

**Anlage**

<b>C</b>	<b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ (Stand April 2018)</b>  - Begründung zum Entwurf
----------	--

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

## Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“

### Begründung

Begründung zum Entwurf

(Stand April 2018)



**Bauamt 600.51**

in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

E-Mail: [stadtplanung@enderweit.de](mailto:stadtplanung@enderweit.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete und fachliche Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Regionalplan.....	6
4.2.	Flächennutzungsplan .....	6
4.3.	Bisheriges Planungsrecht .....	7
4.4.	Angrenzende Pläne .....	7
4.5.	Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben.....	7
	Auswirkungen auf die Landschaftsplanung.....	8
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Planungsgrundsätze und Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>11</b>
6.1.	Städtebauliches Plankonzept .....	11
6.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung .....	12
6.3.	Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	12
6.4.	Planungsrechtliche Festsetzungen –Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen 13	
6.5.	Festsetzungen zu den örtliche Bauvorschriften.....	13
<b>7.</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>14</b>
7.1.	Kfz-Verkehr.....	14
7.2.	Fußgänger und Radfahrer .....	14
7.3.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	15
<b>8.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
8.1.	Umweltprüfung .....	15
8.2.	Eingriffs und Ausgleichsregelung .....	15
8.3.	Belange des Artenschutzes .....	16
8.4.	Belange des Bodenschutzes – Altlasten.....	18
8.5.	Belange des Immissionsschutzes .....	18
8.6.	Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung .....	19
8.7.	Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas .....	19
<b>9.</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Öffentliche Einrichtungen</b> .....	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>21</b>

11.1.	Schmutzwasser.....	21
11.2.	Niederschlagswasser.....	21
11.3.	Hochwasserschutz.....	22
11.4.	Rechtliche Voraussetzungen.....	23
11.5.	Telekommunikation.....	23
<b>12.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege.....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten (WE).....</b>	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>24</b>

## **Begründung zum Entwurf**

### **1. Planungsanlass und Ziele der Planung**

Im Nordosten des Stadtteils Heepen befindet sich am Siedlungsrand eine bisher im Wesentlichen als Gartenland und Pferdewiese genutzte Fläche. Teils ist die Fläche bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen die verbliebenen Restflächenpotenziale zu Wohnbauzwecken aktiviert werden. Die verbliebenen Freiflächenbereiche sind im Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben. Lediglich Richtung Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die vorhandene siedlungsstrukturelle Lücke soll im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung zur Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung überplant werden.

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Vorbereitung und Ergänzung einer maßvollen Wohnbebauung auf den noch un bebauten Flächenanteilen. Insgesamt soll eine aufgelockerte Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandenen und umgebenden kleinteiligen Wohnbaustrukturen entstehen.

Zur Umsetzung dieser Ziele soll das Gebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ordnend überplant werden.

### **2. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet liegt nördlich der Straße „Am Homersen“, südlich der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Alten Bauhof“ und westlich der Ackerflächen entlang der Hauptstraße „Ostring“. Es hat eine Größe von etwa 0,93 ha.

Gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um das Flurstück 257 verkleinert, da die betroffenen Grundstückseigentümer zwischenzeitlich mitgeteilt haben, dass sie kein Interesse an einer Nachverdichtung auf ihren Grundstücken haben. Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

### **3. Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.03.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 26.02.2015, den Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ gefasst. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Flächen und ihre Erschließung gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld planungsrechtlich zu entwickeln (siehe auch Punkt 4.3 bisheriges Planungsrecht).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen hierfür wurden geprüft. Aufgrund der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen Bebauung wird das Plangebiet als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich also um eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der der Siedlungsraum arrondiert werden soll. Die nach den geplanten Festsetzungen gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete). Daher kann der § 13a BauGB ohne Umweltprüfung hier Anwendung finden.

Am 14.03.2017 wurde der Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsschritte vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Der Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 09.05.2017 in der Grundschule „Am Homersen“ statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Planung vorgestellt und Fragen der anwesenden Bürgerschaft beantwortet. Zudem bestand zwischen dem 02.05.2017 bis zum 19.05.2017 die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 27.03.2017 bis einschließlich 10.05.2017 durchgeführt.

Die Behörden haben Anregungen und Hinweise zum Naturschutz, zum Spielflächenbedarf, Energieeffizienz, zum Stadtklima, Lärmschutz, Wärmeversorgung, Schuleinzugsbereich, zur Bauordnung, technische Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung, ÖPNV-Anbindung vorgetragen.

Soweit den Anregungen und Hinweisen gefolgt wurde, wurden diese in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Öffentlichkeit hat noch einmal Gelegenheit zur nun angepassten Planung Stellung zu nehmen. Die Dauer der Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB auf 30 Tage festgelegt. Die Gemeinde kann diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verlängern. Inhaltliche Anhaltspunkte diese Frist zu verlängern liegen hier aufgrund der geringen Plangebietsgröße, den wenigen entstehenden Wohngebäuden und der abgestimmten Gutachten nicht vor.

Die Planfassung des Vorentwurfs sah eine Wegeverbindung zwischen den Straßen „Am Homersen“ und „Am Alten Bauhof“ vor. Der hier geplante Fuß- und Radweg führt über Flächenanteile, über die der Investor keine Verfügung hat. Auch ist der Eigentümer nicht bereit entsprechende Flächen für diese Wegeverbindung abzutreten. Es wird daher vorgeschlagen, dass eine weitere Wegeverbindung etwas weiter westlich geführt wird. Diese kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse zeitnah umgesetzt werden. Um das Verfahren weiter führen zu können und in dieser Frage eine Klärung herbeizuführen, wurde am 30.01.2018 ein Grundsatzbeschluss zur Wegeführung im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Dieser sieht vor, dass die direkte Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden in Richtung Straße „Am Alten Bauhof“ als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt wird. Ergänzend hierzu wird ein Geh- und Fahrrecht auf den Flächen des Investors vorgesehen, so dass eine Wegeverbindung im Zuge der Realisierung des Baugebietes unmittelbar umgesetzt werden kann (Siehe hierzu Kap 7.2).

