Anlage

C

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

- Begründung

Stand: Satzung; Februar 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

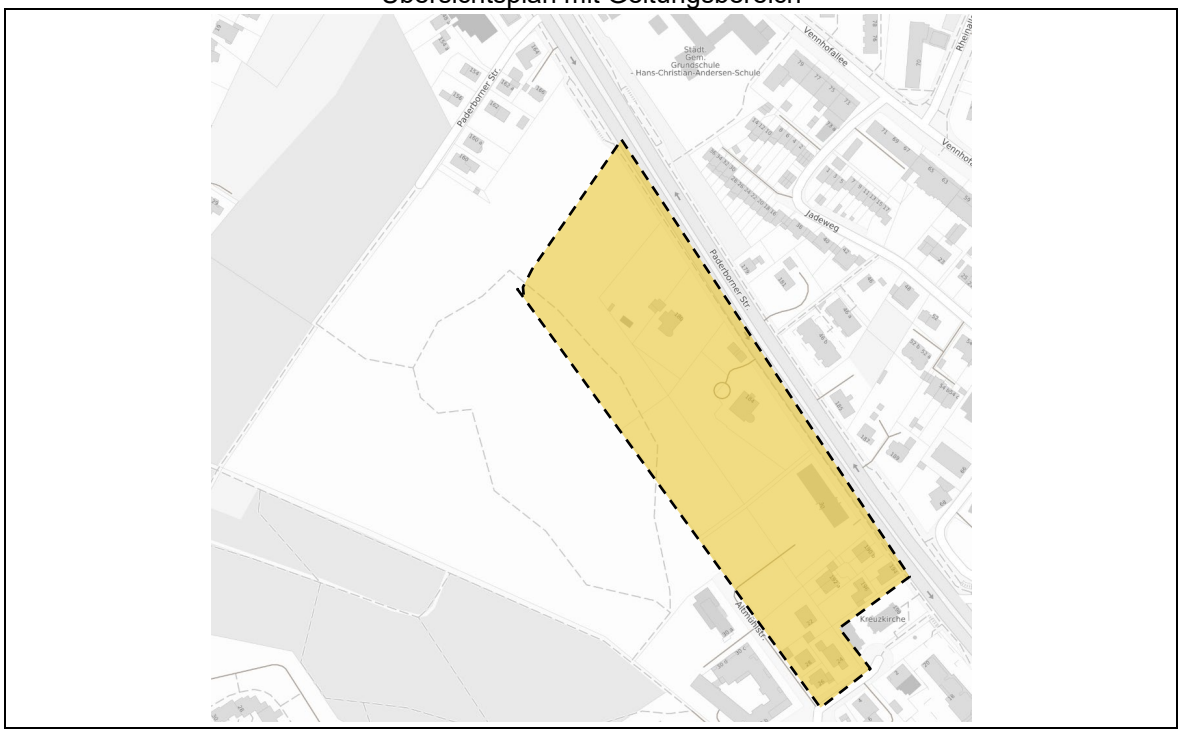
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50

„Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

Begründung

Satzung
Februar 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld
600.34

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Baulandstrategie und Sozialer Wohnungsbau
   - 4.3 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Bauweise/ nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - 5.2 Verkehr und Erschließung
   - 5.3 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
6. **Belange des Umweltschutzes**
   - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
   - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 6.3 Artenschutz, Biodiversität
   - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
   - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 6.6 Klimaanpassung und Klimaschutz/ Energieeffizienz
7. **Umsetzung der Bauleitplanung**
   - 7.1 Bodenordnung
   - 7.2 Flächenbilanz
   - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
   - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
   - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
8. **Vorliegende Gutachten und Quellenangaben**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ für eine Teilfläche südwestlich der Paderborner Straße, begrenzt durch das Flurstück 321 (Kreuzkirche) und die Altmühlstraße im Süden ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erstmalig zu ändern.

Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes ist es, für die an der Paderborner Straße gelegenen Grundstücke („Villenviertel“) alternativ zur Erschließung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, eine Erschließung mit Anschluss an die Planstraßen 2 und 4 im neuen Schillinggelände planungsrechtlich sicherzustellen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Sennestadt, südlich der Paderborner Straße und direkt nördlich an die neue Klimaschutzsiedlung Schillinggelände anschließend.

