

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“

II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsstand: Satzung September 2015

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2, 6 und 25 BauGB
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
 - 5.5.2 Belange des Verkehrs
 - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.5.4 Belange des Klimas
 - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ hat im Jahr 2000 Rechtskraft erlangt. Die geplante Wohnbebauung ist weitgehend realisiert worden. Verblieben ist eine rd. 3.400 m² große Fläche, die bislang nicht vermarktet werden konnte. Die hier ursprünglich vorgesehenen Hausgruppen werden am Grundstücksmarkt nicht nachgefragt. **Wesentliches Ziel** der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ ist es daher, die innerhalb der Siedlung „Meyerfeld“ gelegene, bisher unbebaute Fläche einer den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechenden Wohnbebauung zuzuführen.

Planungsanlass ist insofern die bisherige Unternutzung der Plangebietsfläche sowie die Bestrebung einer marktgerechten Neuplanung. Hierzu sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten einer nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen marktfähigen Wohnbebauung, welche sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt, geändert werden. Die im nördlichen Teil des Plangebiets bereits bestehende Wohnbebauung soll insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte dem Bestand entsprechend neu festgesetzt werden. Hiermit geht u. a. die Rücknahme einer öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten von nicht überbaubarer Grundstücksfläche einher. Für den südlichen Teil ist es im Wesentlichen erforderlich, anstelle der bisher festgesetzten Hausgruppen zukünftig Einzel- und Doppelhäuser auszuweisen und durch eine Änderung der Erschließungssituation eine direkte Zufahrt zu den Grundstücken zu ermöglichen. Dies entspricht hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung auch der angrenzend bereits bestehenden Bebauung, wie sie auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ in den vergangenen Jahren realisiert wurden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ dient der Mobilisierung einer Brachfläche im Innenbereich sowie der Bestandsanpassung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bestehende Restflächen im Siedlungszusammenhang bedarfsorientiert nutzbar gemacht werden sollen, um ressourcenschonend bestehende Infrastrukturen zu nutzen und eine weitere Flächeninanspruchnahme zu mindern. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit **gemäß § 13a BauGB** als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Vor dem Hintergrund des lediglich rund 0,55 ha umfassenden Geltungsbereichs wird die gemäß § 19 (2) BauNVO maßgebliche Grenze der überbaubaren Fläche von 2 ha nicht erreicht.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebiets bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Siedlungsflächen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele / Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Der Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig ersetzt. Sollte sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

Nach Erörterung der Planungsziele und der Rahmenbedingungen im Juni 2013 in der Bezirksvertretung Jöllenbeck und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld wurde

den grundlegenden Planinhalten zugestimmt und der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 gefasst. Auf Grundlage des Vorentwurfs wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Ergebnisse aus diesen frühzeitigen Beteiligungen wurden soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Aufgrund der erheblichen Kritik am Vorentwurf der Änderungsplanung wurde das Plankonzept überarbeitet.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss im Mai 2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 hat im Juni / Juli 2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte von Juni bis August 2015.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in der Siedlung Meyerfeld, unweit östlich des evangelischen Friedhofs im Osten des Stadtbezirks Jöllenbeck. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2332 bis 2346 der Flur 6 der Gemarkung Jöllenbeck. Die ca. 0,55 ha große Fläche wird im Norden und Westen durch die Straße Ellerbusch, im Osten durch vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße Ellerbusch bzw. nördlich der Imsiekstraße sowie im Süden durch die Wohnbebauung an der Imsiekstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Südosten um eine ca. 55 m² Teilfläche des Flurstücks Nr. 2337 erweitert (Überplanung des Fuß-/ Radwegs). Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Entsprechend der Zielsetzung des **Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist die Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsflächen der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) zu vollziehen (B.I.1 Ziel 1). Überdies sind vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren (B.I.1 Ziel 6). Die vorliegende Planung erfüllt diese Zielvorgaben.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet ebenso wie weite Teile des angrenzenden Umfelds im Norden, Osten und Süden als *Wohnbaufläche* dargestellt. In westlicher Richtung schließen in geringer Entfernung Grünflächendarstellungen an. Der Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gilt als aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Die bislang teilweise unbebaute Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ aus dem Jahr 2000, welcher die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für eine Bebauung mit Hausgruppen in maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Im Hinblick auf das Maß der baulichen

Nutzung fand eine Orientierung an den Obergrenzen des § 17 BauNVO statt. Trauf- und Firsthöhen sind im Plangebiet auf 6,2 m und 11 m begrenzt. Der geltende Bebauungsplan lässt Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 15°-22° zu. Im nördlichen Teilbereich sind überdies Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen aufgenommen.