## 4. Übergeordnete und fachliche Planungsvorgaben

### 4.1. Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Das Vorhaben entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

**Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan**



### 4.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet überplant. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**



#### 4.3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aufgrund der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen Bebauung wird es als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Gemäß § 34 (1) BauGB sind derzeit Vorhaben zulässig, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Wegen des Umfangs der geplanten Bebauung sowie wegen der herzustellenden Erschließungsanlagen wird bei dem jetzt geplanten Vorhaben ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

#### 4.4. Angrenzende Pläne

Das nördlich angrenzende Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/H13.3 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO überplant. Das südlich angrenzende Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/H13.4 ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO überplant. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den genannten Bebauungsplänen sind in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen alle Ausnahmen gemäß §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. III/H13.3 ist seit dem Jahr 2001 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus folgende Festsetzungen:

##### Südliche Teilflächen („Am Alten Bauhof“)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- II Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 45°

Der Bebauungsplan Nr. III/H13.4 ist seit dem Jahr 2002 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus folgende Festsetzungen:

##### Nördliche Teilflächen („Am Homersen“)

- Allgemeines Wohngebiet
- I bis II Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35-45°

#### 4.5. Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Das Entwicklungsziel ist der Erhalt der Landschaft. Die Linde beim Haus „Am Homersen“ 17 a ist als Naturdenkmal ND 2.3-36 festgesetzt. Weitere Schutzgebiete sind nicht festgesetzt.

In der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, soll hier eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan**

### Auswirkungen auf die Landschaftsplanung

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sehen für Teile des Plangebietes die Erhaltung der Landschaft vor. Mit Ausweisung von Wohnbauflächen wird den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht entsprochen. Die Flurstücke Am Homersen 11, 11a, 13 und 13a entfallen daher aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes, da diese mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes keine Anbindung an die freie Landschaft mehr haben. An dieser Stelle muss der Landschaftsschutz zurückgenommen werden, damit die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen können.

Das Naturdenkmal wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aufgehoben. Es wird nicht automatisch in die Innenbereichsverordnung übernommen.

## **5. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**

Der Geltungsbereich der angedachten Planung befindet sich im Stadtbezirk Heepen. Dieser Stadtbezirk ist der flächenmäßig größte in Bielefeld und hat ein eigenes Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen öffentlichen und privaten Einrichtungen. Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums am Stadtrand und ist im Norden, Süden und Westen durch aufgelockerten Wohnbaubestand mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die Gebäude der näheren Umgebung wurden überwiegend „1 ½-geschossig“ (ein Geschoss innerhalb der Traufe plus ausgebautes Dach als zweites Vollgeschoss) errichtet. In der Straße „Kleiner Patt“ wurden auch einige Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen innerhalb der Traufe errichtet. Die Dachlandschaft ist überwiegend von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° – 45° geprägt. Ein einzelnes Gebäude im Umfeld hat ein Krüppelwalmdach. Teils wurden hierbei unterschiedliche Dachgauben umgesetzt.

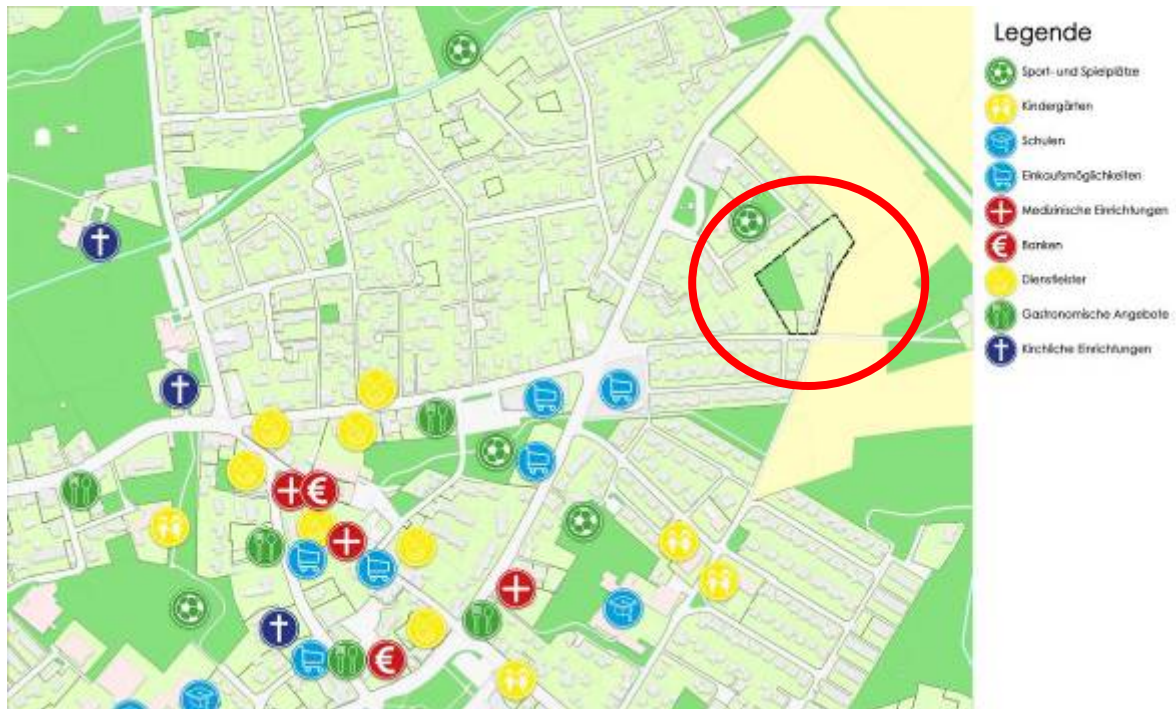
Weiterhin befinden sich etwas weiter nördlich vom Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz, eine Kindertagesstätte (KiTa) in ca. 160 m Entfernung und die Bushaltestelle „Am Alten Bauhof“ in ca. 220 m Entfernung (jeweils von der nördlichen Anbindung des Plangebietes aus gemessen). Zudem liegt ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmärkten und –discounter in ca. 400 m Entfernung weiter westlich.

### Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und wird bereits an drei Seiten von Bebauung umfasst. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier Einfamilienhäuser, die hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds ein bis eineinhalbgeschossig errichtet worden sind. Die Dachlandschaft weist mit Sattel- und Walmdach unterschiedliche Dachformen auf. Ferner befindet sich ein leerstehendes Gebäude im Plangebiet, welches nicht mehr genutzt wird. Die unbebauten Teilbereiche werden im Wesentlichen als Pferdewiese und Gartenland genutzt. Angrenzend stocken verschiedene Gehölze, bestehend aus einzelnen Bäumen sowie Baum- und Strauchgruppen. Nordöstlich im Plangebiet befindet sich eine Linde, die als Naturdenkmal geführt wird.

Weiterhin weist das überplante Gelände ein Gefälle in Nord-Süd sowie Ost-West Richtung auf. Dabei fällt es auf einer Strecke von ca. 150 m um rund 2,60 m ab [Kreuzung „Am Homersen“/ „Im Röken“ ca. 87,40 m NHN (Normalhöhennull) und ca. 84,80 m NHN im Bereich des nördlichsten Baugrundstücks].

**Abbildung 4: Umgebungsplan** (Grundlage: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)



**Abbildung 5: Bestandsplan (Grundlage: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)**



**Abbildung 6: Luftbild (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)**



## 6. Planungsgrundsätze und Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 6.1. Städtebauliches Plankonzept

Das Plankonzept sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit insgesamt zehn Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Durch Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung soll auf eine „1 ½“-geschossige Erscheinungsweise der Gebäudekörper abgezielt werden. Die Gebäude sollen sich aus städtebaulicher Sicht an dem umgebenden Gebäudebestand orientieren und sich hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise verträglich einfügen. Die im Plangebiet vorhandenen und weiter genutzten Bestandsgebäude sollen planungsrechtlich abgesichert werden, lediglich das bestehende Wohngebäude im Nordosten des Plangebiets (neben der alten großen Linde) soll nicht abgesichert werden, da die Eigentümer beabsichtigen dieses Wohngebäude perspektivisch aufzugeben und hier später neue Wohngebäude etwas abgerückt von der bestehenden Linde zu errichten. Die hier vorgesehene Bebauung soll den Siedlungsrand künftig städtebaulich abrunden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll im Wohngebiet auf zwei pro Wohngebäude beschränkt werden. Damit wird es ermöglicht, falls sich beispielsweise aus familiären Gründen (Stichwort: pflegende Angehörige oder erwachsene Kinder) die Notwendigkeit oder der Wunsch ergibt im gleichen Gebäude zu wohnen, zwei voneinander abgegrenzte Wohnungen unterzubringen.

Die Anbindung des Plangebietes soll über einen 5,50 m breiten Erschließungsstich für PKW erfolgen, der im Süden an die Straße „Am Homersen“ anbindet. Die angedachte Wegeführung nimmt hier am Siedlungsrand bestandsorientiert den Verlauf der bereits heute bestehenden Zufahrt in den rückwärtigen inneren Bereich auf. Im weiteren Verlauf führt der Erschließungsstich ins Innere des Plangebietes und endet dort im Westen als Wendehammer mit Wendemöglichkeiten für PKW. Von diesem Erschließungsstich soll ein Fuß- und Radweg in Richtung Norden weiter bis zur Straße „Am Alten Bauhof“ geführt werden. Somit soll eine gute Anbindung des Neubaugebietes für Fußgänger und Radfahrer an die nördlich an der Altenhagener Straße gelegene ÖPNV-Haltestelle „Am Alten Bauhof“, den Spielplatz sowie eine künftig vorgesehene Kita gewährleistet werden. Die vorgesehene Wegeverbindung kann weiter dazu beitragen die Durchlässigkeit des Wohnsiedlungsbereichs im Osten von Heepen für die Bewohner der umgebenden Wohnquartiere sicherzustellen. Die nördlichen Teilflächen sollen über die Straße „Am Alten Bauhof“ angebunden werden.

#### Belange des Wohnens

Angesichts der derzeitigen Marktsituation mit den Niedrigzinsen und dem hohen Bedarf an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt daher regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher beschlossen, dass in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen ist. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert 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 gleich behandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Bei diesem B-Plan erscheint es berechtigt, eine Ausnahme zuzulassen, da die städtebauliche Gestalt der näheren Umgebung eine Prägung aufweist, die mehrgeschossigen Wohnungsbau

als Fremdkörper erscheinen lassen und sich nicht harmonisch in den umgebenden Siedlungsbestand einfügen würde.

Es handelt es sich hier um eine kleine bisher freigebliebene Fläche, auf der zehn zusätzliche Gebäude entstehen sollen. Sie befindet sich am Siedlungsrand von Heepen an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nicht nur die nähere, sondern auch die weitere Umgebung ist geprägt von kleinen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldach (Einzel- / und Doppelhäuser; ein- bis zweigeschossig). Aus städtebaulichen Gründen sieht die Planung hier zur Abrundung und nach den Kriterien des Sich-Einfügens ebenfalls kleine, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Aus den genannten Gründen erscheint es sinnvoll, die 25% Quote zum sozialen Mietwohnungsbau hier nicht umzusetzen.

#### Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen.

### 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen wie die angrenzende Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld orientieren. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist ein erweitertes Nutzungsspektrum gegenüber einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO zulässig. Dies ist gewünscht, um planungsrechtlich eine etwas größere Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Nutzungen, die sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und des Verkehrsaufkommens weder in das städtebauliche Umfeld noch in die im Plangebiet vorgesehenen städtebaulichen Strukturen einfügen. Der Ausschuss der vorgenannten Nutzungen zielt darauf ab, dass nur mit dem angestrebten Gebietscharakter verträgliche Nutzungen im neuen Baugebiet zugelassen werden.

### 6.3. Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der in der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus städtebaulichen Gründen mit einem Höchstmaß als Obergrenze mit 0,8 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird das Ziel der aufgelockerten Bebauung bei gleichzeitig angemessener Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angelegt, dass das im Gestaltungsplan gezeigte städtebauliche Konzept und die räumliche Anordnung der Gebäude, die die Fassung des zentralen Platzes sowie die Bildung einer Siedlungskante zur freien Landschaft bewirken, umgesetzt werden.

