den der Sonne zugewandten Dächern sind, wie zur Veranschaulichung im Gestaltungsplan dargestellt, "Solaranlagen" zu installieren. Durch den Begriff "Solaranlagen" soll bezweckt werden, dass neben PV-Modulen auch solarthermische Systeme installiert werden können. Vorrangiges, übergeordnetes Ziel ist die weitreichende Nutzung der Sonnenenergie, dem durch beide Systeme entsprochen wird.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die – von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenstern sowie Dachterrassen/ Loggien etc. – in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur

Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

Als untergeordnete Aus- und Zwischenbauten sind andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Die Ausrichtung der Firste soll so erfolgen, dass eine im Gesamtzusammenhang "günstige" Schallschirmausbildung erzielt wird.

Weitere Festsetzungen wie z. B. zu Vorgartenflächen, Einfriedungen oder der Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind im Hinblick auf die Projektplanung und das Umfeld zum Entwurf weiter zu prüfen und darzulegen. Neben gestalterischen Aspekten berührt dies auch die der Umweltverträglichkeit.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund der Aufstellung in einem beschleunigtem Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) kann und soll von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB im vorliegenden Fall abgesehen werden. Gleichwohl sind umweltrelevante Belange auch in einem Planverfahren nach § 13b BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche nördlich des Heidegrundwegs als Grünfläche und südlich als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abbildung 11: Biotoptypen der Stadt Bielefeld (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/app/geodaten intern/, abgerufen am 02.08.2022

Die Grünfläche hat sowohl auf FNP-Ebene, als auch in der Örtlichkeit mit Ausnahme der Alteichenreihe auf den gewerblichen Flächen keine Anbindung an Grünstrukturen oder an überörtliche Grünsysteme. Vielmehr haben die umgebend vorhandene Wohnbebauung und die A33 inklusive der

hier im Randbereich ausgebildeten Lärmschutzwand eine dauerhafte Barrierewirkung. Darüber hinaus ist aufgrund der insbesondere südwestlich der A33 weiträumigen landschaftlichen Freiräume davon auszugehen, dass keine wesentliche Funktion zur Frischlufterzeugung vorliegt oder beeinträchtigt wird. Aufgrund der im engeren Umfeld liegenden Wohnbebauung und der geringen Flächengröße ist zudem eine gewerbliche Entwicklung auszuschließen. D. h. insgesamt ist davon auszugehen, dass die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht den realistischen Entwicklungsmöglichkeiten und -zielen entsprechend. Eine Wohnnutzung dem hingegen schon. Aufgrund der Bestandssituation gilt dies auch für die Ortsentwicklungsplanung.

Aufgrund der Insellage inmitten des Siedlungsraums, angrenzend zur zensierenden A33, sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem § 30 des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 31 LNatSchG NRW quantifiziert. Sofern erforderlich, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB, und damit auch in einem nach § 13b BauGB, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfallen die Belange der Eingriffsregelung.

Laut Biotoptypenkarte der Stadt Bielefeld gehört der mit Gehölzen bewucherte Teil des Plangebiets zum Biotoptyp "*Verkehrsgehölz*" (dunkelgrüne Signatur) mit einer *geringen Wertigkeit*. Der zentrale Wiesenbereich wird dem Biotoptyp "*Grünland- nass/feucht: Extensiv genutzte meist artenreiche Bestände*" (hellblaue Signatur) mit *hervorragender Wertigkeit* zugeordnet.

Im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet der *mittleren Schutzfunktion Siedlungsbereich* zugeordnet.

Der Laubbaumbestand ist im weiteren Verfahren einzumessen und bei der Weiterentwicklung des Vorentwurfs in Richtung Entwurf zu berücksichtigen. Zu erhalten ist insbesondere der Laubbaumbestand in dem 40 m- Streifen zwischen der Fahrbahnkante der A33 und der zukünftigen Bebauung. Eine frühzeitige Abstimmung mit den berührten Fachämtern ist anzustreben.

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Biotope. Die nächst gelegenen geschützten Biotope (BT-4017-0701-2004 und BT-4017-0700-2004) finden sich östlich in ca. 320 m Entfernung hinter der Autobahntrasse und der Verler Straße.