Städtebauliches Ziel dieser Planung war zudem die Realisierung eines Quartiersplatzes im Innenbereich des Siedlungsgebiets. Die hier geplante Reihenhausbauung sollte über ein Fußwegenetz erschlossen werden, welche sich im mittleren Bereich zu einem Quartiersplatz erweitert und somit diesen Siedlungsbereich städtebaulich aufwertet. Um den Wohnbereich einschließlich der Platzsituation vom Kfz-Verkehr freizuhalten ist für diese Bauung eine Sammelstellplatzanlage für Carports und Garagen an der Straße Ellerbusch im Südwesten festgesetzt worden.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld wird nicht erfasst. Das Plangebiet befindet sich in Mitten des Siedlungszusammenhangs von Jöllenbeck und wird allseits von Bestandsbauung umgeben. Das Plangebiet und sein Umfeld werden auch nicht von naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landschaftsgesetz (LG NW) – Natura 2000-Gebiete, Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte / schutzwürdige Biotope etc. – erfasst. Im Zielkonzept Naturschutz wird das Plangebiet als Siedlungsbereich mit mittlerer Schutzfunktion bewertet. Diese Bereiche sind durch einen geringen Versiegelungsgrad und einen geringen Anteil hochwertiger Biotoptypen gekennzeichnet.

3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem allgemein wenig ergiebigem **Grundwasserkörper** und geringen Durchlässigkeiten¹. Eine besondere Empfindlichkeit bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im Änderungsbereich tiefgründige, schluffige Lehmböden als Parabraunerden (z. T. Pseudogley-Parabraunerden) an. Diese z. T. tiefreichend humosen Böden sind gekennzeichnet durch eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Insgesamt handelt es sich bei den Parabraunerden um Böden ohne Grundwasser- und Staunässeinfluss im Oberboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ treffen auf die Böden im Plangebiet zu. Sie sind aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und ihrer Puffer- und Speicherfunktion als „sehr schutzwürdig“ (Stufe 2) bewertet. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Allerdings wird aufgrund des Maßstabs nur eine Übersicht gegeben. Es werden wie in diesem Fall auch bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt, die keine naturnahen, wenig überprägten Bodenverhältnisse mehr aufweisen. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits auf Grundlage des Ursprungsplans überformt und z. T. versiegelt worden, der Boden kann seine ökologischen Funktionen hierdurch nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine **Kampfmittelgefährdung** bekannt ist, die zu weitergehenden Maßnahmen Anlass gibt. Da Kampfmittel-funde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich und im weiteren Umfeld durch eine weitgehend erfolgte Ein-/ Zweifamilienhausbebauung geprägt. Dieser nördliche Teil des Änderungsbereichs wurde in der Vergangenheit bereits mit Einzel- und Doppelhäusern im Wege der Befreiung bebaut und wird direkt von der Straße Ellerbusch erschlossen. Die auf den südlichen Teilflächen des Änderungsbereichs ausgewiesene Wohnbebauung mit Hausgruppen wurde aufgrund fehlender Nachfrage der Hausgruppen und der zentralen Erschließungssituation bis dato nicht realisiert und liegt bis heute brach. Gliedernde Gehölzstrukturen sind auf der isoliert liegenden Freifläche als temporärer Grünlandbrache mit Staudenfluren etc. nicht vorhanden. Das Geländeniveau im Plangebiet ist noch relativ eben. Die unbebaute Brachfläche innerhalb des Plangebiets stellt insgesamt eine innenliegende Restfläche im Siedlungszusammenhang dar.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg ist östlich der im Plangebiet bestehenden Bebauung teilweise befestigt. Darüber hinaus besteht ein schmaler Trampelpfad. Westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich zur Deckung des Stellplatzbedarfs Parkbuchten in der Verkehrsfläche. Im nordwestlichen Umfeld des Plangebiets besteht eine Fuß-/ Radwegverbindung in Richtung Landschaftsraum.