Die überbaubaren Flächen sind trotz der engen Orientierung an dem gewünschten städtebaulichen Konzept der Wohnbauflächenentwicklung bzw. an den Bestandsgebäuden so gefasst, dass noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität für die einzelnen Bauvorhaben bestehen.

Das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden können. Weiterhin werden maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, um eine gemäßigte städtebauliche Dichte zu erreichen. Gleichzeitig soll Familien die Möglichkeit eröffnet werden, z. B. eine Einliegerwohnung unterzubringen, so dass auch zwei Generationen im gleichen Haus wohnen können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Die nähere Umgebung ist teilweise von ein anderthalb bis vereinzelt zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Aus diesem Grund werden hier eine Traufhöhe von 5,00 m sowie eine Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen fügen sich die geplanten Gebäude in die bereits vorhandene Höhenstruktur der Umgebung ein.

Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen ist ein im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt, da die Ausbauhöhe der geplanten Verkehrsfläche noch nicht bekannt ist. Hierdurch soll eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung erreicht werden.

#### 6.4. Planungsrechtliche Festsetzungen –Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen

Aufgrund des vor Ort vorhandenen Geländegefälles muss das neue Baugebiet Richtung Norden entwässert werden. Die Kanäle werden im Bereich der planungsrechtlich gesicherten Fuß und Radwegs angeordnet.

Eine Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig. Lediglich seitlich des Fuß- und Radwegs ist es notwendig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen, um die für die Wartung erforderliche Breite von 5,50 m abzudecken.

Aufgrund der eng gefassten überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und insbesondere Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, allerdings sind entlang der Straßenbegrenzungslinien die Vorgartenbereiche in einer Tiefe von mindestens 3,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Die getroffene Festsetzung zu den Vorgärten soll zu einem aufgelockerten Erscheinungsbild des Wohngebiets beitragen. Gebäudekörper, die sehr nah an den Straßenraum angeordnet werden, sollen daher nicht ermöglicht werden. Dabei sind offene Stellplätze in den Vorgartenflächen ausnahmsweise zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (bzw. deren gradlinige Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

Da im WA2 die Baufelder weiter von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt sind und die künftigen Baugrundstücke deutlich größer werden, kann das WA2 von der Regelung ausgenommen werden, ohne dass der gestalterische Gesamteindruck beeinträchtigt wird.

#### 6.5. Festsetzungen zu den örtliche Bauvorschriften

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Die Dachform und –farbe und Firstrichtung werden festgesetzt, damit ein in den Grundzügen aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Gebäudekörper erreicht wird.

Auch die Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume und die Einfriedungen unbefriedigend oder unmaßstäblich gestaltet, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenraum. Zudem kann

durch die Festsetzung der Höhe von Einfriedigungen eine soziale Kontrolle der Verkehrsflächen erreicht und Angsträume vermieden werden.

Die Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität der neuen Siedlung, die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

## 7. Verkehr

### 7.1. Kfz-Verkehr

Das Baugebiet wird von der Straße „Am Homersen“ über eine neue Planstraße erschlossen. Zwei nördlich gelegene Grundstücke mit Bestandsbebauung werden über die Straße „Am Alten Bauhof“ angebunden. Der mittig im Plangebiet liegende Platz dient auch als Wendemöglichkeit für PKW und kleine Lieferfahrzeuge.

Die 5,50 m breite Planstraße ist so angelegt, dass gebräuchliche, dreiachsige Müllfahrzeuge und ähnliche LKW am ihrem nordöstlichen Ende wenden können.

Der Fuß- und Radweg sorgt für eine Durchlässigkeit des Plangebietes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer. Aus (auto-)verkehrlicher Sicht ist aber kein Durchgangsverkehr möglich. Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden.

Von den zusätzlichen zehn WE im neuen Baugebiet wird nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen und die Nachbarschaft werden nicht erwartet. Daher wird die Planung als vertretbar erachtet.

### 7.2. Fußgänger und Radfahrer

Die geplante Wegeverbindung zwischen den Straßen „Am Homersen“ im Süden und der Straße „Am Alten Bauhof“ im Norden schließt eine vorhandene Lücke im Wegenetz der Stadt. Da das neue Wohnquartier von Durchfahrtsverkehr freigehalten werden soll, wird der nördliche Teil der Straße lediglich als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die Straße „Am Alten Bauhof“ soll auf einem kleinen Teilstück nach Süden erweitert werden, um die Erschließung der angrenzenden Flurstücke künftig zu sichern. Eine neue Wegeverbindung zwischen Plangebiet und der Straße „Am Alten Bauhof“ liegt im öffentlichen Interesse. Diese soll gewährleisten, dass auf kurzem Wege die im Norden gelegenen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Spielplatz und die Bushaltestelle „Am Alten Bauhof“ (ÖPNV) von den südlich angrenzenden Wohngebieten als auch für die Bewohner des neu geplanten Quartiers erreicht werden können. Sie macht das Gebiet durchlässig für Fußgänger und Radfahrer. Die funktional wünschenswerte Wegeführung liegt im Bereich der Kanaltrasse.

Der Vorentwurf sah diese Wegeverbindung zwischen den Straßen „Am Homersen“ und „Am Alten Bauhof“ vor. Der geplante Fuß- und Radweg führt über eine Fläche, über die der Investor keine Verfügung hat. Deshalb kann die schnelle Umsetzung nicht im Erschließungsvertrag gesichert werden.

Um eine tatsächlich umsetzbare Lösung zu erreichen, wurden zwischen den beteiligten Parteien verschiedene Varianten der Wegeführung diskutiert. Diese Varianten wurden anschließend auf ihre Funktionalität und Umsetzbarkeit geprüft. Am 30.01.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss nach Beratung über die vorliegenden Alternativen in einem Grundsatzbeschluss empfohlen, die folgende Variante weiter zu verfolgen und diese im Bebauungsplan festzuschreiben und zu begründen:

Zur Sicherung des ursprünglichen Planungszieles bleibt eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden in Richtung Straße „Am Alten Bauhof“ als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt. Damit könnte der Weg zu einem späteren Zeitpunkt auf Kosten der Stadt Bielefeld realisiert werden, z. B. wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt würde.

