Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

- Begründung

Planungsstand: Satzung; März 2023

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Jöllenbeck

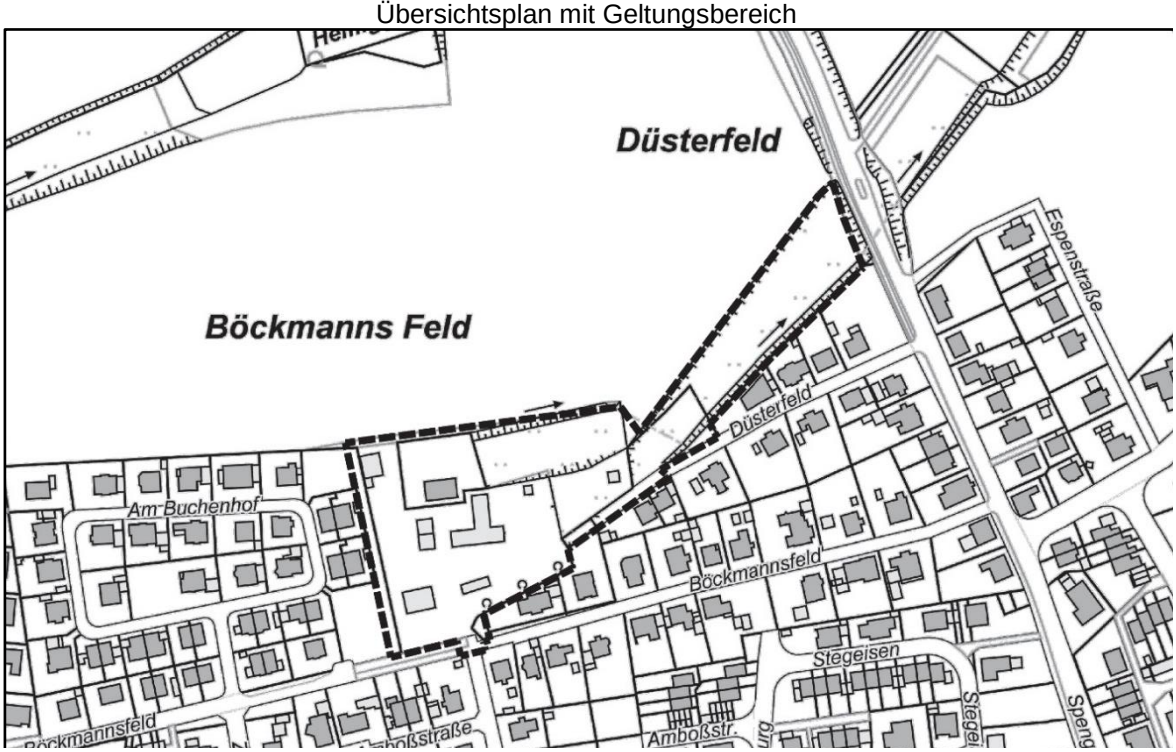
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39

„Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Begründung

Satzung
März 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

C1: Begründung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 5.3 Verkehr, Erschließung und Baustellenverkehrskonzept
   - 5.4 Immissionsschutz
   - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
   - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
   - 5.7 Belange des Gemeinbedarfes
   - 5.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
   - 5.9 Denkmalschutz
   - 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 und Energieeffizienz
   - 6.7 Stadtklima und Klimaanpassung
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
   - 7.6 Vorliegende Gutachten

Begründung

zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld.

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld aufgestellt werden.

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, die sich – vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren voraussichtlich noch deutlich zunehmen wird – verstärken wird (Wohnungsmarktbarometer 2021 – Stadt Bielefeld[1]). Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“, im Bereich des Hofes Stannull die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus sowie zur Abrundung des Siedlungsrandes des Stadtteils Jöllenbeck zu schaffen.

Der Großteil der baulichen Anlagen des im Plangebiet zurzeit ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes Hof Stannull werden perspektivisch nicht mehr genutzt und sollen abgerissen werden. Darüber hinaus soll das nordwestlich gelegene Wohngebäude erhalten werden.

Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J39 liegt im Stadtteil Jöllenbeck des gleichnamigen Stadtbezirkes. Das Plangebiet wird im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen des Böckmanns Feldes und im Süden durch die Straße Böckmannsfeld begrenzt. Westlich begrenzt das Neubaugebiet am Buchenhof das Plangebiet und östlich die Straße Düsterfeld sowie die angrenzende Bebauung der Straße Böckmannsfeld.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 740, 741, tlw. 1750, 1913, tlw. 1962, tlw. 2006, tlw. 2077 und tlw. 2138 Flur 5 der Gemarkung Jöllenbeck mit einer Fläche von ca. 1,87 ha.
Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um die südöstliche landwirtschaftliche Fläche des Flurstückes 2138 bis an die Spenger Straße erweitert.

Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Süden in Richtung Norden um ca. 3,0m und von Westen in Richtung Osten um ca. 5,0m.

[1] vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2

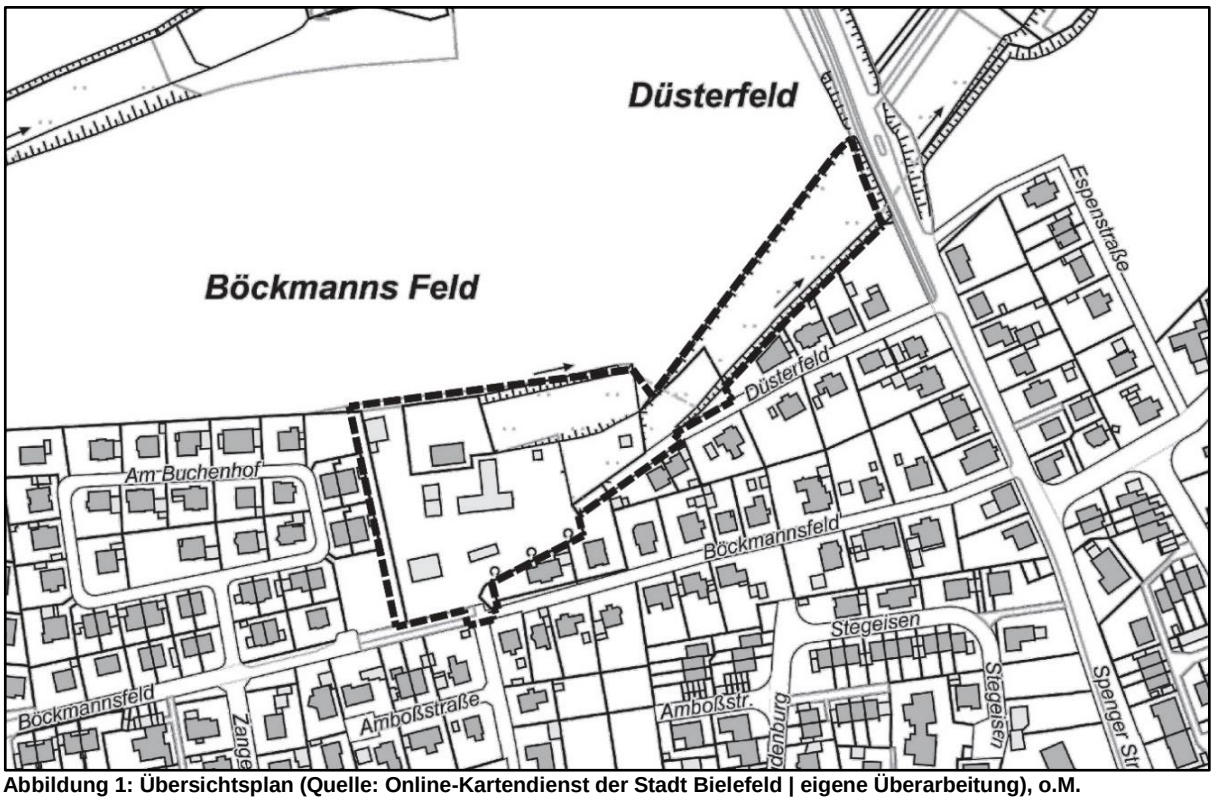


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Das Plangebiet ist durch land- und forstwirtschaftliche Anlagen des Hofes Stannull geprägt. Der Hof besteht aus vier Wirtschaftsgebäuden, die der Unterbringung von Gerätschaften, Maschinen und Pferden dienten, und einem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach im nordwestlichen Bereich der Hofanlage. Die sonstigen Flächen sind überwiegend durch begrünte Außenanlagen (Rasenfläche und Baumbestand) geprägt.