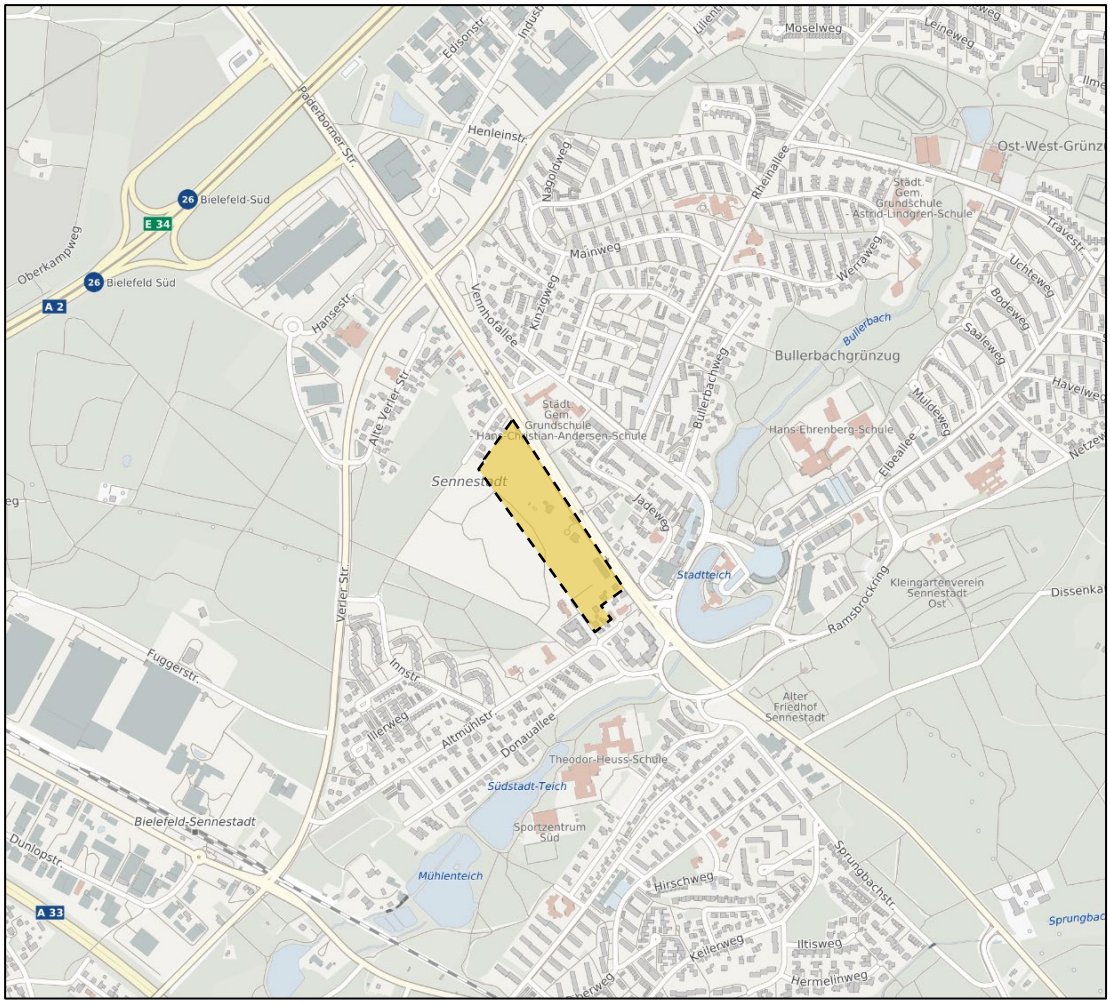


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, Stand: Juni 2021]

Der am 29.06.2020 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ beinhaltet u.a. die Ausweisung von Flächen im Urbanen Gebiet direkt an der Paderborner Straße.
Die nun vorliegende erste Änderung umfasst nur den nördlichen Teil entlang der Paderborner Straße, das sogenannte „Villenviertel“.

Der Nutzungskatalog der festgesetzten Urbanen Gebiete im Sinne des § 6a BauNVO erstreckt sich von Wohnen über Bürogebäude, nicht störendes Gewerbe bis hin zu Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Laut Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 25.06.2016 *(Planungsauftrag zum Planfeststellungsverfahren Stadtbahnverlängerung Sennestadt)*, ergänzt durch die Fortführung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Sennestadt *(INSEK, Drucksachen-Nr. 5621/2014-2020)* wurde die Annahme getätigt, dass ein Rückbau der Paderborner Straße, sowie der Bau der Stadtbahn bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50km/h zeitnah erfolgen wird.
Ein Rückbau der Paderborner Straße hätte positiven Einfluss auf die Lärmbelastungen der anliegenden Grundstücke und die Erschließungsoptionen für die vorderliegenden Grundstücke.

Aufgrund der nach dem Satzungsbeschluss bekannten Sachlage ist derzeit nicht erkennbar, dass der Rückbau der Paderborner Straße kurz- bis mittelfristig erfolgen wird.
Es besteht nunmehr das Erfordernis der Überprüfung der Festsetzungen sowie Festsetzung anderer Erschließungsmöglichkeiten.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ ist daher die Überprüfung der zukünftig überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet und die Erarbeitung alternativer Erschließungsoptionen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im noch gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als **Allgemeiner Siedlungsbereich** (ASB) vorgesehen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und –funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem überarbeitetet Entwurf des Regionalplanes (Stand: Herbst 2023) soll das Plangebiet überwiegend wieder als ASB festgelegt werden.
Die vorliegende Bauleitplanung wird deshalb - insbesondere aufgrund der seitens der Bezirksregierung bereits erfolgten o. a. Genehmigung der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes - auch künftig als mit den Zielen der Raumordnung als vereinbar angesehen.

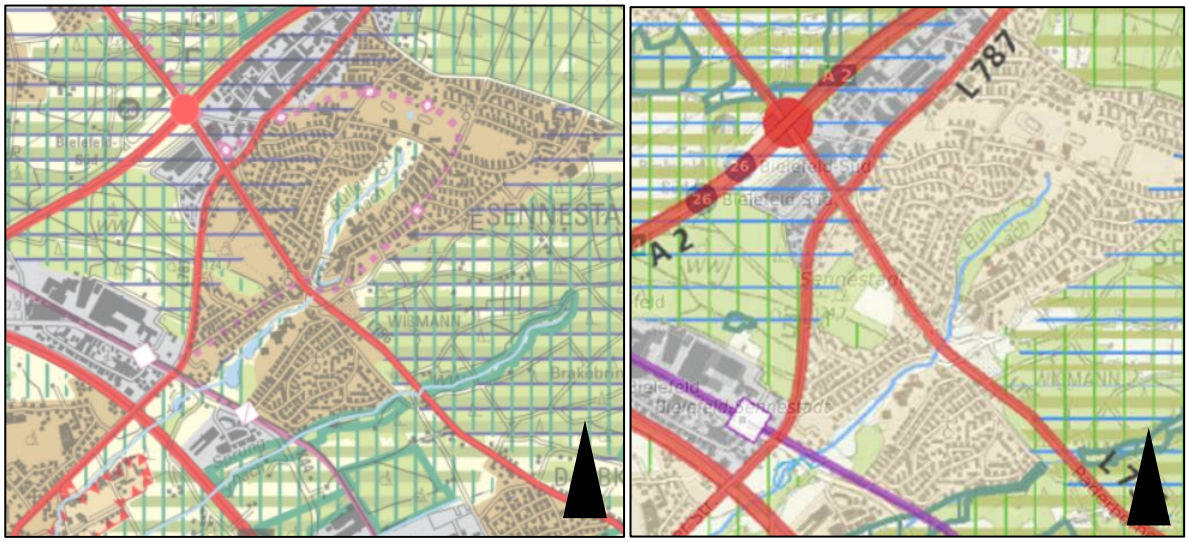


Abb. 2a+b: Ausschnitt des Regionalplanes sowie Regionalplanentwurfes, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, Juni 2021]

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wurde der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld zum 229. mal im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert.

Mit Inkrafttreten der 229. FNP-Änderung ist das Gebiet der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 als „gemischte Baufläche“ dargestellt.
Die erste Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt keine Anpassung der Art der baulichen Nutzung, so dass die erste Änderung als aus dem FNP entwickelt zu bewerten ist.