Um eine direkt umsetzbare Lösung zu erreichen, wird ein Geh- und Fahrrecht auf den Flächen des Investors vorgesehen. Dieses Geh- und Fahrrecht kann durch die bestehende Flächenverfügbarkeit als Fuß- und Radweg im Erschließungsvertrag gesichert werden und somit im Zuge der Realisierung des Baugebietes umgesetzt werden. Die als wichtig für die künftigen Bewohner angesehene Wegeverbindung entsteht zeitgleich mit dem Wohngebiet. Der Investor ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Das Vorgehen in dieser besonderen Situation wird als verhältnismäßig angesehen, da einerseits eine praktikable und unmittelbar umsetzbare Lösung erzielt wird, andererseits grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass die funktional wünschenswertere Wegeführung zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann.

Weitere Belange von Fußgängern und Radfahrer sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

### 7.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle (Linien 21, 22, 33, 52, 115, N4) ist die Haltestelle „Am Alten Bauhof“. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m an der Ecke „Am Alten Bauhof“ und „Altenhagener Straße“. Die Taktung ist bei den Linien 21 und 22 jeweils 20-minütig, an Sonn- und Feiertagen halbstündlich. Sie decken die Strecke in die Innenstadt ab (24 Minuten bis zum Jahnplatz) und fahren bis Werther bzw. Quelle. Bei den Linien 52 und 115 handelt es sich um Schulbusse. Die 33 und die 51 fahren wochentags im Halbstundentakt, sonst stündlich. Die Nachtbuslinie N4 fährt samstags, sonntags und feiertags zumeist im Stundentakt, teilweise auch halbstündig über die Innenstadt bis nach Milse. Somit ist das Plangebiet aufgrund der geringen Entfernung zu der Haltestelle, der relativ kurzen Taktung und der hohen Zahl an Buslinien sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

## 8. **Umweltbelange**

### 8.1. Umweltprüfung

Gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die relevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich wurden diese zusätzlich gutachterlich untersucht.

### 8.2. Eingriffs und Ausgleichsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich teils bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges, die teils untergenutzt bzw. als Hausgärten ausgeprägt sind. Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung



erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### 8.3. Belange des Artenschutzes

Im Juni 2016 wurde im von dem Landschaftsarchitekturbüro Höke, für das Plangebiet, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>1</sup> erstellt. In den folgenden Passagen werden die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zusammenfasst:

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich liegt im Bereich privater Garten- und Freiflächen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Daher wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Das Gutachten hat ergeben, dass unter den laut Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) für das Untersuchungsgebiet ausgewiesenen 25 planungsrelevanten Arten drei als mögliche Konfliktarten identifiziert werden können. Hierbei handelt es sich um den Kleinabendsegler, die Zwergfledermaus und den Feldsperling. Infolgedessen wurde durch die Fachplaner eine Reihe von auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, nach denen in Abhängigkeit von Abbruch- bzw. Fällzeitpunkten verschiedene Maßnahmen in Form von Kontrollen durchgeführt werden müssen. Somit soll verhindert werden, dass durch den Abbruch des Hauses 23 und der Fällung von Gehölzen ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) eintreten kann. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um ein Töten und Verletzen (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Kleinabendsegler und Zwergfledermaus zu vermeiden, sollte der Abbruch außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen.

Ist der Abbruch/die Fällung in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen die potenziell geeigneten Strukturen durch einen Gutachter auf einen Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Im Anschluss an die Kontrolle sind ungenutzte Strukturen bis zum Abbruch-/Fälltermin zu verschließen. Besetzte Strukturen dürfen erst nach dem Ausfliegen der Tiere, nach Einbruch der Dunkelheit, verschlossen werden. Der Abbruch innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen sollte möglichst außerhalb der Wochenstubenphase im Zeitraum von Mitte März - Ende April oder Anfang September - Mitte November erfolgen. Ist ein Abbruch nur innerhalb der Wochenstubenphase (Anfang Mai - Ende August) möglich, sind besetzte Strukturen bis zum Ende der Wochenstubenphase von den Abbrucharbeiten auszuschließen. Nach Beendigung der Wochenstubenphase sind die Strukturen erneut zu kontrollieren und ungenutzte Strukturen bis zum Abbruchtermin zu verschließen. Besetzte Strukturen dürfen erst nach dem Ausfliegen der Tiere, nach Einbruch der Dunkelheit verschlossen werden.

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, 02.06.2016, Bielefeld

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Feldsperlingen zu vermeiden, sollte der Abbruch möglichst außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Feldsperlingen im Zeitraum von September bis Anfang April erfolgen. Die potenziell geeigneten Strukturen müssen vor Beginn der Abbruch-/Fällarbeiten durch einen Gutachter auf einen Besatz durch Feldsperlinge kontrolliert werden. Im Anschluss an die Kontrolle sind ungenutzte Strukturen bis zum Abbruch-/Fälltermin zu verschließen. Besetzte Strukturen dürfen erst nach dem Ausfliegen der Tiere, verschlossen werden. Ist ein Abbruch/die Fällung nur innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Feldsperlingen (Anfang April - Ende August) möglich, sind die durch brütende Feldsperlinge besetzten Strukturen bis zum Ausflug der Jungtiere von den Abbruch-/Fällarbeiten auszuschließen. Nach dem Ausflug der Jungtiere sind die Strukturen erneut zu kontrollieren und ungenutzte Strukturen bis zum Abbruchtermin zu verschließen.

**Tab.1 Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Abbruch-/Fällzeitpunktes**

Abbruch-/Fällzeitpunkt	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
<b>Mitte November – Mitte März</b>	Kontrolle und Verschluss der potentiell für Feldsperlinge geeigneten Strukturen	Vor dem Abbruch/ der Fällung
<b>Mitte März – Mitte November</b> (Mitte März – Ende April und Anfang September – Mitte November)	Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen von gebäude- und gehölbewohnenden Fledermäusen  Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen für Feldsperlinge, (April-Ende August) ggf. Verschiebung des Abbruch-/Fällzeitpunktes bis zum Ausflug der Jungtiere	Vor dem Abbruch/ der Fällung  Vor dem Abbruch/ der Fällung
(Anfang Mai – Ende August)	Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen von gebäude- und gehölbewohnenden Fledermäusen, ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in einem anderen Zeitraum  Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen für Feldsperlinge, ggf. Verschiebung des Abbruch-/Fällzeitpunktes bis zum Ausflug der Jungtiere	Vor dem Abbruch/ der Fällung  Vor dem Abbruch/ der Fällung

Betroffenheiten gem. § 44 (1) Nr. 2 (Störung) BNatSchG werden nicht erwartet. Das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vergleichbare Strukturen im Umfeld der Vorhabensfläche weiterhin erhalten bleibt.