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 vollständig umgebende bauliche Wohnnutzung an der Straße Ellerbusch sowie an der Imsiekstraße stellt sich i. W. als homogene Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in offener, sog. „1 ½-geschossiger“ Bauweise dar. In der Straße Ellerbusch sind helle Fassaden und anthrazitfarbene Satteldächer sowie eine Traufständigkeit zur Verkehrsfläche prägend.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Städtebauliches Ziel ist es, die Wohnbebauung im Siedlungsbereich „Meyerfeld“ abzuschließen und die städtische Restfläche in der hier typischen Ein- bzw. Zweifamilienhausstruktur zu bebauen. Die zukünftige Bebauung soll sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die familiengerechte städtebauliche Struktur einfügen. Das verbliebene innerörtliche Flächenpotenzial soll durch bedarfsgerechte Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Neuaufstellung mobilisiert werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ orientieren sich zu weiten Teilen an den vorausgegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“. Erzielt werden soll damit eine aufeinander abgestimmte bauliche Nutzung im Quartier sowie eine Fortführung der ursprünglich geplanten grundsätzlichen städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen für den Gesamtbereich der Siedlung „Meyerfeld“. Gleichwohl wird den heutigen städtebaulichen Zielen Rechnung getragen, eine Anpassung im Hinblick auf eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Bauweise wird vorgenommen.

Das **städtebauliche Konzept** sieht anstelle der bisherigen Hausgruppen eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vergleichbar mit der realisierten Wohnbebauung in der Nachbarschaft vor.

Überdies soll auch die **Erschließungssituation** an diese Umplanungen angepasst werden. Analog zur Situation im Baugebiet „Meyerfeld“ sollen die Stellplätze und Garagen den jeweiligen Grundstücken zugeordnet werden, sodass eine Änderung der bisher als Fuß- und Radweg festgesetzten Erschließung erforderlich ist. Auf die damals im Südwesten festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage soll verzichtet werden. Diese Flächen sollen der künftig möglichen Wohnbebauung zugeordnet werden. Die bestehende Bebauung im Norden ist direkt über die Straße Ellerbusch erschlossen. Für die hinzukommende Bebauung soll dies mit Ausnahme des Grundstücks im Südwesten nicht ermöglicht werden. Anstelle der bislang geplanten fußläufigen Erreichbarkeit sollen die innenliegenden Wohngrundstücke über eine Ringschließung an die Straße Ellerbusch angebunden werden. Die geplante Erschließungsstruktur trägt der Bestandssituation Rechnung, da eine vermehrte Erschließung über den Ellerbusch im Westen aufgrund bestehender Parkbuchten in der Verkehrsfläche zu Nutzungskonflikten führen würde. Die rückwärtige Erschließung wird aus verkehrsplanerischer Sicht in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr im Einbahnverkehr nur in West-Ost-Richtung befahrbar sein, hierzu können im Bebauungsplan keine verkehrsregelnden Maßnahmen festgesetzt werden.

Der im östlichen Teil des Änderungsbereichs bisher festgesetzte Fuß- und Radweg soll ebenfalls nicht beibehalten werden (s. Kapitel 5.5.2). Die betreffende Fläche wird im nördlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche und im südlichen Bereich den privaten Grundstücken zugeschlagen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2, 6 und 25 BauGB

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Mobilisierung der verbliebenen Freifläche im Innenbereich getroffen. Es sind Festsetzungen analog zur realisierten Bebauung der Wohnsiedlung vorgesehen, um eine harmonische Anknüpfung an den baulichen Bestand zu erzielen. Insofern wird zusätzlich auf die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ verwiesen. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die bisher unbebauten Grundstücke marktfähig und bedarfsgerecht zu entwickeln. Zur Wahrung von Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die sonstigen bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ i. W. für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert. Zur jeweiligen Begründung wird insgesamt auf den Altplan verwiesen.