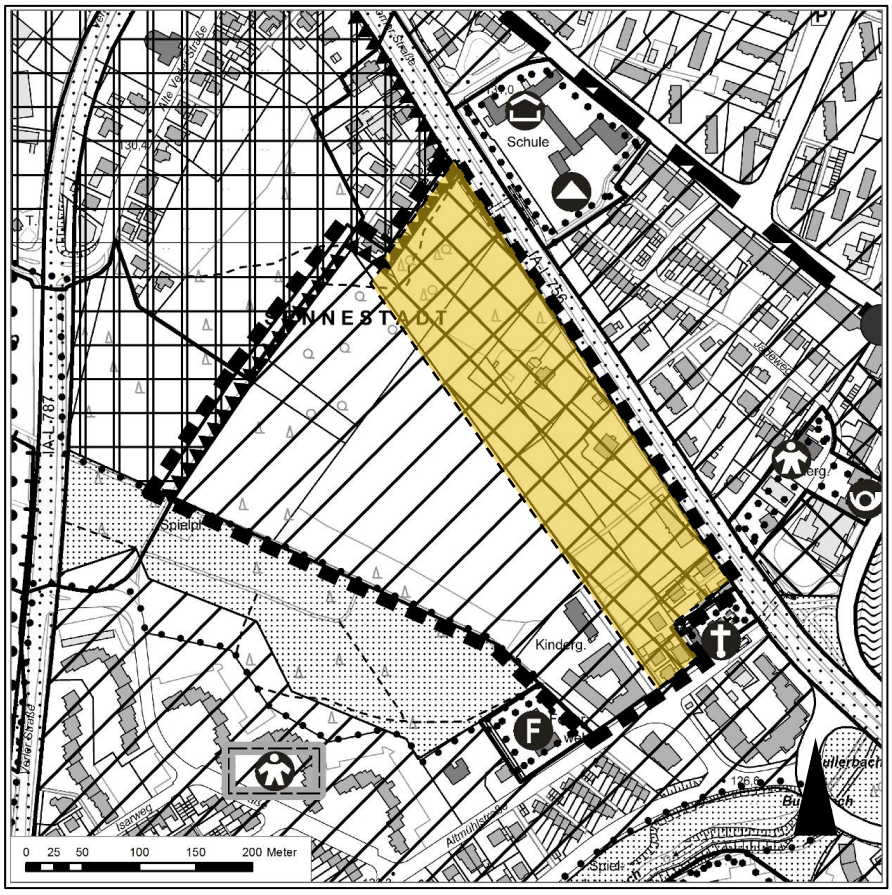


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf der 229. FNP Änderung [Stadt Bielefeld, Januar 2020]

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld Senne.

Weitere Schutzgebiete befindet sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich.

Bebauungsplan

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den nördlichen Teil des im Jahre 2020 rechtsverbindlich gewordenen Ursprungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“.

Dieser weist für den Geltungsbereich der 1. Änderung „Urbane Gebiete“ mit verschiedenen Festsetzungen der Bauweise fest.
Der Platz an der Planstraße 4/ Paderborner Straße ist ebenfalls im Geltungsbereich enthalten.

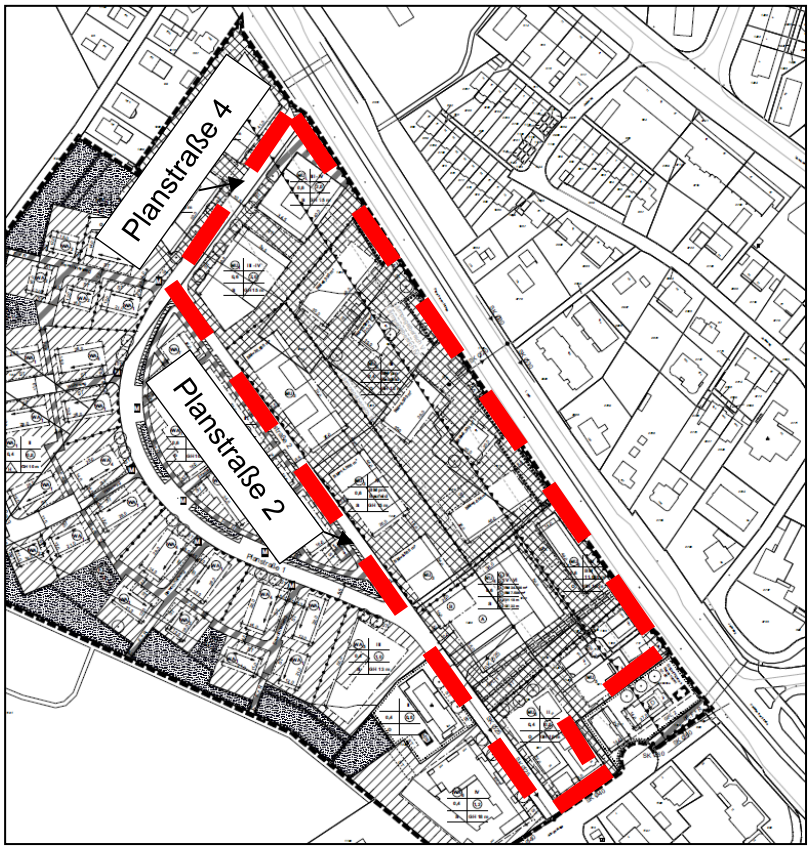


Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Ursprungsplan I/ St 50 [o.M.; eigene Darstellung, Juni 2021]

Weitere informelle Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Bielefeld-Sennestadt. Hier besteht ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept *„INSEK Stadtumbau Sennestadt“.* Darin sind die Grundlagen für den Stadtumbau in der Sennestadt analysiert und ein Maßnahmenprogramm enthalten, dass zusammen mit der Festlegung des Stadtumbaugebiets gemäß § 171 b BauGB vom Rat der Stadt Bielefeld am 23.09.2010 beschlossen wurde *(vgl. Drucksachen Nr. 1272/2009-2014).*

Für das Plangebiet und das direkte Umfeld sind die Entwicklungspotenziale der mindergenutzten Brachfläche beschrieben sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Probleme der direkt angrenzenden vierstreifigen Paderborner Straße dargestellt.