6.3 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Diese Zugriffsverbote umfassen

- das Töten und Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
- und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie
- das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist durch Vermeidungsmaßnahmen und, sofern erforderlich, durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

Die Plangebietsfläche ist in Teilen mit Gehölzen bestanden und liegt in den verbleibenden Teilen als Wiesenfläche vor. Im Westen, Süden und Osten schließen Wohnnutzungen an. In Norden begrenzt die A33 das Plangebiet, jenseits dazu befinden sich Gewerbegebiete.

Im Süden liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Heidegrundwegs eine ähnlich zum Plangebiet bewachsene Grünfläche, die sich nach Südosten in die freie Landschaft öffnet. Für den Artenschutz relevanten Lebensraumtypen liegen in Richtung Westen und Südosten teils großflächige Übergänge zur offenen Landschaft vor. Für betroffene Arten bestehen somit bereits heute Möglichkeiten, bei eventuellen Störungen in sich anschließende Landschaftsräume auszuweichen.

Sofern erforderlich, werden zum Entwurf des Bebauungsplans Inhalte

- zu einer artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. zu einem Maßnahmenkonzept Artenschutz,
- zur Vorgehensweise bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und
- zur Einschätzung der Auswirkungen der entwickelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter

zu ergänzen sein.

Die frühzeitigen Beteiligungen sollen einer Vorklärung der dann zu behandelnden Inhalte und deren Untersuchungstiefe dienen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz

6.4.1 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG).

Im Plangebiet liegt der Bodentyp Gley vor mit einer geringen Wertzahl für die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung. Zu der Schutzwürdigkeit der Böden wurde in der Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Diensts NRW keine Bewertung getroffen.

Dennoch ist der vorliegende Standort wegen seiner günstigen Lage im städtebaulichen Gefüge, der Erschließungssituation und bereits vorliegenden Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnnutzung geeignet. Der bestehende Siedlungsraum kann sinnvoll durch ergänzende Nutzungen abgerundet werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Teilflächen künftig als Grünflächen genutzt werden und somit nicht versiegelt werden.

Allgemein besteht unverändert eine Nachfrage an Grundstücken, die sich für den Bau von Eigenheimen und die Schaffung von günstigem Wohnraum eignen. Da die städtebaulichen Gesichtspunkte für einen Lückenschluss im Siedlungsbereich durch das geplante Wohnquartier sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebiets erforderliche Inanspruchnahme des bislang noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

6.4.2 Gewässer- und Hochwasserschutz

Aufgrund der sich häufenden Klimakatastrophen bekommen Maßnahmen, die dem Gewässer- und damit verbunden eben auch dem Hochwasserschutz dienen, einen immer größeren Stellenwert. Bezogen auf die vorliegende Planung betrifft dies eine <u>Drosselung des Regenwasserabflusses</u>, der aus dem Baugebiet heraus durch versiegelte Fläche verursacht wird. Für welche Wassermengen eine Rückhaltung, Versickerung und eine Drosselung auf welches Maß zu erfolgen haben, ist im weiteren Verfahren zu klären. Sofern erforderlich, sind hierfür die entsprechenden Flächen und Durchleitungsrechte zunächst auf Bebauungsplanebene zugunsten der Nachbarn und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld kenntlich zu machen und zu sichern.

Für die Rückhaltung denkbar sind Retentionsräume auf Dachflächen, in Zisternen und Rigolen sowie in offenen, möglichst naturnahen Wasserführungen innerhalb des Plangebiets. Wie im Gestaltungsplan dargestellt, ist auch ein zentrales Becken ist eine Option, das funktional und vor allem gestalterisch in das Grundstücksgefüge einzubinden ist. Im Nutzungsplan ist dieses zentrale Becken zunächst als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Genaue Bemessung und Einbindung sind im weiteren Verfahren zu vertiefen.

Als Vorflut kommt der südöstlich zu Verler Straße gelegene Bullerbach in Betracht. Von dort fließt das Regenwasser in den Dalkebach und von dort in Richtung Gütersloher Stadtgebiet.