Die derzeitige Erschließung des Hofes erfolgt hauptsächlich aus südlicher Richtung über die Straßen Böckmannsfeld sowie Amboßstraße. In Richtung Osten besteht an der Straße Böckmannsfeld ein Anschluss an die Spenger Straße, Richtung Westen ist sie auf einer Länge von ca. 60m als Fuß- und Radweg ausgebaut und wird anschließend als Straße weitergeführt. In südlicher Richtung besteht über die Amboßstraße ein Anschluss an die Beckendorfstraße. Darüber hinaus hat die Hoffläche aus östlicher Richtung über das Flurstück 740 einen Zugang zur Straße Düsterfeld. Dieser ist jedoch derzeit durch einen Schlagbaum geschlossen.

Die nähere Umgebung ist westlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches größtenteils durch Wohnnutzungen in Form von 1-2 geschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach geprägt. Nördlich schließen die landwirtschaftlichen Flächen des Böckmanns Feld an. Südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 250m, befindet sich die Sportanlage des 1. FC Hasenpatt. Der Sportplatz Dreeker Heide ist eingezäunt. Die Nutzung ist nur für Schulsport sowie für genehmigten Vereinssport möglich. Der ortsansässige Verein nutzt den Rasenplatz für Training und Spielbetrieb täglich. Weitere Nutzung erfolgt durch eingetragene Vereine (GfS).

Aufgrund der relativ günstigen Lage zur Ortsmitte Jöllenbeck mit einer Vielzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie in der Nachbarschaft und im Ortskern vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Kindergarten, Sportplatz) sind die Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Bereiches als Wohnstandort als positiv anzusehen.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld'', ist der Geltungsbereich der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und 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 der noch wirksame Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch wirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

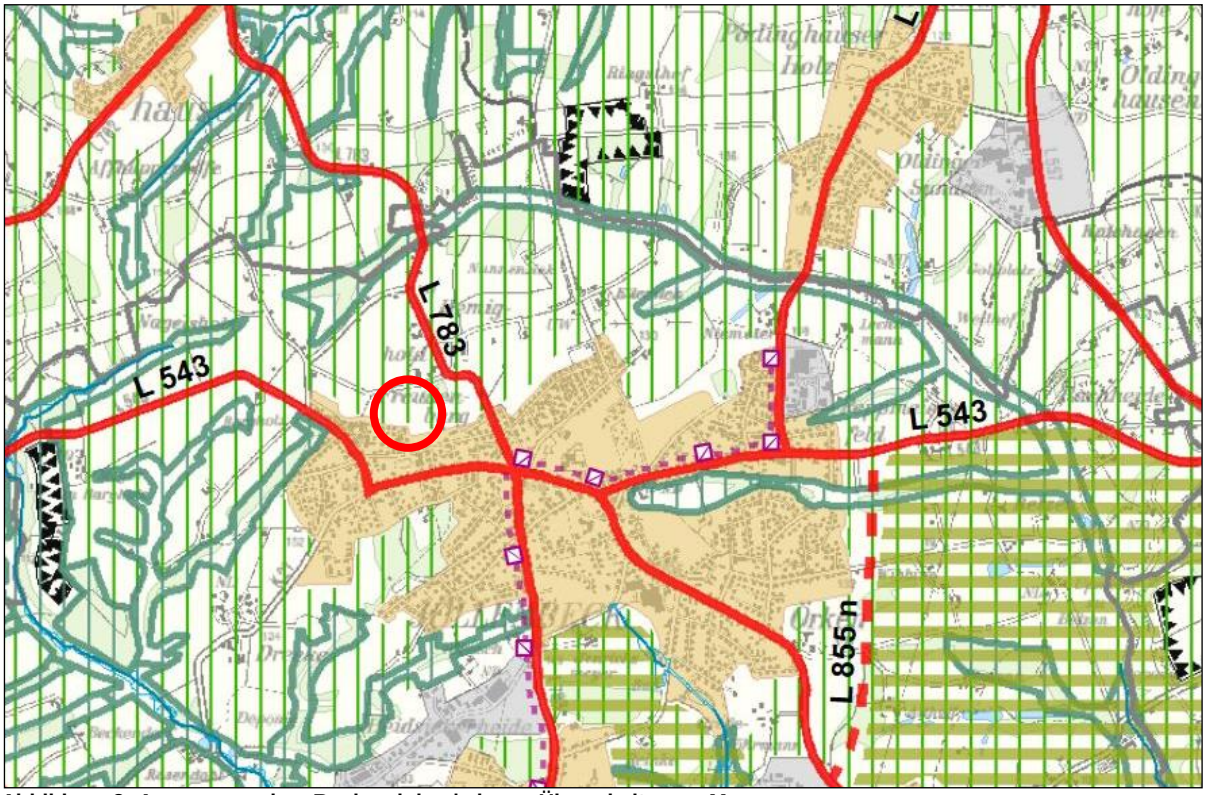


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung o.M

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J39 überwiegend als Wohnbaufläche dar.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan nördlich der Wohnbaufläche landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Des Weiteren ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes ein Landschaftsschutzgebiet als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Zudem wird in diesem Bereich ebenfalls ein geeigneter Erholungsraum als Hinweis dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplanes trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

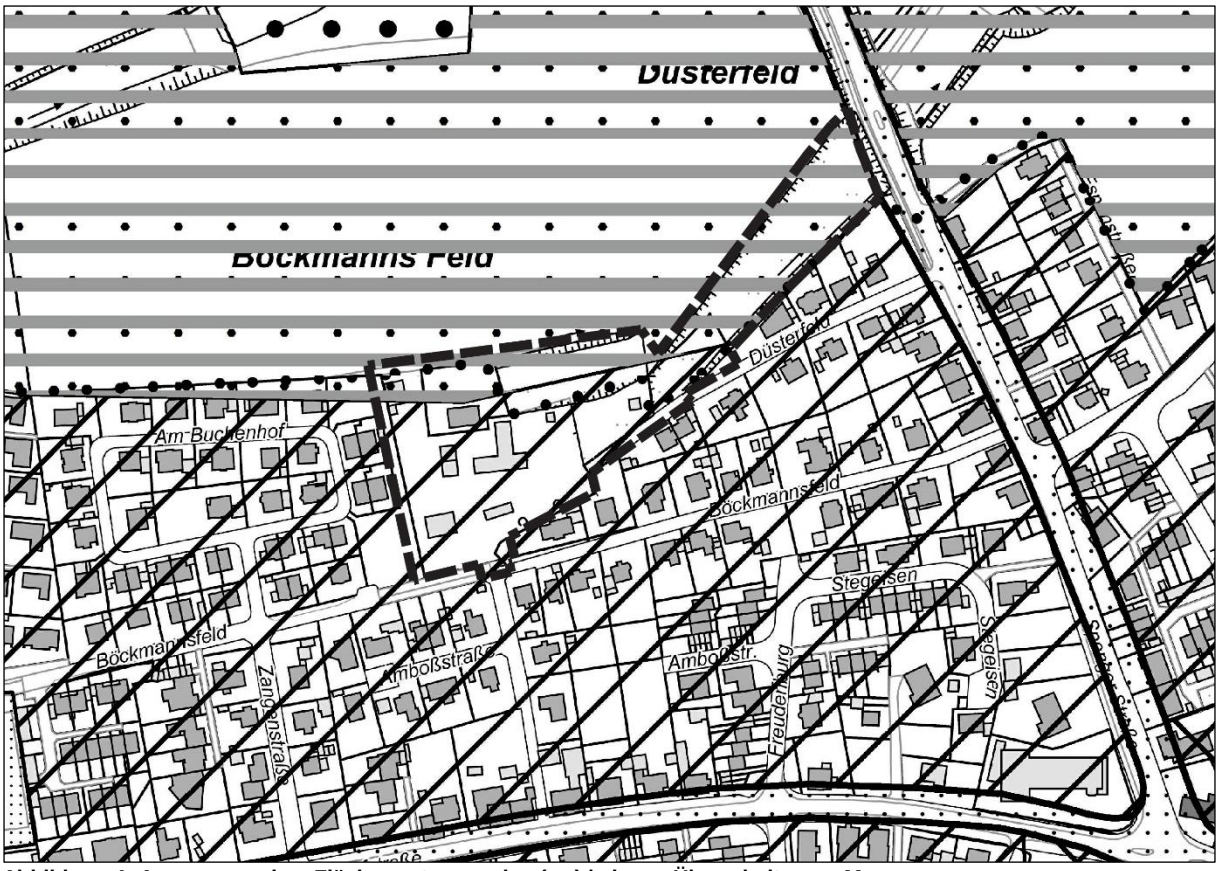


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | eigene Überarbeitung o.M

Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J39 liegt im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West. Das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ grenzt nördlich an das Bebauungsplangebiet an und überdeckt es in einem kleinen Teilbereich am nordöstlichen Rand.