2015 wurde ein Evaluations-, Monitoring- und Umsetzungsbericht erarbeitet, auf dessen Grundlage das gültige INSEK Stadtumbau Sennestadt nach Beschluss der Bezirksvertretung Sennestadt vom 19.11.2015 fortgeschrieben wird.

Die Fortschreibung des INSEK identifiziert das unmittelbar räumlich und funktional an das Plangebiet angrenzende Zentrum der Sennestadt als einen Strategieraum mit besonderem Handlungs- und Entwicklungsbedarf. Zu den Maßnahmen gehört auch die Überwindung der Barrierewirkung der Paderborner-Straße, deren Rückbau im Handlungsfeld „Mobilität und Vernetzung“ empfohlen wird. Mit dem Beschluss des INSEK Stadtumbau Sennestadt hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 05.12.2017 ausdrücklich das Ziel verbunden, den Rückbau der Paderborner Straße planerisch sicherzustellen und dabei die Planungen zur Verlängerung der Linie 1, sowie die Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs einzubinden. Die Fortschreibung des INSEK Stadtumbau Sennestadt wurde entsprechend vom Rat der Stadt Bielefeld am 14.12.2017 beschlossen (*vgl. Drucksachen Nr. 5621/2014-2020*). Die Fortschreibung des INSEK Stadtumbau Sennestadt stellt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Zudem wurde ein Beschluss nach § 171 e BauGB (Maßnahmen der Sozialen Stadt) gefasst. Somit ist die Sennestadt formal inzwischen ein Gebiet der „Sozialen Stadt“.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden ersten Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung alternativer Erschließungsmöglichkeiten für die Flurstücke an der Paderborner Straße („Villenviertel“).

Im Ursprungsplan ist der Anschluss der bestehenden Baufenster und der neuen Baufenster über die bestehenden Zufahrten an die Paderborner Straße vorgesehen.

Da der Straßenbaulastträger dem Anschluss von neuen Wohn- oder Gewerbeeinheiten über die bestehenden Zufahrten aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten nicht zustimmen wird und eine Übernahme der Straßenbaulast in die Zuständigkeit der Stadt Bielefeld kurz- bis mittelfristig nicht abzusehen ist, besteht nun Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB.

4.2 Baulandstrategie und Sozialer Wohnungsbau

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplanes I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Schillinggelände“ nicht anzuwenden, da es sich hier nicht um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, sondern um die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung.

Sozialer Wohnungsbau

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten (25%) im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Durch die vorliegende Planung werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen.

4.3 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Die vorliegende 1. Änderung greift das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes auf: Der Erhalt der Villenstruktur im sogenannten „Villenviertel“ mit der zusätzlichen Möglichkeit aufgelockerter Erweiterungsoptionen.

Das mittlere Baufenster im MU 2 *(Flurstück 1221, Flur 13, Gemarkung Sennestadt)* wurde um 2,0 m in seiner Länge eingekürzt, damit die Erschließung der neuen Baufenster auf eigenem Grundstück in entsprechenden Breiten möglich ist.
Des Weiteren wurde das Baufenster im MU 4.1 geringfügig verkleinert und Stellplatzflächen auf den Flurstücken 1220, 1247 und 1248 ausgewiesen.

Die Querung von der Klimaschutzsiedlung zur Paderborner Straße ist nun über eine GF1-Fläche mit im Norden anschließendem Fußweg möglich und planungsrechtlich als solche gesichert.

Mit der ersten Änderung besteht nun die Möglichkeit der Anlieger und Eigentümer des Villenviertels von der neuen Planstraße 2 rückwärtig ihre Grundstücke zu erschließen und somit die neuen Baufenster unabhängig vom Straßenbaulastträger der Paderborner Straße zu ertüchtigen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ergänzende Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben bestehen, daher wird im Folgenden nur Bezug auf die neuen oder angepassten Festsetzungen benommen.

5.1. Bauweise/ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Streifen von 1 m rund um den Wendehammer der GFL 3- Fläche ist von jeglicher Bebauung und lebendigen Hecken freizuhalten, damit ein verkehrssicheres Wenden mit ggf. Überfahrung der Fläche sichergestellt ist.

5.2. Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die Paderborner Straße, die Altmühlstraße und die neu anzulegenden Planstraßen 2 und 4 auf dem Schillinggelände.

Darüber hinaus erfolgt der Anschluss des Villenviertels, sowie eines Teilbereiches des MU 5 über private Zuwegungen, dessen rechtliche Festsetzung über die öffentlich-rechtliche Definition von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL 2 bis 4, sowie GF 1) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verankert ist.
Auf Basis dessen haben die nun begünstigten/ angeschlossenen Flurstücke ein öffentliches Recht über das Grundstück des Eigentümers zu erschließen, auf welchem die GF/ GFL - Flächen liegen.
Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 1232, 390 und 1233 (Flur 5, Gemarkung Sennestadt) im Eigentum einer Person, so dass eine rechtliche Regelung eines – an das GFL 3-Recht angrenzende- Geh-, Fahr- und Leistungsrecht für diese Flurstücke nicht erforderlich ist.

Die Breite ist mit 5,50 m im GFL 3 ausreichend dimensioniert, so dass die zu erwartenden Fahrzeugbegegnungen möglich sind; Die Radien sind berechnet für Rettungsfahrzeuge.
Für die GF 1 Fläche und die GFL 2 und GFL 4- Fläche wurden auf die Mindestanforderung einer privaten Zuwegung, bzw. den Bestand zurückgegriffen.

Auf Grund der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung auf keinen konkreten Bauabsichten für die zusätzlichen Baufelder im Urbanen Gebiet wird von einer Angebotsplanung ausgegangen.
Daher mündet die zeichnerisch festgesetzte Erschließungsfläche GFL 3 in einem Wendehammer, von wo aus – anlassbezogenen und in jeweiliger Abstimmung mit den Eigentümern, dann eine Verortung der weiteren Erschließung erfolgen kann.
So ist die alternative Erschließung rechtlich verankert, schränkt die Eigentümer hinsichtlich der Ausgestaltung der Bauabsichten (z.B. Wegeführung und Stellplätze) weniger ein.