Die Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die textlichen Bestimmungen zur zulässigen Art der Nutzung (hier

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen) gelten fort. Die künftige Bebauung erlaubt somit neben dem Wohnen auch weiterhin eine gewisse, der örtlichen Situation angepasste Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Ebenfalls übernommen werden die Regelungen zur **Begrenzung der Zahl der Wohnungen** nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB, um eine dem örtlichen Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung zu gewährleisten. Die für Doppelhaushälften ggf. mögliche Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung (z. B. im Sinne einer sog. „Einliegerwohnung“) soll die strikte Begrenzung auf eine Wohnung in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab, denn insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung sind hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Zudem ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt in Bezug auf die ermöglichte Bebauung den Bestand und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die zentralen **Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB** orientieren sich überwiegend am Ursprungsplan und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Für den Geltungsbereich dieser Planung werden die zulässigen Höchstmaße für **Grundflächenzahl** (GRZ 0,4) und die **Zahl der Vollgeschosse** (Z II) übernommen.
- Angesichts der geänderten Zielvorstellung zur **Bauweise** im Plangebiet (Einzel- und Doppelhäuser anstatt Hausgruppen) wurden die Regelungen zu Geschossflächenzahl und Gebäudehöhen im Vergleich zum Altplan etwas zurückgenommen. Die Vorgaben zu **Geschossflächenzahl** (GFZ 0,6) sowie zu **maximalen Trauf- und Firsthöhen** (TH_{max.} 4,8 m und FH_{max.} 10 m) orientieren sich an den im Umfeld zulässigen Nutzungsmaßen vergleichbarer Haustypen im Inneren des Baugebiets Meyerfeld und gewährleisten damit einen vergleichbaren Rahmen für bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung. Ein harmonisches Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die Nachbarschaft ist hiermit sichergestellt, der planerischen Zielstellung des Ursprungsplans wird entsprochen. Der im Plangebiet bereits realisierte Bestand wird von den Vorgaben abgedeckt.
- Die Festsetzungen zur **überbaubaren Grundstücksfläche** und zur **Stellung der baulichen Anlagen** wurden für die nördliche Bauzeile aus dem Altplan unverändert übernommen. Südlich der geplanten neuen Erschließungsstraße werden die Baugrenzen an die geänderten Rahmenbedingungen und Zielstellungen angepasst. Neben der Anordnung der Gebäude wird ausdrücklich auch ihre Lage zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung geregelt, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Die Tiefe der Baufenster orientiert sich wiederum an den im Umfeld zulässigen Vorgaben und ermöglicht eine ausreichend flexible Grundstücksausnutzung. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Für die Wohnbaugrundstücke werden zur Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung analog zum bisher geltenden Planungsrecht **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** der Baukörper festgesetzt. Diese berücksichtigen die geänderte Erschließungssituation sowie die städtebauliche Raumbildung.

Bereits der Bebauungsplan „Meyerfeld“ trifft Regelungen für **Baumpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB** auf den privaten Grundstücken zur Einbindung der Baukörper und zur Betonung markanter Straßenabschnitte. Diese sind bislang in der Örtlichkeit noch nicht umgesetzt, werden aber weiterhin für städtebaulich sinnvoll und vertretbar gehalten. Um eventuellen Konflikten mit den Gehölzen im Bereich von realisierten bzw. künftigen Grundstückszufahrten vorzubeugen wurde im Vergleich zum Ursprungsplan eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen. Von der im Nutzungsplan festgesetzten Lage kann aus gestalterischen Gründen um bis zu 3 m abgewichen werden. Zudem wird vorsorglich auf zu beachtende Mindestabstände und Schutzmaßnahmen bei geplanten Baumpflanzungen zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Diesbezügliche detaillierte Anforderungen sind dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989 bzw. nachfolgende Veröffentlichungen) zu entnehmen. Angesichts der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Straße Ellerbusch, die v. a. im Norden im Nahbereich der Grundstücksgrenzen verlegt worden sind, wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Bielefeld GmbH empfohlen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Besondere gestalterische Bedeutung kommen u. a. der **Baukörper- und Vorgartengestaltung** sowie der **Dachlandschaft** zu. Ebenso können **Einfriedungen** im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. In den Bebauungsplan „Meyerfeld“ wurden daher ergänzend zu den Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW aufgenommen, um eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters zu erreichen ohne den Spielraum individueller Baufreiheit für die Bauherren übermäßig einzuschränken.