Das vorgesehene Plangebiet ist im Flächennutzungsplan fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend liegt der überwiegende Teil des Plangebietes zwar im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, aber ohne Schutz. Nur der nordöstliche Teil des Bebauungsplangebietes ist im Landschaftsplan als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 „Ravensberger Hügelland“ ausgewiesen. Als Entwicklungsziel stellt der Landschaftsplan für das Bebauungsplangebiet überwiegend das temporäre Entwicklungsziel 6 „Erhaltung bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes“ dar. Untergeordnet ist für den restlichen Bebauungsplanbereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ dargestellt.

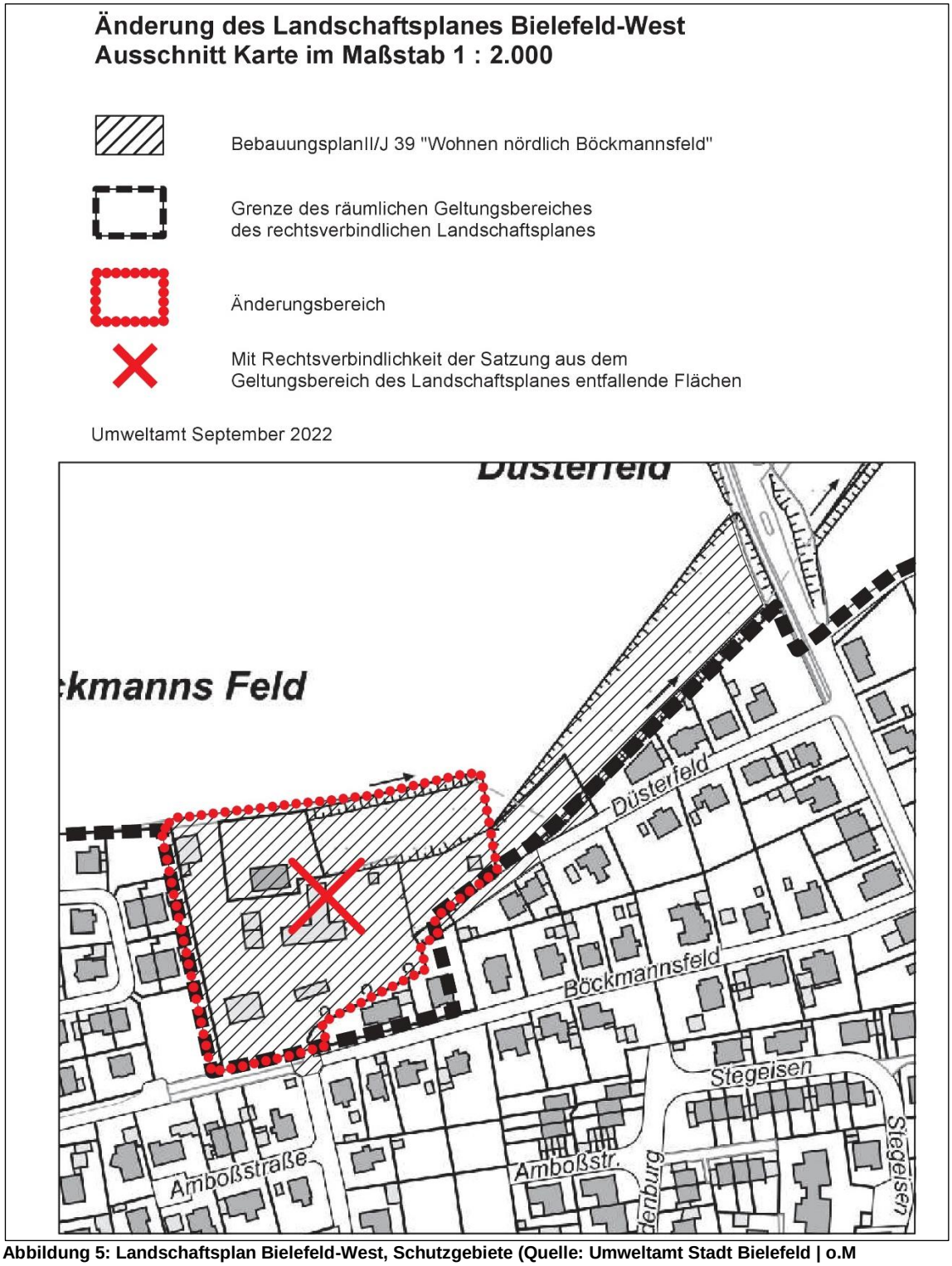


Abbildung 5: Landschaftsplan Bielefeld-West, Schutzgebiete (Quelle: Umweltamt Stadt Bielefeld | o.M

Auswirkungen der Planung auf den Landschaftsplan

Durch die Planung wird der mit dem Entwicklungsziel 6 „temporäre Erhaltung“ dargestellte Bereich der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt. Damit entfällt dieser Bereich zukünftig aus dem Landschaftsplan. Für den kleinen nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Hier gilt ebenfalls, dass die bauliche Entwicklung der Landschaftsentwicklung vorzuziehen ist, sofern der Flächennutzungsplan dieses entsprechend darstellt (siehe Punkt 3 Flächennutzungsplan). Somit entfällt auch die Darstellung des Ent-

wicklungszieles 1.1 in der Darstellung des Landschaftsplanes für den Bereich des Plangebietes. Folglich wird der Landschaftsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 zurückgenommen. Das Einverständnis der zuständigen Fachbehörde wurde bereits signalisiert.

Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J39 überlagert im Südosten sowie im Süden in zwei Teilbereichen geringfügig den Bebauungsplan Nr. II/J 6, der durch Bekanntmachung am 01.07.1970 rechtskräftig geworden ist.

Der Bebauungsplan Nr. II/J 6 setzt für die beiden Teilbereiche je einen Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche fest (Böckmannsfeld und Düsterfeld).

Diese Flächen werden durch den Bebauungsplanentwurf Nr. II/J39 weiterhin als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Durch die Überlagerung wird der Anschluss der vorgesehenen Erschließungsstraße an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Böckmannsfeld und Düsterfeld sichergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. II/J 6 dient der Wohnraumschaffung. Es sind sowohl Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO als auch Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung.