#### 8.4. Belange des Bodenschutzes – Altlasten

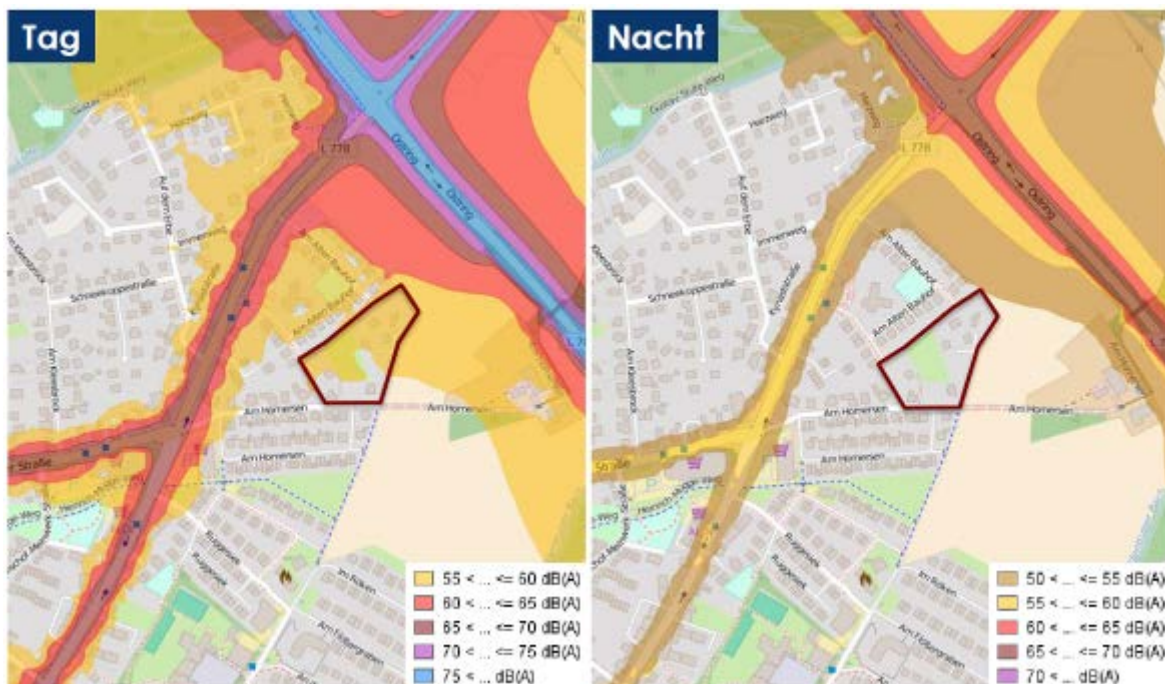
Es liegen bislang keine Erkenntnisse darüber vor, dass sich Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorhanden sind, die einen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen würden.

#### 8.5. Belange des Immissionsschutzes

Aus der Lärmkarte der Stadt Bielefeld (Bielefeld-wird-leiser.de) geht hervor, dass durch die Straße „Ostring“ östlich des Plangebiets Lärmimmissionen auf Teile der Fläche einwirken. Sie liegen tagsüber zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts unter 50 dB(A) (siehe Abbildung 7). Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags gemäß DIN 18005 werden somit im Plangebiet etwas überschritten. Erkenntnisse über die tatsächlich vorliegenden Überschreitungen (genaue dB(A) Werte) liegen nicht vor. Dies gilt auch für die Nachtwerte.

Für den am stärksten betroffenen Teil im Nordosten (WA2) wird wegen der Überschreitung des Orientierungswertes 55 dB(A) tags ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass es in diesem Bereich sinnvoll ist, schutzbedürftige Wohnnutzungen zur lärmabgewandten Seite in südliche Richtung auszurichten. Diese Vorgehensweise wird hier als ausreichend erachtet. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse insgesamt gewährleistet sind.

**Abbildung 7: Lärmkarte Verkehrslärm**



Durch die in süd- westliche Richtung ausgerichtete Gebäudestellung soll der Überschreitung des Orientierungswertes in Außenwohnbereichen Rechnung getragen werden. Diese Gebäude werden so ausgerichtet, dass eine ruhige lange Gebäudeseite pro Haus nachts  $\leq 45$  dB(A) sowie jeweils ein an eine Gebäudeseite angrenzender Außenwohnbereich tags mit  $\leq 55$  dB(A) entstehen kann.

Da im restlichen Plangebiet keine oder nur eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte für WA vorliegt und durch eine Nachverdichtung ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird, ist in der Abwägung diese Überschreitung der Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ als vertretbar zu erachten.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen

Nutzungen resultieren. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen. Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird demzufolge nicht gesehen.

#### 8.6. Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung

Die Gebäudeabstände wurden im Hinblick auf das solarenergetische Potential geprüft. Die Dachflächen können nach dem Konzept nach Süden und Westen ausgerichtet werden, daher ist eine solarenergetische Nutzung prinzipiell gut möglich. Für insgesamt sechs Wohnhäuser liegt eine optimale Besonnung vor. Bei den sieben übrigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von 5 m festgesetzt. Daraus ergeben sich bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe optimale Abstände von  $5 \text{ m} * 1,8 = 9 \text{ m}$ . Festgesetzt sind 6 m. Durch den Versatz der Gebäude untereinander ergeben sich geringe Verschattungseffekte für einzelne Teilflächen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der Baukörper sind aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Es ist städtebauliches Ziel, die im Gestaltungsplan gezeigte räumliche Anordnung der Gebäude, die die Fassung des zentralen Platzes sowie die Bildung einer Siedlungskante zur freien Landschaft bewirken, umzusetzen.