Die gestalterische Einbindung des Plangebiets und der Baukörper wurde vollständig unter Anwendung dieser Vorgaben realisiert. Auch in Verbindung mit der hinzukommenden Bebauung ist eine abgestimmte Baugestaltung im Interesse der Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam. Vor diesem Hintergrund sowie zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit sollen hier keine unterschiedlichen Ausgangslagen geschaffen werden. Daher werden die baugestalterischen Festsetzungen des Originalplans Nr. II/J 11 für das Plangebiet vom Grundsatz her übernommen. Lediglich die bislang zulässige Errichtung von Pultdächern entfällt künftig angesichts der bislang ausschließlich realisierten Satteldachgebäude. Zur Begründung der Bauvorschriften wird auf den Bebauungsplan „Meyerfeld“ verwiesen.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung und ist vollständig erschlossen. Die zur Ableitung des anfallenden **Schmutzwassers** erforderlichen öffentlichen Schmutzwasserkanäle sind bereits vorhanden. Der Anschluss an die städtische Kanalisation ist erfolgt bzw. wurde im Rahmen der Entwässerungsplanungen auf Grundlage des Ursprungsplans vorbereitet. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Nach § 55 WHG und § 51a LWG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche bzw. sonstige öffentlich-rechtli-

che Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine wirksame Versickerung scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle dem Regenrückhaltebecken Meyerfeld zugeleitet und in den Hagenbach entwässert.

Grundlegende Anforderungen sind angesichts der bereits weitgehend erfolgten **technischen Erschließung** im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld unkritisch. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH hat im Planverfahren darum gebeten, parallel zur Planstraße vorsorglich ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (Tk-Linien) des Unternehmens im östlichen Planbereich befinden, die infolge der Rücknahme des bisher festgesetzten Fuß-/ Radwegs künftig außerhalb öffentlicher Verkehrswege liegen. Bestand und Betrieb vorhandener Tk-Linien sind weiterhin zu gewährleisten, die Zugänglichkeit ist aufrechtzuerhalten. Zur Sicherung dieser bestehenden Versorgungsleitungen wird auch hier ein entsprechendes **GFL** in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend erfolgt als Hinweis zur Beachtung im Zuge späterer Baumaßnahmen die Aufnahme der mitgeteilten Tk-Linien in die Plankarte.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405, BauO NRW). Die öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet ist mit einer Breite von 4 m bzw. 6 m ausreichend dimensioniert, um Fahrzeuge des Rettungsdienstes und Großfahrzeuge der Feuerwehr aufzunehmen. Nach bisheriger Kenntnis wird eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden als ausreichend bewertet. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH hat im Verfahren mitgeteilt, dass diese Wassermenge grundsätzlich bereitgestellt werden kann.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur

Die geplante Nutzung löst keinen zusätzlichen Spielflächenbedarf aus, da der Spielflächenbedarf bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ berücksichtigt wurde. Gleiches gilt analog für alle übrigen sozialen Infrastrukturen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule „Am Waldschlösschen“. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine über das bisherige Maß zulässige Neubebauung vor. Es wird insofern begründet davon ausgegangen, dass die vorhandenen Infrastrukturen zur Gebietsversorgung ausreichend sind.

5.5.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße Ellerbusch an das vorhandene örtliche und überörtliche Erschließungsnetz. Hierüber ist ein Anschluss an die Imsiekstraße sowie die Haupteerschließung Eickumer Straße (L 543) in südlicher Richtung gewährleistet und eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich sichergestellt. Die Erschließung des Plangebiets wurde bereits im Ursprungsplan vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig, um den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Die südwestliche Parzelle wird direkt über die Straße Ellerbusch erschlossen, gleiches gilt für die bestehende nördliche Bebauung. Für die übrigen Baugrundstücke wird die **innere Erschließung** über die bisher als Binnenerschließung vorgesehene Wegführung zwischen den damals im Bebauungsplan Nr. II/J 11 geplanten Hausgruppen südlich der bereits im Plangebiet realisierten Baugrundstücke vorbereitet. Die hierfür vorgesehene Fläche ist teilweise bereits befestigt angelegt, der weitere Ausbau wird erforderlich. Die Straßenbreite wird mit 6 m bzw. im westlichen Teil mit 4 m dimensioniert. Damit wird die Anlage einzelner Besucherstellplätze im Straßenraumabschnitt mit 6 m Breite ermöglicht. Die Eckpunkte des Straßenausbaus einschließlich der Unterbringung von Stellplätzen sowie der künftigen Verkehrsführung sind mit dem Amt für Verkehr erörtert worden, entsprechende Details können aber erst im Rahmen der nachgelagerten Ausbauplanungen sinnvoll geregelt werden. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Verkehrsflächen sind für die Umsetzung einer angemessenen Erschließung ausreichend bemessen.