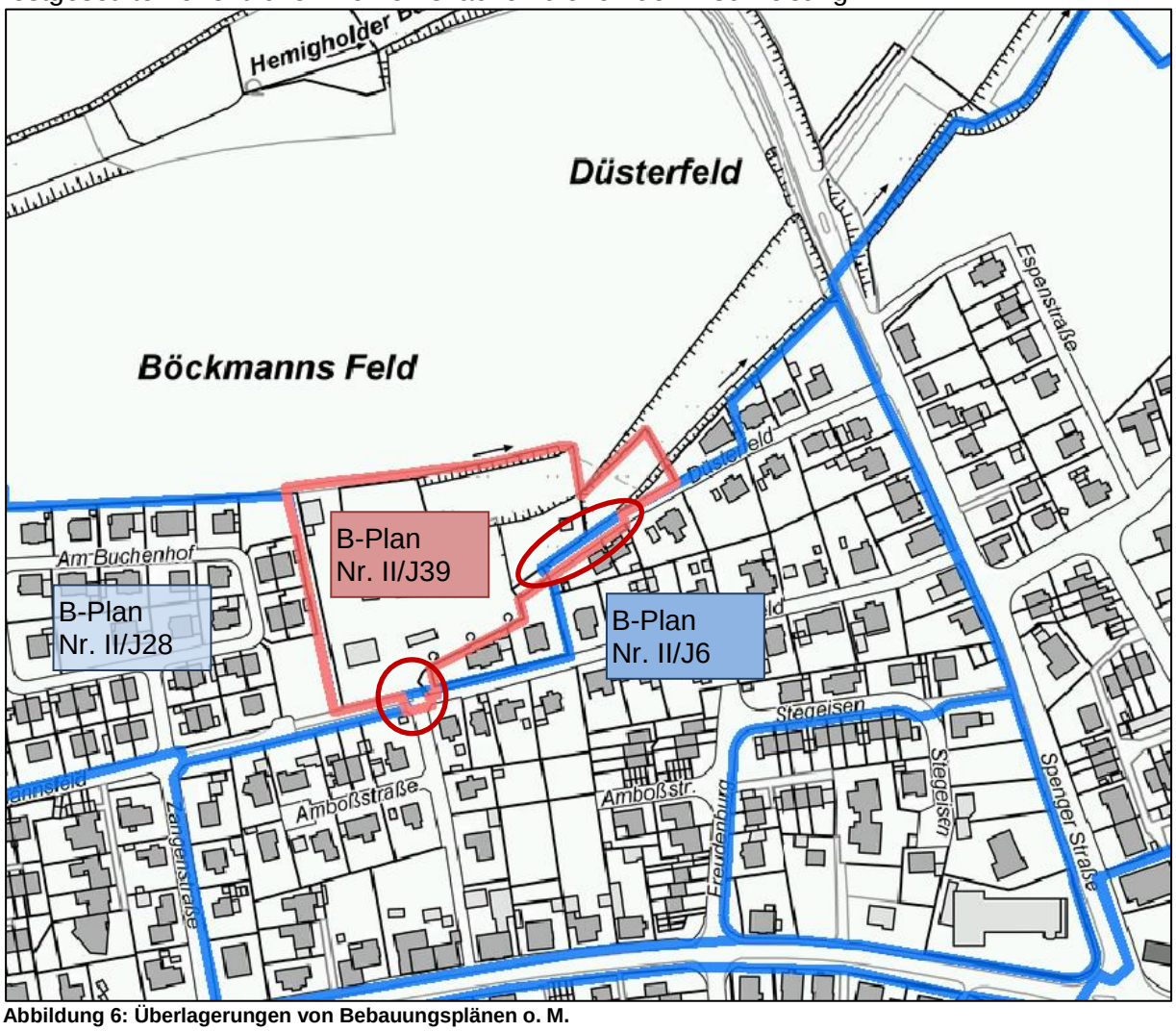


Abbildung 6: Überlagerungen von Bebauungsplänen o. M.

Im Südwesten des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/J28, der durch Bekanntmachung am 21.06.2004 rechtskräftig wurde, an. Dieser wird jedoch nicht durch den

Bebauungsplanentwurf Nr. II/J39 tangiert. Seine Festsetzungen behalten ihre Rechtsgültigkeit. Auch dieser Plan dient der Wohnraumvorsorge. Es sind Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Baumschutzsatzung:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Baumschutzsatzung (Drucksachennummer 3989/2020-2025) beschlossen. Diese tritt zum 01.10.2022 in Kraft und ist auch innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Wohnraumbedarfs und dem mit der Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Bielefeld[2] (Wohnungsmarktbarometer 2021 – Stadt Bielefeld) noch steigenden Bedarfes, soll eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht werden. Die land- und forstwirtschaftlichen Anlagen auf dem Gelände Hof Stannull werden perspektivisch nicht mehr vollständig genutzt. Um der Abrundung der am Rande des Stadtteils Jöllenbecks gelegenen Wohnbebauung Rechnung zu tragen, besteht das Ziel der Planung der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus sowie die Realisierung einer naturnahen Entwässerung zu schaffen. Im Zuge der Entwicklung soll das Wohngebäude im nordwestlichen Bereich der Hofanlage erhalten werden und in das Bebauungskonzept integriert werden.
Die bestehenden Gebäude verfügen mit Ihrer Nutzung über Bestandsschutz. Dies beinhaltet auch einen positiven Vorbescheid für eine Remise für landwirtschaftliche Geräte. Bereits die derzeitige Nutzung stellt keinen Widerspruch zu der geplanten Nutzung dar, da es vor Ort keine Tierhaltung gibt.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Erstaufstellung des Bebauungsplanes II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gelände den Neubau von Wohngebäuden vor. Unter Berücksichtigung der umliegenden kleinteiligen Siedlungsstruktur ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossigen Einfamilien-, Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus geplant. Dabei soll das Wohnhaus des Hofes erhalten bleiben.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine 6,0m breite, als Mischverkehrsfläche ausgebildete Wohnstraße, die sowohl im Südwesten an die Amboßstraße sowie Straße Böckmannsfeld und im Osten an die Straße Düsterfeld angebunden ist.

Des Weiteren sieht das Konzept eine entsprechende Eingrünung des Nordrandes des Plangebietes mit standortgerechten heimischen Gehölzen vor, um einen harmonischen Übergang von der künftigen Bebauung zur schützenswerten, freien Landschaft zu schaffen. Hierzu wird ein 3,0m breiter Grünstreifen angelegt, um einerseits die vorhandenen Gehölze zu erhalten und anderseits Raum für neue Vegetation zu schaffen.

[2] vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2

Darüber hinaus ist eine entwässerungstechnische Anlage (Regenwasserrückhaltung, Wasserfüllung mit Blänken) Teil des städtebaulichen Konzeptes. Diese soll östlich angrenzend an das neue Wohngebiet, nördlich der Straße Düsterfeld, errichtet werden. Der vorhandene Siekbereich soll zur Aufnahme und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet umgestaltet werden. Dabei soll die Führung des Sieks naturnah gestaltet werden. Das Regenwasser soll über zwei – drei Flächen, die aufgrund der vorhandenen Geländesituation kaskadenförmig mit seitlichen Aufweitungen ausgebildet sind, natürlich gedrosselt weitergeführt werden. Im tiefsten Bereich an der Spenger Straße ist, zur Abgabe der Drosselabflussmenge und Weiterleitung in den vorhandenen Durchlass Spenger Straße, eine Drosselvorrichtung vorgesehen. Nach derzeitigen Kenntnisstand verbleibt das Grundstück, auf dem die naturnahe Regenrückhaltung realisiert wird, im privaten Eigentum und geht nicht in den Besitz der öffentlichen Hand über.

Baulandstrategie
Das Bebauungsplanverfahren Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ ist vom Grundsatzbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachen-Nr.: 8656/2014-2020) nicht betroffen:
Das Verfahren wurde bereits am 28.03.2019 in der Sitzung der Bezirksvertretung Jöllenbeck beraten und begrüßt. Es wurde folglich in die Anlage 3.1 *„Planungen für Wohnungsbau, die bisher nur in der BV vorgestellt wurden und dort Zustimmung erfahren haben“* aufgenommen und somit von der Anwendung der Baulandstrategie ausgenommen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen im Plangebiet als **Reine Wohngebiete** (**WR1** und **WR2**) gemäß § 3 BauNVO festzusetzen. Aufgrund der relativ günstigen Lage zur Ortsmitte Jöllenbeck mit einer Vielzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie in der Nachbarschaft und im Ortskern vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Kindergarten, Sportplatz) sind die Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Bereiches als positiv anzusehen.
Das Plangebiet soll künftig vorrangig dem Wohnen dienen und den Wohncharakter des Gebietes aufrechterhalten. Im **WR1** und **WR2** sollen ausschließlich Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig sein. Im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders sollen weitere Nutzungsspielräume ermöglicht werden, sodass Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind. Diese können sich sinnvoll in den Gebietscharakter einfügen. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Gebietes würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung u.a. auf Grund der Erschließungssituation (Lieferer-/Kundenverkehr) stören.

Ausnahme Art der baulichen Nutzung:
Die genehmigte Hofstelle, die als Bestand im Bebauungsplan (Flurstücke: 1913 u. 2138) dargestellt ist, kann zukünftig abweichend zum festgesetzten Baugebiet (WR) erweitert und neuerrichtet werden. Hiermit soll der Weiterbestand des landwirtschaftlichen Betriebes abgesichert und dessen bauliche Erweiterung (bspw. Bau einer Remise) ermöglicht werden.

Vorhandene Wohneinheiten:	1
Geplante Wohneinheiten:	ca. 20
davon in EH:	ca. 12
in DH:	ca. 2
in MFH:	ca. 6

soziale Wohnraumförderung: mind. 5 Wohneinheiten

An dem Standort ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau möglich. Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird vom Land NRW gefördert, wenn insbesondere:

- Die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind.
- Die Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben.
- Die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.
- Die Standortqualitäten (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Angebot an Freiflächen etc.) gegeben sind.
- Die Lärmimmissionen das gesunde und ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.
- Ein Drittel der Grundstücksfläche nutzbare Grünfläche ist.
- Die Gebäude und zugehörige Außenanlagen barrierefrei errichtet werden.
- An einem Hauseingang nicht mehr als 25 Wohneinheiten liegen.

Hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen sowie der Anwendung der 25%-Regelung für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung werden für die Berechnung der 25 % jedoch nur innerhalb der Plangebietsgrenzen entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: ca. 20 Wo) herangezogen, da lediglich mit dem Investor ein diesbezüglicher weiterer Vertrag geschlossen werden kann. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf mindestens 5 Wohneinheiten, die nach derzeitigem Stand im Plangebiet nachgewiesen werden sollen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

Es wird in Anlehnung an die Orientierungswerte der BauNVO im **WR1 und WR2** eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Diese Werte orientieren sich an vergleichbaren Gebietstypen und stellen sicher, dass noch ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche als Grünfläche genutzt werden kann. Hierdurch ist ebenso eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll im **WR1** im Vergleich zum westlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/J28 etwas erhöht werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen zu ermöglichen und den heutigen baulichen Anforderungen (z.B. höhere Wärmedämmungsanforderungen gemäß EnEV 2016) Rechnung zu tragen. Daher soll eine Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach) (Traufhöhe, TH) von maximal 4,5m und eine Firsthöhe (FH) von 11,0m zugelassen werden. Zudem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) reguliert.
Da im **WR2** entsprechend den Planungszielen eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll, sollen höhere Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden (TH 7,0m, FH 12,0m) sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt werden. Durch diese Höhen –und Geschossfestsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung im **WR1** und **WR2** in den vorhandenen Siedlungscharakter einfügt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Gebäude ist die Oberkante der Verkehrsflächen in der Straßenachse, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu der der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist. Damit wird eine Bebauung gewährleistet, die die Topografie des Geländes berücksichtigt.

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im neuen Wohngebiet eine offene Bebauung angestrebt:
Im **WR1** und **WR2** werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Des Weiteren soll die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude beschränkt werden. Im **WR1** soll maximal 1 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte und im WR2 maximal 6 WE pro Einzelhaus zugelassen werden. Die Vorgabe der maximalen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche und bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die überbaubare Fläche auf den Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so angeordnet, dass zum einen das Bestandsgebäude, das weiterhin erhalten werden soll, planungsrechtlich gesichert wird und zum anderen der Neubau der Einfamilienhäuser und eines Mehrfamilienhauses sowie Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten ermöglicht werden.

Bei der Festsetzung der hinteren Baugrenze im nördlichen Bereich des Plangebietes wird auf den Erhalt der festgesetzten Bäume Rücksicht genommen.

5.3. Verkehr Erschließung und Baustellenverkehrskonzept

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine 6,0m breite öffentliche Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche eine gleichwertige Nutzung durch PKWs sowie von Fußgängern und Radfahrern ermöglicht.

Die Planstraße schließt im Süden an die Amboßstraße und die Straße Böckmannsfeld und im Osten an die Straße Düsterfeld an und stellt somit einen Lückenschluss für das Bestandsgebiet dar.

Verkehrsuntersuchung:

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 wurde eine Verkehrsuntersuchung[3] erarbeitet, die die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben auf das umliegende Straßennetz als Worst-Case-Betrachtung mit 42 Wohneinheiten ermittelt, darstellt und bewertet. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht mittlerweile eine Reduzierung der Wohneinheiten auf ca. 20 vor.

Auf der Grundlage der Fachliteratur (Hinweise zur Schätzung der Verkehrsaufkommen von Gebietstypen von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) werden die Verkehrsstärken im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) im Untersuchungsraum ermittelt.
Hierzu werden für die Strukturgrößen des Untersuchungsgebietes die spezifischen Erfahrungswerte der FGSV hinzugezogen, um das hier zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bestimmen.

Daraus ergeben sich im Analyse-Null-Fall 2021 folgende Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet:

[3] Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/J 39 in Bielefeld, Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin, Juni 10.06.2021

- Amboßstraße 100 Kfz / 24 h DTV
- Böckmannsfeld 120 Kfz / 24 h DTV
- Düsterfeld 50 Kfz / 24 h DTV

Die Ermittlung der Verkehrsnachfrage für 2030 stützt sich zum einen auf die zu erwartenden Strukturdaten in Bielefeld bzw. der Region und zum anderen auf die zukünftigen Verhaltensweisen der Bevölkerung.
Aus den genannten Entwicklungen lässt sich für die Straßen im untergeordneten Netz ein maximaler Zuwachs von 3,9% bis 2030 ableiten.

- Amboßstraße 105 Kfz / 24 h DTV
- Böckmannsfeld 125 Kfz / 24 h DTV
- Düsterfeld 55 Kfz / 24 h DTV

Für die Berechnung des durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen wird auf Mobilitätskenndaten der Stadt Bielefeld zurückgegriffen. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für die zukünftige zusätzliche Wohnnutzung erfolgt differenziert nach Nutzungsarten und Personengruppen. Im Mittel ergeben sich für das Bauvorhaben nach Fertigstellung täglich ca. 230 Kfz-Fahrten zusätzlich im Quellverkehr und Zielverkehr. Dieser zusätzliche Verkehr wird entsprechend auf die vorhandenen Erschließungsstraßen verteilt.
Daher ergeben sich unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre durch das Vorhaben im Prognose-Mit-Fall 2030 folgende Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet:

- Amboßstraße 180 Kfz / 24 h DTV
- Böckmannsfeld 205 Kfz / 24 h DTV
- Düsterfeld 130 Kfz / 24 h DTV

Die zu betrachtenden Straßen im Umfeld des Vorhabens sind heute gering belastet und im Wesentlichen vom Quell- und Zielverkehr geprägt. Die Mehrbelastungen im umliegenden Straßennetz sind umfeldverträglich, alle Straßen werden auch zukünftig leistungsfähig bleiben. Die Verkehrssteigerung auf der Straße Böckmannsfeld beträgt bis zu 61%. Die maximale Mehrbelastung beträgt lediglich 75 bis 80 Kfz-Fahrten am Tag je Zufahrtsstraße. In der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird für Wohnwege und Wohnstraßen eine maximale stündliche Verkehrsbelastung von 400 Kfz/h angegeben.
Aus Verkehrserhebungen in Wohngebieten lassen sich für die Spitzenstunden Maximalbelastungen von bis zu 15% des Tagesverkehrs ableiten. Für die Spitzenstunden ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rund 35 Kfz/h auf der Straße Böckmannsfeld. Somit liegt die Verkehrsstärke weiterhin deutlich unter dem Richtwert von 400 Kfz/h. Dies gilt ebenfalls für die Amboßstraße mit 30 Kfz/h und die Straße Düsterfeld mit 20 Kfz/h.

Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt abschließend, dass aus verkehrlicher Sicht das Vorhaben in der geplanten Form umsetzbar ist. Die Untersuchung betrachtet ein Worst-Case-Szenario mit einer Realisierung von 42 zusätzlichen Wohneinheiten. Gemäß dem aktuellen Konzept sind lediglich etwa 20 Wohneinheiten geplant, wodurch sich das zusätzliche Mehrverkehrsaufkommen weiter reduzieren würde. Selbst eine Verkehrszunahme durch ein Bauvorhaben mit 42 Wohneinheiten auf den relevanten Straßen im Umfeld ist als verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.

<u>Ruhender Verkehr:</u>

Durch den Neubau entsteht weiterer Stellplatzbedarf. Dieser wird über Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken des Plangebietes nachgewiesen.
Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Vorgartenfläche unter Berücksichtigung der Festsetzung zu Vorgärten unter Nr. 11.3 zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports

zur öffentlichen Verkehrsfläche muss aufgrund der Sichtbeziehungen und Erhaltung der Einsehbarkeit mindestens 5,0m betragen, zusätzlich wird so ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Gebiet ist derzeit an die bestehenden Buslinien 53, 54, 55, 56, 154, 155, 63, 156, 255, 256 sowie an die Nachtbuslinien N2 und N8 über die nahegelegenen Haltestellen Jöllenbeck Dorf, Am Pfarrholz und Dorfstraße in ca. 250 bis 350 m Fußwegeentfernung angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle (ca. 250m Entfernung) des Wohngebietes ist „Böckmannsfeld". Hier verkehrt die Linie 56 (Babenhausen Süd – Theesen – Jöllenbeck – Lenzinghausen – Spenge) Montags - Freitags im 30-Minutentakt, an Samstagen im 60-Minutentakt und an Sonntagen im 120-Minutentakt. Die Linien 54, 56 und 154 verbinden werktags im 10-Minutentakt ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf das Siedlungsgebiet über Theesen und Babenhausen Süd mit Umstieg in die Stadtbahnlinie 3 mit der Innenstadt, dem Jahnplatz und schließlich mit dem Quartier Dürkopp Tor 6. Über Vilsendorf besteht ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf oder Am Pfarrholz alle 20 Minuten eine Verbindung mit der Buslinie 155 nach Schildesche, von wo aus Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Innenstadt - Bethel - Brackwede - Senne besteht. Alle 30 Minuten bestehen ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf Busverbindungen mit den Linien 54 in Richtung Enger und 56 in Richtung Spenge. Abends bis gegen 0.30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren die Linien über Theesen sowie über Vilsendorf in Richtung Bielefeld alle 30 Minuten. Die Nachbarkommunen Enger und Spenge werden in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen alle 60 Minuten bedient. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird die Haltestelle Jöllenbeck Dorf mit den Linien N2 über Theesen und N8 über Vilsendorf erreicht. Die N8 fährt im weiteren Verlauf in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen zwischen 1 und 4 Uhr weiter nach Enger, Westerenger und Spenge. Die Linie N2 ergänzt das Tagesnetz zwischen Jöllenbeck und Bielefeld an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. Schulbusse der Linien 63, 156, 255 und 256 ergänzen das Angebot in Richtung der Schulen in Enger, Spenge, Werther und Am Bollhof/Dreeker Schule. Die Linie 53 ist ein bedarfsgesteuerter Verkehr mit Anruf-Linienfahrten zwischen Jöllenbeck und Herford, Eickum, Schule. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, wird empfohlen, die Fußwegeverbindungen zwischen dem Wohngebiet und den nächstgelegenen Haltestellen umwegarm, attraktiv und beleuchtet zu entwickeln. Es gibt im Tagesverkehr montags-freitags zwischen 9.00 und 18.00 Uhr in ganz Jöllenbeck zudem die Möglichkeit den On-Demand-Verkehr „meinAnton" mit flexiblen Kleinbussen auf Abruf zu nutzen. Die Stadtbahn-Haltestellen Schildesche und Babenhausen Süd werden mit „meinAnton" erreicht, sodass bequem zwischen Stadtbahn, Bus und „meinAnton" umgestiegen werden kann.