Es ist auch zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung entsteht, die auch wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass möglichst viele Süd-Südwest Gärten und eine optimale Besonnung erreicht werden kann.

In der Abwägung der vorstehend aufgezählten Gesichtspunkte werden die Belange des Städtebaus höher gewichtet, als der Gesichtspunkt der Energieeffizienz.

#### Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben. Es ist vorgesehen, dass für die energetische Versorgung des Baugebietes keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

Der Investor strebt an die neuen zu errichtenden Wohngebäude über Erdwärme und/oder Luftwärmanlagen energetisch zu versorgen. Damit ist gewährleistet, dass der vorgeschriebene KfW Standard ohne Einsatz von Solaranlagen oder ähnlichem erfüllt wird.

Im Umkreis von ca. 1.000 m befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen, wodurch sich eine derartige Wärmeversorgung derzeit als unwirtschaftlich darstellt.

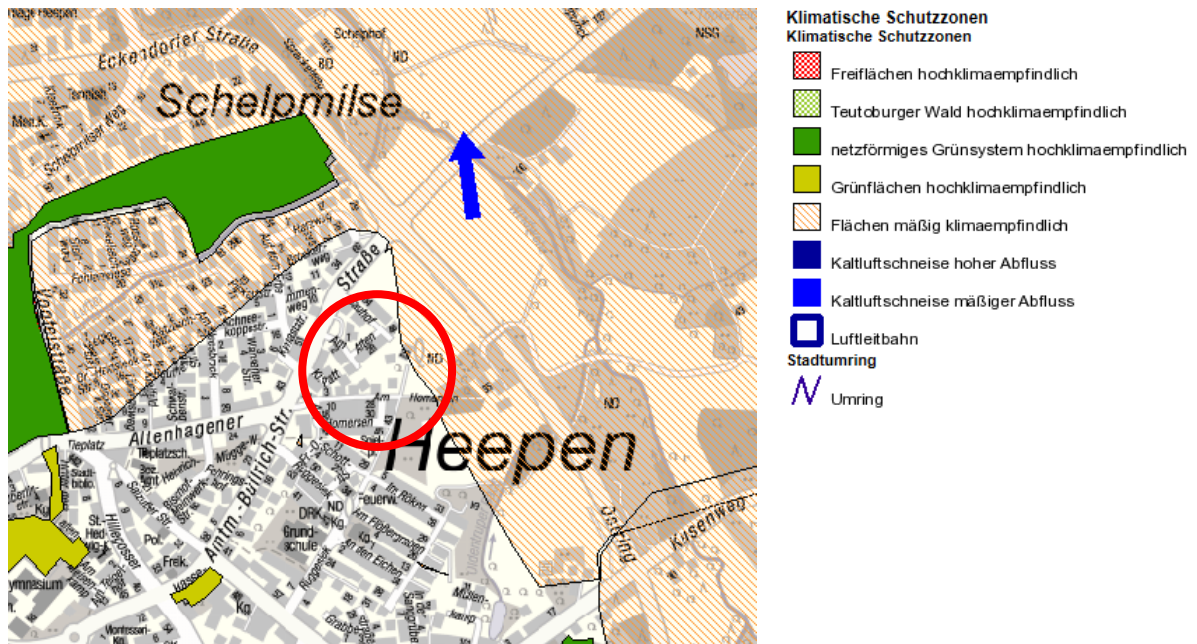
#### 8.7. Belange der Luftreinhaltung und des Stadtklimas

Durch die vorgesehene Neubebauung sind keine nennenswerten Beeinflussungen für das Stadtklima des direkten Umfelds zu erwarten, da das Plangebiet nur mäßig versiegelt wird und wohngebietstypische Gartenanteile geplant sind. Das Gebiet ist zudem zum großen Teil nicht klimaempfindlich. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtrand, der geplanten offenen Baukörperstruktur in einer offenen Bauweise und auch künftig zu erwartender günstiger bodennaher und übergeordneter Belüftung ist hier weiterhin von relativ günstigen mikro- und bioklimatischen Bedingungen auszugehen.

Die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung schließt eine Lücke im Wegenetz, so dass das neue Wohngebiet und auch weitere südlich angrenzende Bestandsgebäude zukünftig

über kurze Wege gut an den ÖPNV angeschlossen sind. Dies kann dazu beitragen, die Immissionen durch den Kfz-Verkehr zu reduzieren. Dennoch wird das Hauptverkehrsmittel dieser Wohnsiedlung voraussichtlich das Kfz bleiben. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet mit geringer Vorbelastung sowie der günstigen Luftaustauschbedingungen sind problematische Immissionsbelastungen durch Kfz-Verkehre sicher auszuschließen. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtungsoptionen sowie weiterhin bestehende Durchlüftung des Plangebietes ist auch bei Planumsetzungen von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39 BImSchV auszugehen.

**Abbildung 8: Klimakarte**



## 9. Grünflächen

### Spielflächenbedarf

Auf Grundlage des Vorentwurfes hat das zuständige Fachamt errechnet, dass die acht neu zu schaffenden Wohnhäuser, bei einer Wohneinheit pro Haus, einen Spielflächenbedarf von 72 m<sup>2</sup> auslösen.

Aufgrund der Lage in Nähe des bereits bestehenden Spielplatzes „Am Alten Bauhof“ kann der Spielflächenbedarf durch eine Aufwertung dieses Spielplatzes abgedeckt werden. Je benötigtem Quadratmeter sind 85 € zu zahlen, also insgesamt 6.195 €.

Die Anzahl der im Gebiet möglichen Wohneinheiten hat sich zum Entwurf geändert, so dass der Bedarf bis zum Abschluss des Verfahrens neu ermittelt wird.

Der Investor ist grundsätzlich bereit, für anfallende Kosten aufzukommen, die aus dem zusätzlichen Spielplatzflächenbedarf aufgrund der vorliegenden Planung resultieren. Entsprechende Vereinbarungen sind im Erschließungsvertrag zu treffen.