Nähere Einzelheiten zum Entwässerungskonzept sollen im Rahmen der weiteren Beteiligung der betroffenen Ämter und Dienststellen ermittelt und im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sowie dessen Zielsetzungen bewertet werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind besondere Maßnahmen innerhalb des Baugebiets, die dem <u>Gebäudeschutz vor Hochwasser</u> dienen, nicht erkennbar. Die überörtliche Topographie fällt allgemein in Richtung Südosten ab.

Zu berücksichtigen sind möglicherweise Hinweise aus den formalen Beteiligungen, die im Zusammenhang mit der Höhe der Erdgeschossflächen gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen und zur Sicherung von Kellerbereichen anzuführen sind.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Es liegen bislang keine Hinweise vor, dass Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorhanden sind, die einen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen würden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Telefon 0521/512301) oder die Polizei (Telefon 0521/5450) zu benachrichtigen sind.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Plankarte des Bebauungsplans aufzunehmen.

6.6 Klimaschutz

Der Klimaschutz behandelt Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgas-Emissionen, wie durch den Einsatz erneuerbarer Energien oder den Einsatz von Wärmedämmungen. Im Zusammenhang mit dem Bestand und darüber hinaus mit den vorbereiteten Maßnahmen besteht üblicherweise eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Stadt Bielefeld hält es für geboten, bereits in der Bauleitplanung Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer effizienten Energienutzung durch die Vorbereitung geeigneter Maßnahmen zu unterstützen.

Dies begründet sich u. a. aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach gemäß § 1a Nr. 5 "den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss (…)". In der planerischen Umsetzung sieht das BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung entsprechender Maßnahmen in § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 23b vor. Aufgrund der sich perspektivisch ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen.

Bei möglichen Maßnahmen muss der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet nicht gegeben sein.

6.6.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Im Hinblick auf den globalen Klimaschutz und die Energienutzung liegen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nach heutigem Entwicklungs- und Abstimmungsstand folgende grundsätzlichen Rahmenbedingungen vor:

In der *Planungshinweiskarte Stadtklima* der Stadt Bielefeld ist das seit längerer Zeit brach liegende, inselartige und in der Fläche begrenzte Plangebiet als schutzwürdige Frei- und Grünfläche mit einer Schutzbedürftigkeit der 1. Priorität eingestuft. Es weist jedoch in der *Klimaanalyse Nacht Ist-Zustand* eine geringe mittlere Kaltluftvolumenstoondichte auf.

In dem vorliegenden Konzept ist im Randbereich der A33 der vorhandene Laubbaumbestand erhalten. Durch entlang der A33 beidseitig über das Plangebiet weit hinausgehende Lärmschutzwand liegt heute und auch zukünftig eine Barriere für den Luftaustausch vor. In die Flächen im Bereich des östlich angrenzenden Übergangs über die A33 wird nicht eingegriffen,

diese liegen außerhalb des Plangebiets.

.

- Eine Lagegunst besteht durch verkehrliche Anbindungen. Diese sind im örtlichen Straßennetz u. a. durch die Verler Straße gegeben, zudem nicht weit entfernt durch Auf- und Abfahrten zur A2 und A33. Im öffentlichen Nah- und Fernverkehr bietet die Bahnhaltestelle Bielefeld-Sennestadt viele Möglichkeiten.
- Grundsätzlich ist in Bezug auf die Güte der Luft mit Vorbelastungen durch einwirkende Immissionen der A33 zu rechnen. Andererseits liegt das Plangebiet direkt an einem durch Freiflächen offenen und gut durchlüfteten Landschaftsraum, der zudem mit Hecken-, Baum- und Waldbereichen durchsetzt ist. Dies ist im Besonderen im Nahbereich zwischen A33 und der Nordseite der neuen Bebauung der Fall. Hier ist bestehender Laubbaumbestand zu erhalten und die A33 durch eine ebenfalls bestehende Wand abgeschirmt.
- Kritische Auswirkungen zukünftiger (Wohn-)Nutzungen sind nicht zu erwarten.