Fußgänger und Radfahrer:

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind bislang keine Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden.
Innerhalb des Plangebietes ist die öffentliche Verkehrsfläche eine Mischverkehrsfläche, die eine gleichwertige Nutzung durch PKWs sowie von Fußgängern und Radfahrern ermöglicht.

Baustellenverkehrskonzept:

Im Rahmen der bisherigen Beratungen zum Baugebiet II J39 Böckmannsfeld wurde die Erschließung des Bereiches während der Bauphasen über die Straße Böckmannsfeld und die Amboßstraße festgelegt. Dazu wurde aufgrund der vorhandenen Erschließungsstruktur des geplanten Baugebietes sowie der umgebenden Bestandsstraßen während der Bauphase ein Baustellenverkehrskonzept[4] erarbeitet und von der BV Jöllenbeck (vgl. Drucksachen

[4] Baustellenverkehrskonzept, plan.b Ingenieuregesellschaft März 2022, Bielefeld

3815/2020-2025) am 28.04.2022 beschlossen. Dieses wurde in Abhängigkeit der Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben auf die bestehenden umliegenden öffentlichen Straßen erstellt. Ziel des Konzeptes soll sein, dass die Baufahrzeuge die Straße Böckmannsfeld so wenig wie möglich befahren:
Der Schulweg zur Grundschule Dreekerheide und zur Realschule Jöllenbeck führt über die Straße Böckmannsfeld. Um eine Begegnung der Kinder mit dem Baustellenverkehr zu verhindern bzw. so weit wie möglich zu verringern wurde die Situation vor Ort begutachtet. Letztendlich wird die Erschließung über eine der umliegenden Straßen erfolgen. Um den Schulweg so weit wie möglich zu entlasten, sind die in den drei Bauphasen verschiedene Verkehrsregelung zu beachten.

Bauphase 1 (Kanalbau): Das Düsterfeld ist in der ersten Phase nicht zu befahren, da in diesem Bereich ein Kanal gebaut wird. In diesen ca. 5 Wochen muss der Baustellenverkehr in beide Richtungen über die Amboßstraße erfolgen. Da die Amboßstraße auf einem Bereich von ca. 60 m sehr schmal ist, werden hier zwei Ordner eingesetzt, die die über Funk angemeldeten LKWs koordinieren. Auf der Beckendorfstraße werden im Einmündungsbereich Haltverbote eingerichtet, um einerseits die Sichtachsen sicher zu stellen und andererseits um Platz zum Rangieren/Ausholen für die LKWs zur Verfügung zu stellen. Der Schulweg wird nur gequert. Das Böckmannsfeld erhält ein Durchfahrverbot für LKWs. Hierdurch wird auch die Fußgänger-Ampel an der Spenger Straße nicht zusätzlich belastet.

Bauphase 2 (Kanal- und Straßenbau): In der zweiten Bauphase ist das Düsterfeld befahrbar und die Baustraße innerhalb des Plangebietes ist hergestellt. Daher wird ein Einbahnstraßen-Verkehr (Amboßstraße rein, Düsterfeld raus) eingerichtet. Auf der Beckendorfstraße wird im Einmündungsbereich ein Halteverbot eingerichtet um Platz zum Rangieren / Ausholen für die LKWs zur Verfügung zu stellen. Der Schulweg wird auch in dieser Bauphase lediglich gequert. Das Böckmannsfeld erhält ein Durchfahrverbot für LKWs. Hierdurch wird ebenso wie in der ersten Bauphase die Fußgänger-Ampel an der Spenger Straße nicht zusätzlich belastet.

Bauphase 3 (Hochbau): Je weiter der Rohbau fortgeschritten ist, desto kleiner werden die Gewerke sowie die Baustellenfahrzeuge. Insgesamt bleiben jedoch die Regelungen aus der zweiten Bauphase weiterhin bestehen. Nach Fertigstellung des Baugebietes werden alle Regelungen wieder aufgehoben.

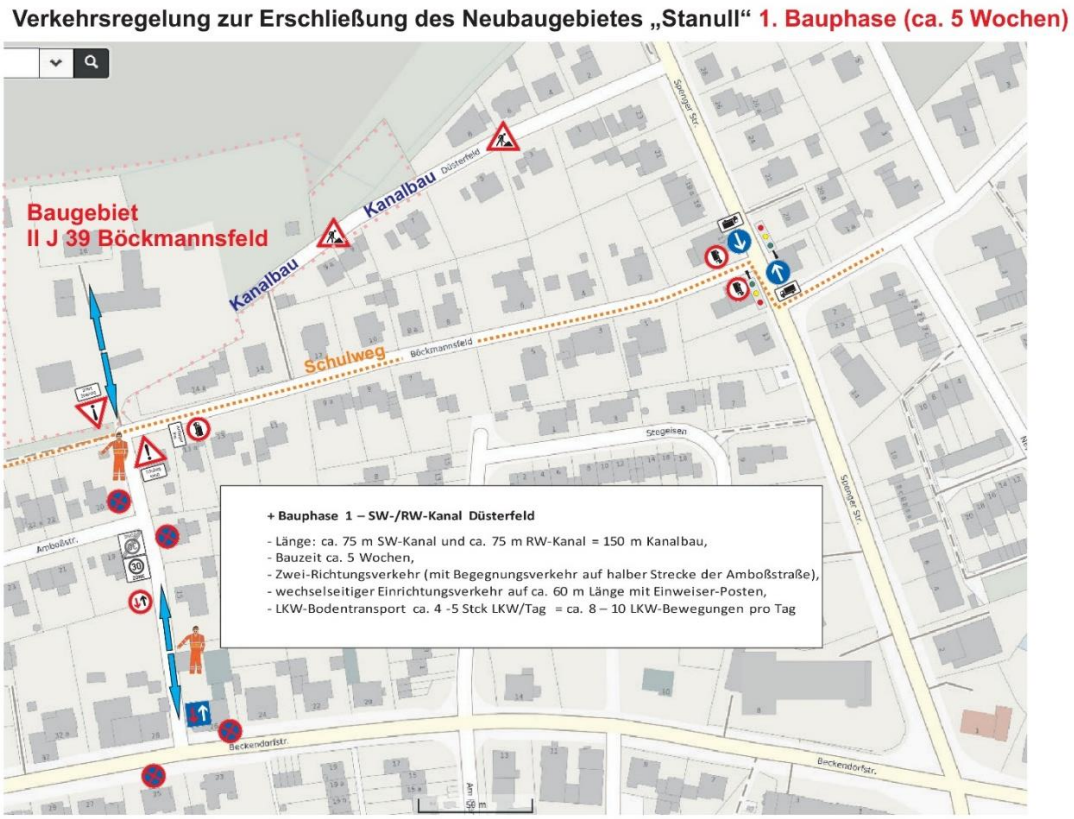


Abbildung 7: Übersichtsplan Baustellenverkehrskonzept 1. Bauphase
(Quelle: Ingenieurgesellschaft plan.B 07/2021), o.M

Abbildung 8: Übersichtsplan Baustellenverkehrskonzept 2. Bauphase
(Quelle: Ingenieurgesellschaft plan.B 03/2022), o.M