Ergänzend zu der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird die Festsetzung auf eine bestimmte Zeit/ bis zum Eintreten eines zeitlich definierten Ereignisses begrenzt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
So ist der Anschluss der Villengrundstücke und dem Teilbereich des MU 5 über den rückwärtigen Bereich nur so lange vorgesehen und zulässig, wie der Straßenbaulastträger der Paderborner Straße keine Zustimmung zum direkten Anschluss erteilt.
Sollte zu einem späteren Zeitpunkt dieser Fall eingetreten sein und die privaten Erschließungswege bereits ausgebaut sein, so dürfen diese weitergenutzt werden.
Selbige zeitliche Befristung gilt auch für die GFL 4-Fläche in Verbindung mit der GF 1- Fläche.

Für den Fall, dass von den GFL bzw. GF-Rechten bis zu diesem Zeitpunkt kein Gebrauch gemacht worden ist, entfällt die Festsetzung und wird durch die Inhalte der Festsetzung der nicht-überbaubaren Grundstückflächen der Baufenster MU 3, bzw. MU 2 und MU 5 definiert.

In Anlehnung an die Planung von Prof. Reichow und dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden wurden möglichst kurze GFL 3- Flächen ausgewählt.
Die Ausgestaltung aller GF/GFL- Flächen sollte daher auch mittels wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Entlang der Paderborner Straße wurde nun zwecks Klarstellung das Planzeichen der **Zu- und Abfahrtsverbote** auch zeichnerisch verankert. Außer den eingemessenen und damit lagegenauen Zufahrten sind keine weiteren Zu- und Abfahrten möglich.
Auch hier erfolgt eine ergänzende Konkretisierung der Dauer der Festsetzung mittels § 9 (2) Satz 2 BauGB – so sind nach einem Straßenbaulastträgerwechsel auch an jenen Stellen Zu- und Abfahrten zulässig, wo bis zu diesem Zeitpunkt ein Zufahrtsverbot bestand, wenn der neue Straßenbaulastträger hier seine Zustimmung erteilt.

Die bestehenden Zufahrten verfügen über Bestandsschutz. Das heißt, dass diese auch weiterhin für die damit erschlossenen Grundstücke und ihrer genehmigten Nutzung bestehen bleiben können.

Die **fußläufige Querung** des Geltungsbereiches zwischen der Paderborner Straße und der Klimaschutzsiedlung, wie sie auch im INSEK Sennestadt festgelegt ist, erfolgt über die GF 1- Festsetzung und den anschließenden öffentlichen Fußweg auf den Flurstücken 1220 und 1248. Hier wird auf bestehende Versiegelungen und Querungen zurückgegriffen, um weitere Bodenversiegelungen zu vermeiden.

Das Plangebiet wird gut durch den **ÖPNV** erschlossen: In 450 m Entfernung befindet sich in der Vennhofallee die Haltestelle „Andersen-Schule“. Hier verkehrt die Linie 135 auf der Relation Sennestadt – Sennestadthaus – Buschkamp – Senne und bietet Montag-Samstag einen 10-Minutentakt im Tagesverkehr und einen 15-Minutentakt im Früh- und Abendverkehr sowie an Sonntagen tagsüber an.
Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung in der Altmühlstraße die Haltestelle „Feuerwehr Sennestadt“. Diese Haltestelle wird durch die Linien 37, 46 und 47 im Tagesverkehr erschlossen. Die Linie 37 verkehrt auf der Relation Sennestadthaus - Sennestadt Bahnhof - Eckardtsheim – Sennestadthaus und bietet Montag-Samstag tagsüber einen 30-Minutentakt sowie an Sonntagen zwischen 12.00 und 20.00 einen 60-Minutentakt an.
Die Linien Linien 46/47 ergänzenden die benannten Linien, ebenso wie die schulbezogene Linie 82, 237 und 238 und die Nachtbuslinie N6.

Außerdem gibt es im Tagesverkehr montags-freitags abends zwischen 20:30 – 01:00 Uhr und sonntags von 09:00 bis 01:00 Uhr in ganz Sennestadt den On-Demand-Verkehr „meinAnton“ mit Kleinbussen auf Abruf (telefonisch oder per App). Die Haltestelle Sennestadt Bahnhof wird mit „meinAnton“ erreicht, so dass auch abends und am Sonntag Anschluss zur Regionalbahn RB 74 Richtung Paderborn und Bielefeld Hbf. besteht.

In den laufenden Planungen zur Stadtbahnverlängerung nach Sennestadt wurde insbesondere die die Lage der Haltestelle „Hans-Christian-Andersen-Schule“ auf eine gute Erreichbarkeit des Schillinggeländes ausgerichtet, was die Notwendigkeit der Festsetzung der Fußläufigen Querung nochmal unterstreicht.

Am 15.06.2023 hat der Rat der Stadt Bielefeld nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 01.06.2023 und den Stadtentwicklungsausschuss am 06.06.2023 die Vorplanungen für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Sennestadt beschlossen (vgl. Drucksachen-Nr. 6032/2020-2025). Auf Basis der beschlossenen Vorplanungen soll nunmehr die Entwurfsplanung erarbeitet werden.

Durch den Beschluss wurde nochmals bekräftigt, dass es politisches Bestreben ist, die Stadtbahn nach Sennestadt zu verlängern und zeitgleich einen Straßenbaulastträgerwechsel anzustreben, um die beabsichtigte Stadtbahnplanung umzusetzen.

5.3. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Aus Gründen der örtlichen Gegebenheit und Machbarkeit ist das Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet auf den Grundstücken zu versickern.