6.6.2 Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel

Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel behandeln die Entwicklung von Strategien und Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Empfindlichkeit natürlicher und menschlicher Systeme gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels führen. Im Sinne von Klima, Grün, Gewässer und Regenwasser sollen eine Klimaanpassung und -verbesserung das Ziel sein. Ebenso sind parallel das Ortsbild und der Naherholungswert zu optimieren.

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Zur Verbesserung der Lufthygiene im direkten Umfeld und auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans selbst dienen die folgenden Maßnahmen:
 Innerhalb des Plangebiets entlang der Straßen und Wege werden im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken Laubbaumpflanzungen I. und II. Ordnung angeordnet.
- Es ist zu prüfen, ob und in welchen Rahmenbedingungen für <u>ebenerdige Pkw-Sammelstell-plätze</u> mit der Versiegelung der Böden zu verfahren ist.
- Die Einbindung von <u>Dach- und Fassadenbegrünungen</u> soll als Festsetzung innerhalb des Bauleitplanverfahrens und konzeptionell in der Projektentwicklung berücksichtigt werden. Dachflächen, die sich nicht für eine Belegung mit Solarnutzungen eignen, sind möglichst zu begrünen.
- Ebenfalls zu pr

 üfen sind die M

 öglichkeiten der <u>Nutzung von gespeichertem Regenwasser</u>. Dies betrifft insbesondere die Bew

 ässerung von B

 äumen, Str

 äuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gebiet.
- Die <u>Nutzung regenerativer Energien</u> wird ausdrücklich begrüßt z. B. in Form von Photovoltaik, Solarthermie, Erdwärmenutzung oder objektbezogener Blockheizkraftwerke. Angestrebt ist insbesondere eine weitreichende Umsetzung von Solarnutzungen auf Haupt- und Nebengebäuden sowie über Stellplatzflächen, auch über die Eigenenergiebedarfe hinaus.

6.6.3 Umsetzung

Grundsätzlich ist im vorliegenden Planfall zum derzeitigen Stand ergänzend zu den vorherigen Ausführungen für die Umsetzung folgendes anzumerken:

- Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, sind die maßgebenden Vorgaben des <u>Gebäudeenergiegesetz</u> (GEG) bei der Projektplanung und im Genehmigungsverfahren zu beachten.
- Im Rahmen eines einzelhaus- oder carrébezogenen <u>Mobilitätskonzepts</u> kann die Abwicklung von Verkehren optimiert werden. Dies betrifft beispielhaft Fahrgemeinschaften und Sharingregelungen für Fahrzeuge. Auch sind Ansätze aus Wechselwirkungen mit den bestehenden Wohnnutzungen denkbar.
- (...), d. h. nicht abschließend.

In der <u>Gesamtbetrachtung</u> werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der vorliegenden Bauleitplanung als angemessen berücksichtigt erachtet. Ergänzend wird ausdrücklich auf den Punkt 6.7 "Energiekonzept" verwiesen.

Angesichts der vorliegenden Parameter und Zielsetzungen ist zukünftig eine Überhitzung des Baugebiets nicht zu erwarten.

6.7 Energiekonzept

Um die Klimaschutzziele der Stadt Bielefeld zu erreichen (klimaneutraler Gebäudesektor bis 2035) darf die vorliegende Planung das CO2 Restbudget der Stadt nicht weiter belasten. Dementsprechend muss das vorrangige Ziel der Planung sein, so facetten- und umfangreich wie eben möglich den Energieverbrauch zu verringern.

Vorrangig wird dies jedoch von den Ausformungen und Nutzungen der Baukonzepte und Vorhaben abhängig sein und im Wesentlichen außerhalb des Einflussbereichs des Bebauungsplans liegen. Da es sich bei den zu entwickelnden Flächen um Grundstücke im Besitz eines Eigentümers handelt und darüber hinaus ein Wohncarré anzustreben ist, ist die Erstellung eines zusammenhängenden Energiekonzepts sinnvoll. Im Ausgang sollten verschiedene Varianten der Energieversorgung untersucht werden, um eine Variante mit möglichst niedrigen CO2-Emisionen herauszuarbeiten. Dabei können folgende Aspekte betrachtet werden:

- Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien
- Dezentrale lokale Erzeugung von Strom u. Speicherung (Photovoltaik)
- E-Mobilität inklusive einer Ladeinfrastruktur für Mikromobilität und größere Fahrzeuge
- Quartierslösung anstelle von Hauslösungen
- Energieeffizienz der Gebäude
- Graue Energie, Rückbaufähigkeit und Recycling von Materialien

Des Weiteren bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen man auf der Bebauungsplanebene positiv auf stadtklimatische Prozesse einwirken kann. Folgende Festsetzungen dienen den Klimaschutz und der Klimaanpassung:

- Vorgaben für <u>Baum- und Strauchbepflanzungen</u>: Verdunstungskälte und Verschattung, Qualität für die Fauna
- Ausschluss von <u>Vorgartenbereiche</u> als Schotter- und Steinflächen: verbesserte Wasserdurchlässigkeit, Qualität für die Fauna
- Stellplatzbegrünung: verbesserte Wasserdurchlässigkeit
- <u>Errichtung von Flachdächern</u>: Begünstigung von großflächiger Nutzung aufgeständerten Solarmodulen und die Errichtung von Gründächern
- <u>Begrünung von Flachdächern</u> bei Hauptgebäuden sowie Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen: verbesserte Wärmedämmeigenschaften im Winter sowie Kühleffekten im Sommer (Hitzeschild)
- Solaranlagen: Energetische Nutzung, in Kombination mit Gründächer kommt es zu einer Erhöhung des Wirkungsgrades

<u>Allgemein</u> ist zu den Punkten "Klimaschutz" und "Energiekonzept" anzumerken, dass, sofern hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorliegen, gebeten wird, diese in den Stellungnahmen abzugeben und ggf. frühzeitig Gespräche zu suchen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Da sich die Flurstücke 798 und 799 im Besitz eines Eigentümers befinden, sind <u>Maßnahmen der Bodenordnung nach Baugesetzbuch</u> voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Einbindung des bestehenden Teils des Eckwegs erfolgt lediglich zur Festlegung eines unteren Bezugspunkts für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen.

Im Bereich der Zuwegung zur Brücke über die A33 ist gegebenenfalls eine unmittelbare Anbindung an das Plangebiet anzustreben.

7.2 Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Baulandstrategie

Auf der Grundlage des Vorentwurfs ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Verkehrsflächen (extern)		ca. m²
	Öffentliche Verkehrsfläche (Teilfläche des Eckwegs)	96
Gesamt		96
Verkehrsfläch	en (im Baugebiet)	ca. m²
	Private Verkehrsfläche - Westseite	177
	Private Verkehrsfläche - Ostseite	388
Gesamt		565
Sonstige Flächen		ca. m²
	Überbaubare Flächen	3.237
	Nicht überbaubare Flächen	3.188
	Regenrückhaltung	225
Gesamt		6.650

Mit vorliegender Planung können ca. 44 Wohneinheiten (WE) in Wohnungen und ca. 12 WE mit Einfamilienhäusern bzw. Eigenheimen entstehen. Insgesamt ergeben sich so ca. 56 Wohneinheiten im Plangebiet.

Im Grundsatz ist zu prüfen, ob Bebauungspläne der <u>Bielefelder Baulandstrategie</u> unterliegen (abrufbar unter https://www.bielefeld.de/node/7404).

Gemäß Drucks.-Nr. 8656/2014-2020 "Bielefelder Baulandstrategie" (S. 8 letzter Absatz) sind dies Projekte, wo 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 Regelung der Bielefelder Baulandstrategie fallen.

Sofern von der Verwaltung zu der angefragten baulichen Entwicklung eine grundsätzlich positive Einschätzung gegeben wurde, sollten diese Projekte ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Einschränkend haben sich die Beteiligten aber im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen. Dies beinhaltet, dass zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen bei (öffentlichen) Bedarfen im Plangebiet sowie zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, entsprechende Regelungen aufgenommen werden. Dies schließt Vereinbarungen zur Vergabe von vergünstigten Baugrundstücken ein. Die Vergabekriterien dienen als Arbeitsgrundlage hierzu.