5.4. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/J39 sind aufgrund der geplanten Reinen Wohngebiete keine Immissionskonflikte zu erwarten.
Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht ausgeschlossen werden. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen und sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergarten sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Grundschule Dreekerheide befindet sich in 500 m Entfernung und die Realschule Jöllenbeck in 700 m. Zusätzlich ist in westlicher Richtung vom Plangebiet in einer Entfernung von 450 m eine Kita vorhanden. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange sozialer und kultureller Infrastruktur.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Der Sportplatz des 1. FC Hasenpatts, in einer Entfernung von ca. 250m, befindet sich im fußläufigen Umfeld.
Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten. Zur Kompensation des dadurch entstehenden Spielflächenbedarfs, ist der südwestlich des Plangebietes neben dem Sportplatz gelegene Spielplatz aufzuwerten. Die Maßnahmen werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

5.7. Belange des Gemeinbedarfes

Der Bebauungsplan liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Dreekerheide. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Grundschule, die im Schuljahr 2021/22 300 Kinder in 12 Klassen unterrichtet hat. Insgesamt stehen in dem Gebäude 12 Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung.
Im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung wurde dargelegt, dass auch im Stadtbezirk Jöllenbeck mit knappen Kapazitäten an den Grundschulen zu rechnen ist. Aktuellste Prognosen deuten darauf hin, dass in den kommenden Jahren immer wieder mit Mehrklassen an den Grundschulen auf die gestiegenen Schülerzahlen reagiert werden muss, auch unter Nutzung von Mehrzweckräumen. Zum Schuljahr 2025/26 ist allerdings die Fertigstellung der Erweiterung der Grundschule Theesen um einen Zug vorgesehen, der auch eine Entlastung der Grundschule Dreekerheide nach sich ziehen wird. Dennoch muss der aktuellen Prognostik folgend im Schuljahr 2026/27 eine Mehrklasse an der Grundschule Dreekerheide eingerichtet werden.
In dem Plangebiet sollen 20 neue Wohneinheiten entstehen. Daher ist ab Fertigstellung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen. Trotz der knappen Kapazitäten kann ein zusätzliches Kind pro Jahrgang voraussichtlich schulisch versorgt werden. Eine Bildung von Mehrklassen und die Erweiterung der Grundschule Theesen erfolgt unabhängig von dem Bebauungsplan.

5.8. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

<u>Versorgung:</u>

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an die umliegenden Bestandsnetze an die Straße Böckmannsfeld angebunden werden.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen die Raumwärmeversorgung für die Mehrfamilienhäuser durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's sicherzustellen.

Entwässerungssystem:

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Westerengerstraße". Das Schmutzwasser der umliegenden Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.
Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Der Anschluss erfolgt dann an den vorhandenen Mischwasserkanal im Düsterfeld. Die obere Haltung des Mischwasserkanals im Düsterfeld muss neu errichtet werden, um für den neuen Schmutzwasserkanal eine ausreichende Anschlusstiefe zu schaffen.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen umliegenden Bebauung wird, über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle entwässert.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.
Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist, nach den vorliegenden Informationen, nicht möglich.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in den nordöstlich angrenzenden Siekbereich des Nebengewässers 13.07.01 zum Hemigholder Bach eingeleitet. Der vorhandene Siekbereich wird zur Aufnahme und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet umgestaltet. Dabei wird die Führung des Niederschlagsabflusses sowie das gesamte Siek naturnah gestaltet. Das Siek fügt sich somit in die Landschaft ein. Das Regenwasser soll über zwei bis drei Mulden, die aufgrund der vorhandenen Geländesituation kaskadenförmig mit seitlichen Aufweitungen ausgebildet werden, natürlich gedrosselt weitergeführt werden. Im Tiefpunkt des Siekes vor der Spenger Straße wird eventuell die Errichtung eines Drosselbauwerkes vor Einleitung in den vorhandenen Durchlass Spenger Straße erforderlich. Dies ist im Weiteren mit dem Umweltamt abzustimmen. Zudem ist abschließend eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 WHG erforderlich.
Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden.
Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. 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 Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Die Starkregengefahrenkarte weist im nordöstlichen Bereich in der vorh. Geländemulde eine Wassertiefe von bis zu 30 cm auf. In diesem Bereich wird eine Auffüllung erforderlich.

Rechtliche Voraussetzungen

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Nebengewässer 13.07.01 ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, sind in einer Mindestbreite von 5,50m auszuführen.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

<u>Löschwasserversorgung:</u>

Vom Feuerwehramt wird zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300m nachzuweisen.
Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

5.9. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).
Aufgrund der Nähe archäologischer Fundstellen, die bis in das Planungsgebiet hineinreichen können und der Existenz lt. Preußischer Ur- und Neuaufnahme der Hofstelle „Böckmann” mindestens seit Mitte des 18. Jahrhunderts mit evtl. untertägig erhaltenen Befunden und Funden, ist ein Bodendenkmal zu vermuten. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten soll daher eine baubegleitende archäologische Untersuchung stattfinden. Zusätzlich ist der Abriss der Bestandsgebäude von einer archäologischen Fachfirma zu begleiten, sofern dieser die aktuelle Geländeoberfläche unterschreitet.

5.10. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Weiter sollen diese der Bestandssituation angemessen Rechnung tragen. Dazu sollen Festsetzungen zur Dachform, zu Dachaufbauten, zur Fassadengestaltung sowie zur Dachneigung, Anpflanzung und Erhaltung sowie zur Gestaltung der Vorgartenfläche getroffen werden.
Dachformen im **WR1** und **WR2** sind einheitlich zu gestalten und sollen sich am umliegenden Bestand orientieren. Um einen kongruenten Charakter zu schaffen, sollen demnach, analog zum Bestand, ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 48° zugelassen werden. Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Putz, Holz sowie Verblend- und / Sichtmauerwerk in den satten Farbtönen 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7047 Telegrau 4, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß oder 9018 Papyrusweiß nach der RAL-Farbskala oder vergleichbare Farbtöne festgesetzt, da durch helle Materialien und Farben eine Erhöhung der Rückstrahlung und eine Minderung der Erwärmung der Fassadenflächen und der sie umgebenden Luft und damit eine Senkung der Temperatur im Umfeld erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund der Schaffung eines gestalterischen Spielraums werden für untergeordnete Teilflächen der Fassaden auch andere Materialien zugelassen.

Aus ökologischen und stadtklimatischen Gesichtspunkten werden zur Einfriedung der Grundstücke nur lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zugelassen, um die Durchgrünung des Wohngebietes zu erhöhen.
In eine Hecke integrierte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune werden ermöglicht. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen werden Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 1,50 m begrenzt. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen. Es wird so einerseits eine ausreichende Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ermöglicht, andererseits der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Mauern zum Abfangen von hängigem Gelände sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen.

Um einen harmonischen Übergang vom geplanten Wohngebiet zur freien Landschaft zu schaffen und gleichzeitig den Belangen der Landwirtschaft entgegenzukommen, soll im Bebauungsplan ein 3,0m breiter Streifen entlang des nördlichen Randes des Plangebietes für das Anpflanzen von Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen sowie zum Erhalt der vorhandenen Gehölze gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB festgesetzt werden.
Um die vorhandene Vegetation im südlichen Bereich der naturnahen Regenentwässerung, entlang des Walles dauerhaft zu sichern, soll die Fläche gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt werden.

Des Weiteren werden in den Vorgärten mit Steinen, Kies oder Schotter gestaltete Flächen begrenzt, da der Boden dabei nicht als Vegetationsfläche angelegt, sondern über einer wasserdurchlässigen Unkrautfolie o. ä. mit Kleinsteinen gestaltet wird. Damit wird der Versiegelungsgrad erhöht und die Fläche zur Versickerung von Niederschlägen verringert. Außerdem bieten derart versiegelte Flächen kaum Lebensräume für Tiere, insbesondere auch Insekten, und schaden somit dem Artenreichtum. Schottergärten wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie die Wärme speichern und wieder abstrahlen; vegetationsbestandene Flächen beschatten dagegen den Boden und sorgen für Verdunstungskühle.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Vorgartenfläche unter Berücksichtigung der Festsetzung zu Vorgärten unter Nr. 11.3 zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0m einhalten müssen, sodass ein unmittelbares Befahren der Grundstücke

und damit ein fließender Verkehr gewährleistet wird. Damit wird vor Garagen und Carports auch eine zweite Stellplatzmöglichkeit geschaffen. Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich bis zu 50% der Fläche zulässig. Zufahrten dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzungen soll zusätzlich der Versieglungsgrad begrenzt werden.
Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, werden weiterhin Festsetzungen zur Eingrünung von Müllstandplätzen getroffen. Nebenanlagen sind in Vorgärten ausgeschlossen, um das städtebauliche Bild sowie die Sichtbeziehungen auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht negativ zu beeinflussen.