Im Hinblick auf die Baufläche im Westen bestehen Restriktionen aufgrund vorhandener Parkbuchten i. V. m. einer zu geringen Straßenbreite für eine ergänzende Zu- und Abfahrtsituation. Daher wird an dieser Stelle ein **Zu-/ Abfahrtsverbot** gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Hier sieht auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ eine vergleichbare Erschließungssituation vor.

Sichtdreiecke sind aufgrund der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich nicht erforderlich und werden insofern nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

An der bislang im Osten festgesetzten Fuß-/ Radwegeverbindung wird nicht festgehalten. Nach Prüfung entstehen auch bei Wegfall dieses ca. 70 m langen Wegstücks keine unverhältnismäßigen Umwege zu den umliegenden Bushaltestellen, Schulen, Versorgungseinrichtungen etc. – diese sind weiterhin gut über die bestehenden Straßen Ellerbusch und Imsiekstraße sowie bestehende Fußwege im Umfeld zu erreichen. Eine direkte Verknüpfung zu Wegebeziehungen in den nördlichen Freiraum besteht für diesen Weg ebenfalls nicht. Die Durchlässigkeit des Wohngebiets für **Fußgänger und Radfahrer** ist aber auch weiterhin gewährleistet.

Die Erschließungsplanung wird somit im vorliegenden Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 überarbeitet und an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse angepasst. Die Verkehrsfläche wird v. a. aufgrund der Streichung des Fuß-/ Radwegeanschlusses an die Imsiekstraße im Osten um rund 200 m² reduziert. Durch die im Änderungsplan im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. II/J 11 reduzierte potenzielle Wohndichte werden keine neuen verkehrlichen Konflikte ausgelöst.

Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen und werden nicht separat ausgewiesen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen / Carports auf den nicht überbaubaren Flächen entlastet hier zudem den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

Die Anbindung des Standorts an das **ÖPNV-Netz** ist grundsätzlich gegeben. Im Umkreis von 500-550 m und damit in fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen „Antarestraße“ sowie „Oberlohmannshof“, die von mehreren städtischen Linien bedient werden. Die Erreichbarkeit des Plangebiets mit Mitteln des ÖPNV ist damit gewährleistet.

5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung ohne Durchgangsverkehr. Aufgrund dieser Lage im rückwärtigen, von Bebauung umgebenden Siedlungsbereich, der Funktion der umliegenden Straßen sowie der Entfernung zur nächstgelegenen stärker frequentierten Eickumer Straße (ca. 200 m) sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Verkehrslärm erkennbar. Laut gesamtstädtischem Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist mit Beurteilungspegeln tags/nachts von ca. $\leq 50/45$ dB(A) zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) sicher eingehalten bzw. unterschritten. Eine wesentliche Änderung der wohngebietstypischen Lärmbelastung ist angesichts der örtlichen Erschließungssituation auch künftig nicht zu erwarten.

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets bereitet im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/J 11 auch keine höhere Wohndichte vor und induziert daher kein darüber hinausgehendes Verkehrsaufkommen. Die Wohnnutzung ist bereits planungsrechtlich vorgesehen, eine Zusatzbelastung der Wohnnachbarschaft wird somit nicht vorbereitet.

Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Abgase, Staub, Gerüche etc.) sind nach heutigem Kenntnisstand ebenfalls nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der Stadtrandlage, der günstigen Belüftungssituation, der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Anliegerstraßen sowie der Entfernung der Eickumer Straße ist zudem nicht von einer nennenswerten Luftschadstoffbelastung im Geltungsbereich auszugehen. Infolge der Planung wird sich auch keine nennenswerte Veränderung der Luftschadstoffsituation ergeben.