Stand: Vorentwurf; September 2022

Plangebiet insgesamt (in ca. m²)

Nach den vorliegenden Informationen unterliegt nach verwaltungsinterner Prüfung dieser Bebauungsplan eingeschränkt der Bielefelder Baulandstrategie.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 20211 bis 2024 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020- 2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Dabei darf der Flächenanteil der Bruttogeschossfläche der geförderten Wohneinheiten im Bebauungsplan 25% nicht unterschreiten. Bei der Schaffung von Wohneinheiten für Studierende ist ein Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten von mind. 50% vorzusehen.

Im vorliegenden Projekt könnten öffentlich geförderte Wohneinheiten im Norden und Südwesten angeordnet werden.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf privater Initiative veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen <u>keine unmittelbaren Kosten</u>. Kosten, die für Bauleitplanung und Gutachten entstehen, sind vom Initiator der Planung zu tragen.

Die Einbindung städtischer Dienststellen zur <u>Prüfung von Förderbarkeiten</u> in den Bereichen Quartiersentwicklung, Wohnen, Energie und ggf. weiterer Aspekte, die für sinnvoll und möglich erachtet werden, wird seitens der Politik ausdrücklich gewünscht. Die Bezirksvertreter sind frühzeitig über entsprechende Möglichkeiten in Kenntnis zu setzen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Da sich das Plangebiet weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befindet, wurden Bauvorhaben vor diesem Bebauungsplan bisher auf Grundlage des § 35 BauGB beurteilt. Diese werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. I/St 59 "Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg" als Wohnbauflächen mit Verkehrs-, Regenrückhalte- und Grünflächen überplant und künftig nach dem § 30 BauGB bewertet.

Im Zuge des Verfahrens zur Erstaufstellung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Landschaftsschutz zurückgenommen werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Zwischen dem Bauamt, Akteuren aus der Ortspolitik und dem Eigentümer werden seit Anfang 2018 Gespräche über eine Baulandentwicklung im Bereich des Plangebiets geführt.

Eins der Ergebnisse ist, dass als im Rahmen des Verfahrens zur Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim, die am 05.03.2020 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen wurde, die Fläche als "Wohnbaufläche mittlerer Dichte" dargestellt wurde. Dies sollte und soll parallel als Prüfung für die Neuordnung der Darstellungen des Flächennutzungsplans dienen. Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Auf der Grundlage der Ortsentwicklungsplanung reichte der Investor am 28.09.2021 einen Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Umsetzung einer konkreten Planung ein. Da die Fläche aktuell noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet wird und öffentliche Belange durch die geplante Wohnbebauung betroffen sind, ist die Entwicklung der Fläche nur mittels eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Weil sich die Fläche unter anderem unmittelbar an einem Zusammenhang bebauten Ortsteils anschließt, kann nach der Maßgabe der Stadt Bielefeld das Bauleitplanverfahren in einem beschleunigtem Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann und wird dadurch ohne Umweltbericht durchgeführt, gleichwohl sind die Umweltbelange umfassend zu prüfen und in den Planunterlagen zu berücksichtigen. Zudem erfolgt lediglich eine Berichtigung, anstatt eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13b BauGB ist die förmliche Einleitung der Aufstellung vor Ablauf des 31. Dezember 2022.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen, um so weitere Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Der Vorentwurf dient u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung und der Lage im Stadtgebiet wird kein Erfordernis zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB gesehen.

8. Gutachten

Im Zusammenhang mit den städtebaulichen Konzepten, die im Vorfeld des Vorentwurfs erstellt und erörtert wurden, hat die AKUS GmbH aus Bielefeld für zwei Planungsstände schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Hieraus leitet sich der vorliegende Vorentwurf ab. Wenn auf der Grundlage der frühzeitigen Beteiligungen eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts erfolgt ist, ist dies aus schalltechnischer Sicht neu zu berechnen und zu bewerten. Die Ergebnisse fließen umfassend in den Entwurf des Bebauungsplans ein, das dann zu erstellende Gutachten wird Anlage des Bebauungsplans.

Bielefeld, im September 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Enderweit + Partner GmbH Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld Fon 0521 96662-0, Fax 0521 96662-22 stadtplanung@enderweit.de