In Bezug auf den Punkt „Grünflächen“ sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## 10. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Umfeld bzw. im Stadtteilzentrum Heepen vorhanden und fußläufig gut zu erreichen (s. Abbildung 4). Durch die geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten besteht kein Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung.

## 11. Ver- und Entsorgung

Bei Baumpflanzungen ist das DVWG-Regelwerk bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird. Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze in den Straßen „Am Homersen“ und „Am Alten Bauhof“ angebunden werden.

Ein mit dem Umweltbetrieb abgestimmtes Konzept für die Entwässerung liegt bereits vor. Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation. Öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, sind in einer Mindestbreite von 5,50 m, der Fuß- und Radweg mit öffentlichen Kanälen ist in einer Breite von 4,00 m auszuführen. Die an einige Stellen drüber hinaus benötigte Fläche des 2,50 m breiten Streifens der Kanaltrasse wird auf dem angrenzenden Grundstück durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - planungsrechtlich gesichert.

### 11.1. Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Heepen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Anschlusspunkt für die Schmutzwasserkanäle ist der Schmutzwasserschacht am südöstlichen Ende der Straße „Am Alten Bauhof“.

Die vorhandene Bebauung im Norden kann ebenfalls an die geplanten öffentlichen Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die vorhandene Bebauung am südlichen Rand des Gebietes grenzt an die Straße „Am Homersen“ und ist an die dort vorhandenen Schmutzwasserkanäle angeschlossen.

### 11.2. 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 nach Mitteilung der zuständigen Fachbehörde für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 8/70. Für die Einleitung in die Windwehe besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld. Im Erlaubnisantrag wurde diese Fläche bereits als Wohnbaufläche berücksichtigt.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Anschlusspunkt für die Regenwasserkanäle ist der Regenwasserschacht am südöstlichen Ende der Straße „Am Alten Bauhof“.

Die vorhandene Bebauung kann ebenfalls an die geplanten öffentlichen Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

Das vorhandene Wohnhaus „Am Homersen“ 15 am südlichen Rand des Gebietes ist an die dort vorhandenen Regenwasserkanäle angeschlossen.

Das vorhandene Wohnhaus „Am Homersen“ 17 versickert das anfallende Regenwasser bisher auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Diese Fläche steht nach Umsetzung des B-Planes nicht mehr zur Verfügung. Das Regenwasser kann an den neu zu errichtenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße östlich des Grundstückes angeschlossen werden.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie IIa (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung im Gebiet nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Im bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ-Verkehr vorhanden. Parkplätze und abflusswirksame Lagerflächen sind nicht vorhanden.

### 11.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich kein Gewässer in der Nähe.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen, diese werden auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen 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 Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

#### 11.4. Rechtliche Voraussetzungen

Für Kanaltrassen, die nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen, werden im B-Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - festgesetzt. Mit den Kanalbauarbeiten darf u.a. erst begonnen werden, wenn alle Verträge über Leitungs- und Betretungsrechte für Abwasseranlagen in privaten Flächen vorliegen und rechtswirksam geworden sind sowie die Eintragung im Grundbuch veranlasst ist.

In dem geplanten, 4,00 m breiten, öffentlichen Fuß- und Radweg ist eine öffentliche Trennkanalisation geplant. Bei dem nordöstlich gelegenen Kanal wird der erforderliche Achsabstand von 2,50 m zur Straßengrenze unterschritten. Die restliche Fläche des 2,50 m breiten Streifens wird auf dem angrenzenden Grundstück durch ein GFL planungsrechtlich gesichert.

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

#### 11.5. Telekommunikation

Es befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 12. **Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

### 13. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplans befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW.

#### Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten. Dieser Hinweis wird auch in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Naturdenkmal

Nordöstlich des Hauses „Am Homersen“ Nr. 23 steht eine Linde, welche bislang unter der Nr. 2.3-36 im Landschaftsplan Bielefeld-Ost in der Liste der Naturdenkmäler eingetragen ist. Dies wird mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aufgehoben. Da es sich um einen prägenden, vitalen Baum handelt, soll dieser in die Naturdenkmalverordnung im Innenbereich überführt werden.



## 14. Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten (WE)

### Verkehrsflächen:

Verkehrsfläche (geplant): ca. 962 m<sup>2</sup>

F+R ...ca. 121 m<sup>2</sup>

### Wohnen:

Grundstücksfläche ca. 8.260 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche: ca. 9.343 m<sup>2</sup>

WE 4 vorhanden / 10 geplant

## 15. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung im Ortsteil Heepen innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen. Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen wird mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Kosten für die erforderlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden vom Investor getragen. Die Kosten für die öffentlichen Kanäle betragen nach einer überschlägigen Schätzung etwa 167.000 €, davon entfallen 96.000 € auf die Schmutzwasserkanalisation und 71.000 € auf die Regenwasserkanalisation. Diese Kosten werden von der Stadt getragen und über Gebühren refinanziert. Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen Spielflächenbedarf von 72 m<sup>2</sup> auslösen. Das zuständige Fachamt hat die Kosten für die Aufwertung eines bestehenden Spielplatzes an der Straße „Am Alten Bauhof“ auf Grundlage der im Vorentwurf dargestellten Anzahl der neuen Wohneinheiten mit etwa 6.200 € beziffert. Die Anzahl der im Gebiet möglichen Wohneinheiten hat sich zum Entwurf geändert, so dass der Bedarf bis zum Abschluss des Verfahrens neu ermittelt wird.

Weiter entstehen Folgekosten für die Stadt. Diese belaufen sich für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen auf ca. 865 €/ Jahr.

Für den Straßenbau betragen diese ca. 2.600 €/ Jahr. Zusätzlich fallen für die Nutzungsdauer Abschreibungen in Höhe von ca. 3.200 € jährlich an.

Kinder, die in diesem Bereich Wohnen, haben Anspruch auf Fahrkostenerstattung, sobald sie eine Gesamtschule besuchen. Diese sind je Schüler mit ca. 525 €/ Jahr zu veranschlagen.

Zu einem späteren Zeitpunkt entstehen derzeit nicht konkret bezifferbare Kosten für die Herstellung des Fuß und Radweges und den Grunderwerb der dazu notwendigen Flächen.

Bielefeld, im April 2018