5.5.4 Belange des Klimas

Das Plangebiet bildet ein gering klimaempfindliches Freiflächen-Klimatop mit kleinräumig wirksamen kühlenden Luftströmungen im Bereich der unmittelbar benachbarten Wohngrundstücke zwischen Ellerbusch und Imsiekstraße. Die mikroklimatische Situation wird hierdurch begünstigt. Eine gute Belüftung durch den übergeordneten Wind ist angesichts der Lage am Stadtrand, außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete sichergestellt. Das Plangebiet erfasst keine stadtklimarelevanten Durchlüftungsbahnen. Insgesamt liegen günstige Rahmenbedingungen zur Solarenergienutzung vor.

Die Planung dient der Mobilisierung einer innerörtlichen Restfläche im Siedlungszusammenhang, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine großflächigen neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Relevante mikro- und bioklimatischen Auswirkungen der Planung sind weder im Plangebiet noch auf den benachbarten Grundstücken zu erwarten. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Gebäudestellung ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich. Durch Hinweis auf dem Textblatt des Bebauungsplans wird die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte wie z. B. Wasser- und Energieeinsparung, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe oder Dach-/ Fassadenbegrünungen empfohlen.

Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der bestandsorien-

tierten Planung und der begrenzten baulichen Entwicklung wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden insgesamt angemessen berücksichtigt.

5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Sinne des gesetzlich geforderten **Bodenschutzes** (sog. Bodenschutzklausel) ist die Stadt Bielefeld bestrebt mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Planung dient der Mobilisierung der bisher unbebauten innerörtlichen Restfläche und damit der Innenentwicklung. Bebauung und Versiegelung sind bereits auf Grundlage des Ursprungsplans vorbereitet worden. Die bestehenden Baurechte werden i. W. übernommen, die ursprüngliche Verdichtung wird in Teilen etwas zurückgenommen. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzung und Überformung können die Böden ihre schutzwürdigen Funktionen allenfalls noch bedingt wahrnehmen. Eine Entscheidung über die Bodennutzung ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, bestehende Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Die Planung entspricht somit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB. Sie wird im vorgesehenen Umfang aus städtebaulicher und bodenschützender Sicht als sinnvoll bewertet.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte / sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete noch Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Die Belange des **Gewässer- und Hochwasserschutzes** werden somit nicht berührt.

5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Nutzungen im Plangebiet setzen sich aus einer bebauten Teilfläche im Norden, einer isoliert liegenden unbebauten Siedlungsbrache im Süden sowie einer in Teilen befestigten Verkehrsfläche zusammen. Auf der Grünlandbrache mit Staudenfluren etc. sind lediglich einzelne Sträucher (lichte Wildrosen und eine Strauchweide), aber kein nennenswerter Gehölzaufwuchs vorhanden. Die Freifläche weist darüber hinaus einen eher schlechten Pflegezustand auf. Eine besondere ökologische Wertigkeit der bisher verdichtet durch Hausgruppen überplanten Baufläche liegt nicht vor. Plangebiet und angrenzendes Umfeld werden auch nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst (s. Kapitel 3.3).

b) Artenschutz

Das Plangebiet ist als urbaner Lebensraum einzustufen - es besteht im nördlichen Bereich aus einer vollständig bebauten Teilfläche sowie im südlichen Bereich aus einer unversiegelten Wohnbrache und wird vollständig von Wohnbebauung umgeben. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ soll die Mobilisierung der Brachfläche im Innenbereich vorbereitet werden. Im Zuge der Umsetzung wird es zu Baustellenverkehr und -lärm sowie zu einer Versiegelung in untergeordnetem Umfang für die Bebauung der Fläche (Wirkfaktoren) kommen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für den Messtischblatt-Quadranten 3817-3 „Bünde“ ergibt die Abfrage 5 Fledermaus- und 16 Vogelarten, die als planungsrelevante Arten den Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ potentiell besiedeln können. Im Fundortkataster der Stadt Bielefeld sowie in LINFOS des Landes NRW sind für das Plangebiet selbst keine Fundangaben an planungsrelevanten Arten vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung, der Größe des Plangebiets sowie der ökologischen Ausstattung der Fläche ist eine faunistische Kartierung als Grundlage zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich.