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) wird die die vorhandene und die geplante Bebauung des B-Plangebietes für eine ortsnahe Versickerung vorgesehen.
Die hydrologischen Untersuchungen bei der Erstaufstellung des B-Planes I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ haben zu dem Ergebnis geführt, dass für die Versickerung geeignete Bedingungen vorliegen, oder hergestellt werden können. Diesbezüglich liegen keine neuen Erkenntnisse vor, die dem entgegenstehen. Daher ist das Niederschlagswasser im Bereich der 1. Änderung des B-Plans zu versickern. Da die Versickerung grundsätzlich möglich ist, sind auch die auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasserabflüsse zu versickern. Im Falle der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers von Wohn- und Verkehrsflächen werden im B-Plangebiet keine neuen öffentlichen Regenwasserkanäle gebaut.
Den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis beigefügt, wonach eine Baugenehmigung erst dann erteilt werden kann, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Im Plangebiet befindlich sind zudem zwei vorhandene Schmutzwasserkanäle, dessen Lage samt freizuhaltender Schutzfläche zum Entwurf in den Nutzungsplan und seine Festsetzungen integriert wurde.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW Hauptsammler Sennestadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Sennestadt“ zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet der 1. Änderung anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten (öffentlichen oder privaten) Erschließungsstraßen erforderlich. Die im B-Plan dargestellten GFL-Rechte sind dazu geeignet die zusätzlichen Baufelder im Villenviertel durch private Schmutzwasserkanäle zu erschließen. Von der Paderborner Straße aus besteht ein öffentlicher SW-Kanalanschluss in Höhe der Bestandsbebauung. Ebenso besteht im südlichen Bereich des Planungsraumes der 1. Änderung ein öffentlicher SW-Kanal, der in Richtung Altmühlstraße ableitet. Beide Kanäle können für die Schmutzwasserableitung genutzt werden. Sofern Kanäle in privaten Wohnwegen/Stichstraßen dazu dienen das Abwasser von mehr als einem Grundstück zu sammeln und fortzuleiten, sind diese Kanäle als öffentliche Kanäle zu verlegen.

Dies ergibt sich aus dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren", sowie dem Landeswassergesetz (LWG). Nur in Ausnahmefällen kann zugestimmt werden, dass Kanäle in privaten Wohnwegen/Stichstraßen als Privatkanäle errichtet werden. Demzufolge kann es in Abhängigkeit einer späteren Aufteilung der Baufelder auf mehrere Eigentümer erforderlich werden, dass frühzeitig eine Zustimmung eingeholt wird oder die Ableitungskanäle als öffentliche Kanäle gebaut werden.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe 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 entsprechenden Hinweise sind bereits Bestandteil der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 und werden in der Anlage B dieser vorliegenden ersten Änderung folglich nicht erneut benannt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht *(vgl. Anlage D)*

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes leitet sich aus den Bestimmungen des § 2 Abs. 5, § 2a BauGB und die Anlage zum BauGB ab.
Für die Vorentwurfsfassung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der einzelnen Belange festgelegt und ein Umweltbericht durch das Büro NZO im März 2022 erstellt und zum erneuten Entwurf im Januar 2023 angepasst. Durch die Anpassungen im Zuge der eingeschränkten Beteiligung wurde im Januar 2024 in den Umweltbericht erneut angepasst.

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. In dem erarbeiteten Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange in der Bauleitplanung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 Berücksichtigung finden und auf mögliche Wechselbeziehungen dargestellt *(vgl. Anlage D).*

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Einflüsse auf die Belange von Natur und Umwelt haben.

Eine Erweiterung der Ausgleichsflächenberechnung ist ebenfalls nicht erforderlich.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Schutzgebiete

Das nächstgelegene **Landschaftsschutzgebiet** ist das *„LSG Trockensenne“ (LSG-4017-0007)* mit dem Schutzziel „Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Sandflächen mit Dünen und Kastentälern“ und befindet sich in ca. 200 m Entfernung.
Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** ist das *„NSG Sprungbach Oberlauf“* mit diversen Schutzzielen zur Erhaltung und Entwicklung, sowie Pflege diverser schutzwürdiger Güter und befindet sich nördlich der Bebauung am Senner Hellweg in mehr als 1 km Entfernung.
Geschütze Biotope (GBT) nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung.

Natura 2000 Gebietes/ FFH-Gebiete

Das **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)** und Natura-2000-Gebiet *„Oestlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301)* mit dem vordringlichen Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung naturnaher, altersgestaffelter Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession“ liegt im nördlich gelegenen Teutoburger Wald in mehr als 3 km Entfernung.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eine Erneuerung der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz, Biodiversität

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz abgeprüft werden. Die Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Klima, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Fundstellen planungsrelevanter Arten oder Amphibien *(LINFOS, Stand: 17.05.2021).*

Da der Bebauungsplan lediglich das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Schaffung von Erschließungsalternativen hat, sind Betroffenheiten des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.
Aufgrund der schon vorhandenen Siedlungsstruktur und Bodennutzung sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu erwarten.

Biodiversität

Im Rahmen der Erstaufstellung wurde im Jahre 2019 durch das Büro NZO aus Bielefeld ein Umweltbericht erstellt. Im Zuge dessen ist auch eine Detailkartierung durchgeführt worden. Die Aussagen dessen sind in die Planungsüberlegungen zur Erschließungsvariante mit einzuarbeiten.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

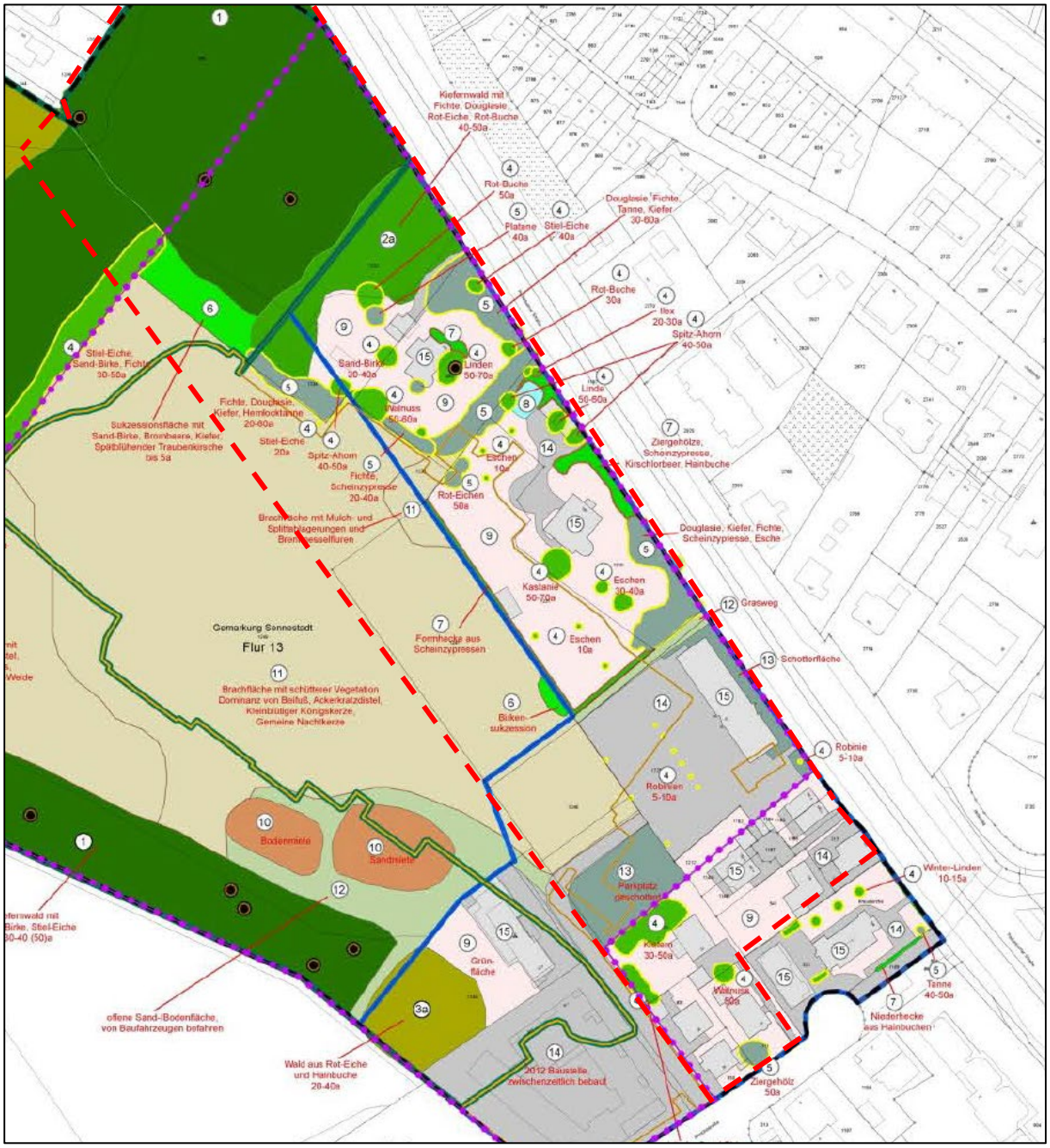


Abb. 5: Geltungsbereich auf der Detailkartierung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 [o.M., NZO, 8.10.2019]

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Boden

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits jetzt versiegelt und der Siedlungsnutzung zugeführt. Im Umweltbericht ist darzulegen, in wieweit sich die geplante zusätzliche Erschließung auf das Schutzgut Boden auswirkt.

Negative Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

Gewässer und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

Starkregenereignisse

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, gibt es Hinweise auf Multifunktionale Retentionsflächen im Nord-Süd-Verlauf durch im westlichen Teil des Planungsgebietes, wo die Planstraße 2 verlaufen wird. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

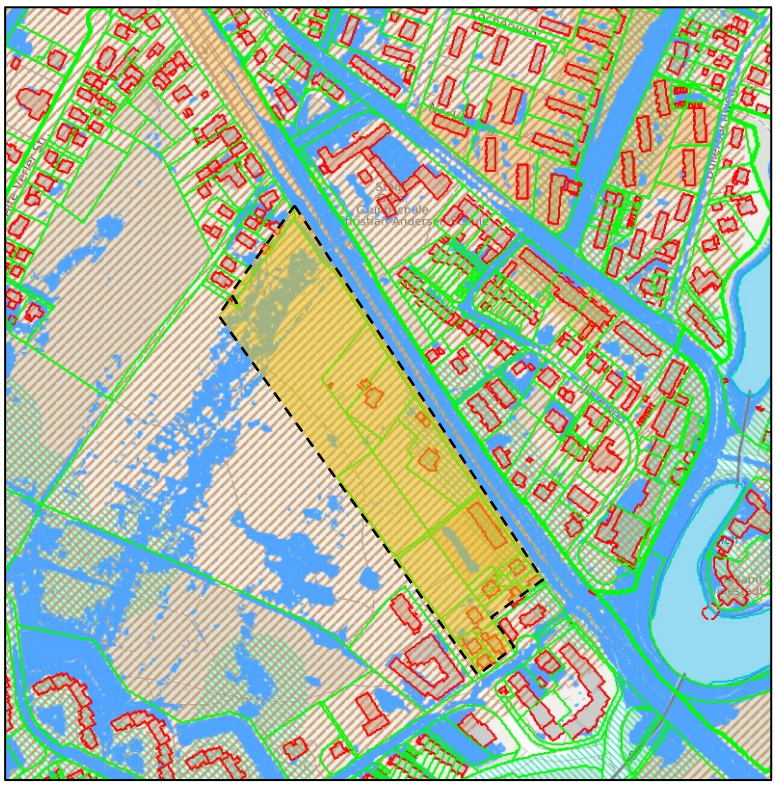


Abb. 6: Geltungsbereich auf der Karte „Planungshinweise Starkregen“ der Stadt [o.M., eigene Darstellung, Juni 2021]

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenflächen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB wurden Kampfmittelverdachtsflächen ermittelt. Diese sind den Hinweisen zum Nutzungsplan beigefügt.
Negative Auswirkungen der Planung auf den Bereich Altlasten und Kampfmittel sind nicht zu erwarten.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Im Zuge der Ermittlung Planungshinweise Stadtklima ist eine Karte zusammengestellt worden, die Aufschluss über mögliche Planungsrestriktionen und –empfehlungen gibt.

Im Geltungsbereich befinden sich Bereiche mit nur nachrangiger Priorität im Sanierungsbedarf.
Für einige Bereiche *(weiß und/oder orange umrandet)* sind auch schon Nachverdichtungsoptionen geprüft worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht *(Kapitel 2.3 der Anlage D)* eingearbeitet.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

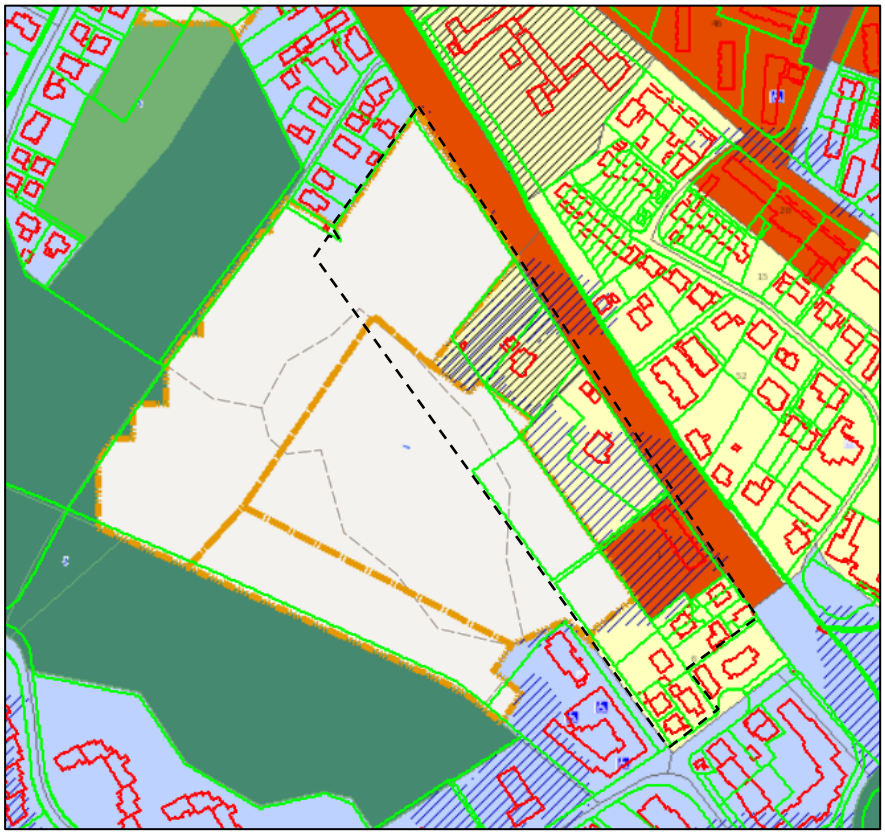


Abb. 7: Planungshinweis Stadtklima auf ALKIS, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, Juni 2021]

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Urbanes Gebiet		38.810 qm
- *Davon GFL Flächen (GFL 2+3+4)*	*543 qm*	
- *Davon GF 1 und F-Flächen*	*344 qm*	
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Platz“		573 qm
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes		39.383 qm

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für den Umweltbericht belaufen sich auf ca. 5.200 €.

Die Planung wird durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld erarbeitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Nach Inkrafttreten der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 wird der Teil des Ursprungsplanes durch die 1. Änderung geändert.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wird als sogenanntes Vollverfahren durchgeführt.

Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 18.05.2021 im Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 15.04.2021 gefasst.

Der **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen** im Sinne des § 3(1) und § 4 (1) BauGB wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2021 nach vorheriger Beratung in der BV Sennestadt am 16.09.2021 gefasst.
Die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit wurde pandemiebedingt auf individuelle Erörterungs- und Beratungstermine in der Zeit vom 15.11.2021 bis zum 10.12.2021, sowie Möglichkeit der Einsichtnahme im Foyer des Technischen Rathauses, des Bezirksamt Sennestadt und Online begrenzt. Die Abgabe einer Stellungnahme war über das Internetportal oder bei den Dienststellen schriftlich oder zur Niederschrift möglich.

Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4(1) BauGB in der Zeit vom 04.11.2021 bis zum 17.12.2021 statt.

Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen im Sinne der § 3(2) und 4 (2) BauGB wurde mit dem **Entwurfsbeschluss** durch den Stadtentwicklungsausschuss am 10.05.2022 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 05.05.2022 gefasst. Die Offenlage im Sinne des § 3(2) BauGB wurde in der Zeit 03.06.2022 bis 11.07.2022 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Bedenken und Behörden wurden mit einem Schreiben vom 19.05.2022 um eine Stellungnahme bis zum 05.07.2022 gebeten.

Auf Grund des Umfanges der Stellungnahmen und daraus resultierenden Anpassungen des Bebauungsplanes war ein **erneuter Entwurfsbeschluss** im Sinne des § 4a (3) BauGB erforderlich.
Nach erfolgtem erneuten Entwurfsbeschluss wurden die Beteiligungen nach § 3(2) und 4 (2) BauGB wiederholt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.06.2023 bis zum 28.07.2023 statt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 16.06.2023 bis zum 28.07.2023 durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligungen ergab sich eine Änderung im Bereich des Überganges zwischen der GF 1- und der GFL 2- Fläche, wodurch sich die Notwendigkeit einer **Betroffenenbeteiligung** nach § 4a (3) BauGB ergeben hat.
Diese wurde in der Zeit vom 25.10.2023 bis zum 21.11.2023 durchgeführt und den betroffenen Grundstückseigentümern die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes gegeben.
Im Ergebnis dieser Beteiligung wurde die verbindende Fläche zwischen GF 1- und GFL 2 mit einem eigenständigen GFL-Recht betitelt.
Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass die Verwaltung nun den Satzungsbeschluss der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ empfiehlt.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

8. Vorliegende Gutachten und Quellenangeben

Im Zuge der Erstaufstellung zum Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wurden folgende – diese Planung betreffende – Gutachten erstellt:

- AKUS GmbH (2013+2017): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ der Stadt Bielefeld – Fortschreibung
- NZO GmbH (2017+2019): Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“- Umweltbericht Oktober 2019
- Röver Ingenieurgesellschaft mbh (2019): Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“- Entwässerungskonzept Dezember 2018, ergänzt 2019
- Röver Ingenieurgesellschaft mbh (2019): Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“- Erschließungsplanung
- Urbanski & Versmold (2018a): Geotechnischer Bericht – Bodenuntersuchung / Erkundung des Untergrundes im Bereich der Erschließung B-Plan Nr. I/St 50, Schillinggelände, Sennestadt/ chemische Bodenuntersuchungen nach LAGA / Versickerungsfähigkeit
- Urbanski & Versmold (2018b): Ergänzender geotechnischer Bericht – Bodenuntersuchung / Erkundung des Untergrundes im Bereich der Erschließung B-Plan Nr. I/ St 50, Schillinggelände, Sennestadt / ergänzende Angaben Versickerung

Bielefeld, im Dezember 2023
Stadt Bielefeld, Abteilung 600.34