Außerdem werden zur weiteren Sicherung des städtebaulichen Bildes Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen: Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen, da diese das Wohnen und das Ortsbild beeinträchtigen können.
Um die im WR besonders schützenswerte Wohnruhe nicht zu stören und das Ortsbilds zu erhalten sind mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Sie sind flach auf der Außenwand sowie als Ausleger mit maximal 0,5 m Auskragung und maximal 1,0 m Höhe anzubringen. Es sind maximal 2 Werbeanlagen je Stätte zulässig.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung[5] gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima / Luft), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt / Wechselwirkung wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ primär Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden haben wird, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

[5] Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. März 2022

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.
Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 4.590m² erforderlich. Ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfs soll innerhalb der naturnahen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ausgeglichen werden. Hierzu ist vorgesehen, die Intensivgrünlandfläche in extensives Grünland mit Kopfweiden und Obstbäumen (vgl. Kap. 4.3.3 Umweltbericht) zu entwickeln.
Innerhalb der naturnahen Grünfläche können auf diese Weise 2.621m² der erforderlichen 4.590 m² ausgeglichen werden. Die verbleibenden 1.969m² werden auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.
Die noch zu kompensierenden 1.969 m² sollen auf der Fläche 047/006 Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 148 aus dem städtischen Ersatzflächenpool (Ackerextensivierung) ausgeglichen werden.
Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[6] durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten für das Messtischblatt 3817 „Bünde“, Quadrant 3 als planungsrelevant genannt (sechs Fledermausarten, 28 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.
Etwa 170 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Biotopverbundfläche VB-DT-BI-3916-004 „Sieks und Kulturlandschaft um das Johannisbach-Talsystem“. In den Informationen zu der Biotopverbundfläche werden folgende Arten als Zielarten genannt: Schwarzspecht, Feldlerche, Feldsperling, Rebhuhn, Baumfalke, Uhu, Eisvogel, Kiebitz, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Kammmolch.

Planungsrelevante Arten werden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) in der näheren Umgebung (500m) nicht aufgeführt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 12. April 2019.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet fand eine Begehung zur Ermittlung des Artenspektrums von Fledermäusen, Vögeln Amphibien und Reptilien statt. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.
Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler.
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld,

[6] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. September 2021.

westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der erforderlichen CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Abendsegler:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Bäume mit Quartiereignung für Fledermäuse außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober gefällt werden. Zudem müssen die Höhlen vor der Inanspruchnahme der Höhlenbäume durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten 15 Ersatzquartiere (in Gruppen von bis zu 10 Fledermauskästen), vorzugsweise außerhalb des Plangebietes in ungestörter Lage, montiert werden. Geeignet wären beispielsweise die nördlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbestände im Umfeld des Hemigholder Bachs oder die Gehölzbestände nordwestlich des Plangebietes. Als Ersatzquartiere sollten 13 Fledermausflachkästen sowie 2 Fledermausganzjahresquartiere angebracht werden.

- Werden bei der Kontrolle der Höhlenbäume (Ausflugkontrolle, Sichtkontrolle mittels Endoskop), vorzugsweise während der Wochenstubenzeit (Mai bis Juli), keine Fledermäuse oder deren Spuren nachgewiesen, kann der Bedarf an Ersatzquartieren reduziert werden. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören die Reinigung von nicht selbstreinigenden Fledermauskästen (z. B. Fledermaus-Großraum und Überwinterungshöhlen) sowie die Reparatur oder der Austausch von defekten Fledermauskästen. Die Wartung der Ersatzquartiere sollte jährlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September/Oktober erfolgen.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung des Vorhabens und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld nicht zu erwarten.
Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bestandssituation zeigt eine baulich genutzte und teilversiegelte Fläche. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Situation erhöhen.
Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren.
Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Straße Böckmannsfeld nach Norden zur landwirtschaftlichen Fläche hin zu erweitern und abzurunden und so der steigenden Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das nächste gelegene Gewässer ist der Hemigholder Bach.

Hinweis: Zum Schutz vor Starkregenereignissen soll die Höhe der Oberkante der Erdgeschossrohdecke mindestens 10 cm oberhalb der Höhe der Oberkante der fertig hergestellten erschließenden Straße liegen. Das angrenzende Gelände muss dementsprechend angepasst werden.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf befindet sich östlich des Plangebiets (jenseits der Spenger Straße) die im Altlastenkataster unter der Nummer AA 172 geführte Altablagerung.
Im Jahr 2005 wurde die Ablagerung altlastentechnisch untersucht; demnach handelt es sich um eine bis zu 4m mächtige Bodendeponie mit geringen Anteilen an Bauschutt und Schlacke. Von einer Beeinflussung des Plangebiets durch die Altablagerung AA 172 ist daher nach den vorliegenden Informationen nicht auszugehen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine Luftbildauswertung durchgeführt, um zu prüfen, ob hier Belastungen mit Kampfmitteln vorliegen. Dabei wurde festgestellt, dass im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets militärische Stellungen vorhanden waren. Hier ist daher vor der Durchführung von Baumaßnahmen ein Sondieren auf Kampfmittel für die Flächen erforderlich, die seit dem zweiten Weltkrieg noch nicht überbaut wurden. In den übrigen Bereichen war keine Belastung erkennbar. Ein Lageplan mit den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist den textlichen Festsetzungen beigefügt. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Zuge der Luftbildauswertung möglicherweise nicht alle Kampfmittelbelastungen erkannt wurden. Es wird daher im gesamten Plangebiet eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.
Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom,

Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategische Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO_2-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren sind. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

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

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

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

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

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

6.7 Stadtklima und Klimaanpassung

Das Plangebiet befindet sich lt. Planungshinweiskarte Stadtklima in einem bioklimatisch günstigen Bereich ohne klimatischen Sanierungsbedarf. Der Norden des Plangeländes liegt im Einwirkungsbereich von nächtlicher bodennaher Kaltluft, die entlang der Kaltluftbahn im Johannisbachtal strömt.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt:	ca. 1,87 ha
Reines Wohngebiet:	ca. 1,19 ha
Flächen für die naturnahe Entwässerung:	ca. 0,50 ha
davon Fläche für Ver- und Entsorgung:	ca. 0,01 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,17 ha

Vorhandene Wohneinheiten:	1
Geplante Wohneinheiten:	ca. 20
davon in EH:	ca. 12
in DH:	ca. 2
in MFH:	ca. 6
soziale Wohnraumförderung:	mind. 5 Wohneinheiten

7.3 Kostenschätzung und Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.
Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Der durch die geplanten ca. 20 Wohneinheiten ausgelöste Spielflächenbedarf beträgt ca. 180 m². Zur Kompensation ist der südwestlich des Plangebietes neben dem Sportplatz gelegene Spielplatz für ca. 21.600 € aufzuwerten.
Dadurch erhöhen sich für die Stadt Bielefeld die Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb um ca. 1.500 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 270 €/a.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 360.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

- Schmutzwasserkanalisation ca. 225.000.- €
- Regenwasserkanalisation ca. 135.000.- €

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1800.-€.

Alle Kinder, die ein Gymnasium oder eine Gesamt-, Sekundar- oder Förderschule besuchen, haben Anspruch auf Übernahme der Fahrtkosten. Für ca. 10 zusätzliche Kinder, die diese Schulformen besuchen werden, entstehen zusätzliche Fahrtkosten von ca. 5.500,00 €/a.

Für die Errichtung der Straßenbeleuchtung belaufen sich die Kosten bei ca. 230 m Straßenlänge, davon ca. 50 m im Düsterfeld und ca. 160 €/m, auf ca. 37.000 €. Dazu sind die jährlichen Unterhaltungskosten zu berücksichtigen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West.

Im Landschaftsplan sind die Flächen im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes als temporär zu erhaltende Landschaft dargestellt, d. h. dass sie gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung zu erhalten sind. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dar.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen. Gleichzeitig wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Darstellung des Entwicklungszieles 6 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

Für den kleinen nordöstlichen Randbereich ist im Landschaftsplan bezogen auf das Landschaftsschutzgebiet das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt. Die Darstellungen im Landschaftsplan sind nicht parzellenscharf, und da lediglich ein kleiner Teil des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird davon ausgegangen, dass hier das Entwicklungsziel 1.1 nicht zum Tragen kommt.

Zusätzlich werden überplante, derzeit rechtverbindliche Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. II/J 39 außer Kraft gesetzt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	01.09.2020
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	08.03.2021 – 08.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	04.09.2020 – 16.10.2020
Entwurfsbeschluss	14.06.2022
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	22.07.2022 – 24.08.2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	01.07.2022 – 16.08.2022
Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4 (3) S. 4 BauGB	29.09.2022 – 13.10.2022

7.6 Vorliegende Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. September 2021

- Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. März 2022

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/J 39 in Bielefeld, Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin, Juni 10.06.2021

Bielefeld, im Oktober 2022
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de