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotopstrukturen sind nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten geeignet. Der Bereich ist allseitig von Wohnbebauung und Erschließung umgeben und unterliegt daher im hohen Maße Störeinflüssen (v. a. freilaufende Hunde und Hauskatzen). Zudem gehen von der angrenzenden Gartennutzung und ggf. von den Wegen und Straßenflächen erhebliche Störungen aus. Daher kann z. B. das extrem scheue Rebhuhn hier als Brutvogel ausgeschlossen werden. Geeignete Strukturen für Gebüsch- oder Höhlenbrüter sind nicht vorhanden. Als Nahrungshabitat kommt dem Plangebiet wegen seiner Kleinräumigkeit keine Bedeutung zu. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung kann somit ausgeschlossen werden.

d) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der -inhalte verwiesen. Die vorliegende Flächenmobilisierung durch Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen in untergeordneter Größenordnung und in infrastrukturell gut erschlossener Lage wird als grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bewertet. Sie ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden zudem Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich wegen der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Überdies ist der Ausgleich für diesen Bereich bereits in dem Bebauungsplan Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ abschließend geregelt und umgesetzt. Ein weiterer Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmalen (§§ 15, 16 DSchG NW).

5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Sie sind als Wohnbauland bereits planerisch gesichert. Eine besondere Aufenthaltsqualität der innerörtlichen Freifläche ist nicht erkennbar. Die umliegenden Fuß-/ Radwegebeziehungen in den Landschafts- und Naherholungsraum bleiben bestehen.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in geringer fußläufiger Entfernung eine Spielplatzfläche. Der Spielflächenbedarf des Plangebiets wurde bereits im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11 „Meyerfeld“ bilanziert und berücksichtigt. Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ wird kein zusätzlicher Spielflächenbedarf begründet. Vielmehr reduziert sich aufgrund der Aufgabe der Hausgruppen zu Gunsten von Einzel- und Doppelhäusern die Wohndichte, weswegen der Spielflächenbedarf als bereits berücksichtigt angesehen wird.

5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt im Interesse der städtebaulich erforderlichen Wohnbaulandmobilisierung. Einer Wanderungsbewegung in das weitere Umland soll auf diese Weise vorgebeugt werden. Zudem können die Erschließungs- und Neubaumaßnahmen potenziell die heimische Bauwirtschaft stützen und auch dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze dienen.

5.5.10 Umweltprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten. Nach bisheriger Kenntnis wird unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen und das Plangebiet vollständig umgebenden Bebauung sowie dem Charakter als Restfläche im Siedlungszusammenhang erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und vertretbar sind.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die derzeit unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld bearbeitet. Die hierdurch entstehenden Kosten werden durch die Stadt Bielefeld übernommen.

Für die Realisierung der im rückwärtigen Bereich geplanten Bebauung ist es erforderlich, hierfür die entsprechende Erschließung zu schaffen. Für diese Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Bielefeld Kosten, die jedoch bereits im Rahmen der Bauleitplanung „Meyerfeld“ im Hinblick auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vollständig bilanziert worden sind. Neben den Herstellungskosten für die neu geplante Straße und die Straßenbeleuchtung fallen für diese Anlagen jährliche Betriebs- und Unterhaltungskosten an. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die Verkehrsfläche aber nicht, auf den

Fußweg im Osten wird verzichtet. Für die von der Bestandsstraße Ellerbusch zu erschließende Bebauung sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Mit der Umpfung und Neuausweisung einer bisher festgesetzten Reihenhausbebauung mit fußläufiger Erschließung zugunsten einer der heutigen Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt entsprechenden Einfamilienhausbebauung besteht die Chance, die bisher unbebauten städtischen Flächen zu vermarkten und einer Wohnbebauung zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Planverfahrens die Stadt Bielefeld durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Baugrundstücken Einnahmen erzielen kann.

Schülerinnen und Schüler, die ein Gymnasium oder eine Gesamtschule besuchen, haben einen Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten. Diese würden aber auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans II/J 11 entstehen.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha *
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,49
Öffentliche Verkehrsfläche	0,06
Gesamtfläche Plangebiet	0,55

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Bielefeld, im September 2015

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück