Anlage

C	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“** - **Begründung Satzung** Planungsstand: Mai 2018

C 2

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

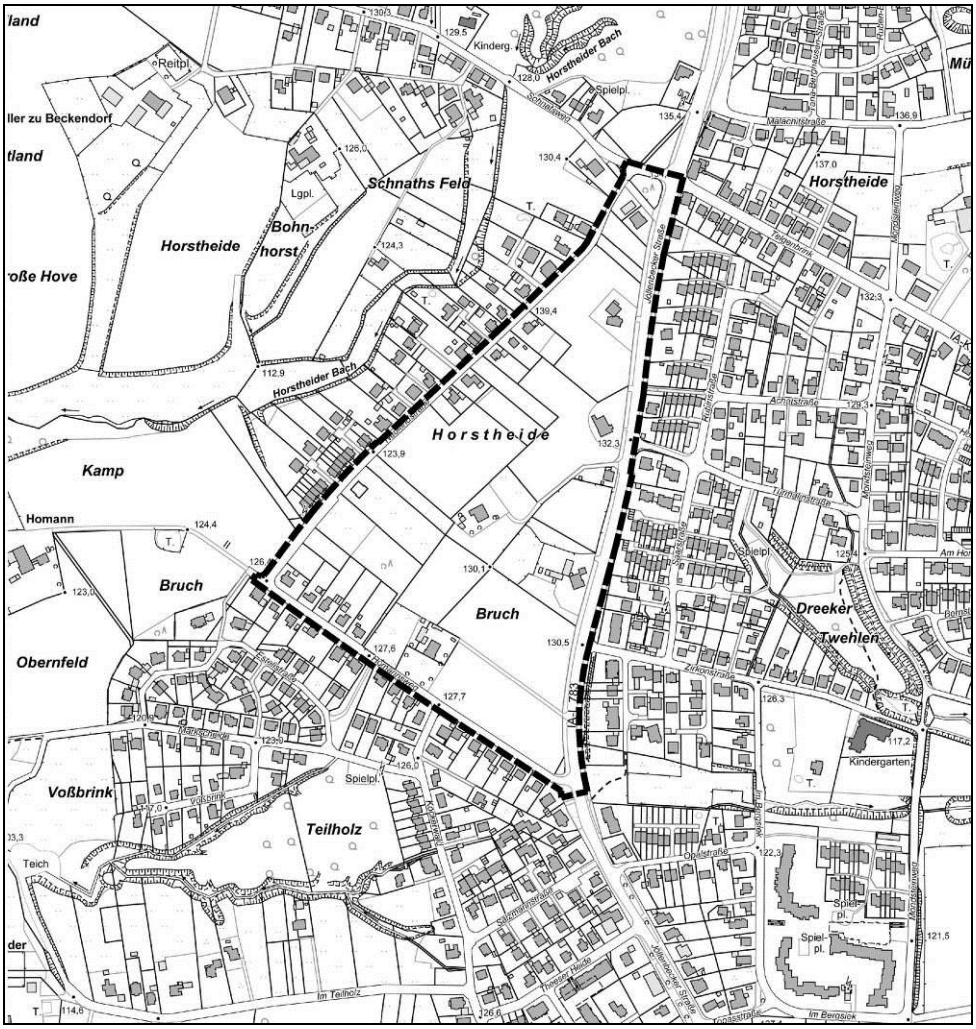
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38

„Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“

Begründung

- Satzung -

(Stand: Mai 2018)



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines 4
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 5
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen 8
4. Ziele und Zwecke der Planung 10
4.1 Belange des Wohnens 11
4.2 Belange des Verkehrs 13
4.3 Belange des Gemeinbedarfes 17
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport 18
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung 19
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 22
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 23
4.8 Belange des Umweltschutzes 23
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen 32
4.10 Kampfmittel 33
5. Bodenordnung 33
6. Erschließungsanlagen 33
7. Flächenbilanz 33
8. Kostenschätzung 34
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan 35

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“
für das Gebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zwischen dem Schnatsweg und dem Homannsweg

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); wird der Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ aufgestellt.

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, breitgefächert von Eigenheimen bis zu Miet- und auch Sozialwohnungen. Die Nachfrage wird sich – einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt - in den kommenden Jahren noch verstärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bielefeld ein größeres neues Wohngebiet im Stadtbezirk Jöllenbeck zwischen der Jöllenbecker Straße und der Neulandstraße sowie dem Schnats- und dem Homannsweg zu entwickeln. Die Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Aufgrund der Nachfrage soll an der Jöllenbecker Straße ein differenziertes Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Des Weiteren sollen entlang der Jöllenbecker Straße Flächen für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 vorgehalten werden, um künftig eine Anbindung des Ortskerns Jöllenbeck an das Stadtbahnnetz zu gewährleisten.
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Ein im Jahr 1998 eingeleitetes Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, dessen Geltungsbereich das jetzige Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/J 38 sowie die westlich angrenzenden Flächen umfasste, wurde nicht weitergeführt, da eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes trotz der Versuche verschiedener Investoren am erforderlichen Grunderwerb scheiterten.

In dem Bebauungsplan Nr. II/J 23 waren für das Areal zwischen Jöllenbecker Straße und Neulandstraße sowie Schnats- und Homannsweg folgende Festsetzungen vorgesehen:

- eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße,
- passive Lärmschutzmaßnahmen,
- eine überwiegend zwei- bis 3-geschossige Bebauung zwischen Jöllenbecker Straße und Neulandstraße,
- eine breite Grünfläche im Süden des Areals,
- eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ im Zentrum des Plangebietes

- eine Stadtbahn- sowie Buswendeschleife sowie eine dazugehörige Parkplatzanlage an der Einmündung des Homannswegs auf die Jöllenbecker Straße.

Das nun verfolgte städtebauliche Konzept lässt sich nicht auf der Basis des Bebauungsplans Nr. II/J 23 umsetzen. Zudem werden zwischenzeitlich andere Ziele bei der Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 verfolgt, sodass die Stadtbahnwendeschleife und die dazugehörigen Anlagen im Bebauungsplan nicht mehr zu berücksichtigen sind. Aus diesen Gründen ist keine Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. II/J 23, sondern die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ liegt im Norden Bielefelds, im Stadtbezirk Jöllenbeck. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Jöllenbecker Straße im Osten, der Neulandstraße im Westen, dem Homannsweg im Süden und dem Schnatsweg im Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15,9 ha und umfasst die Flurstücke 155, 162-165, 169, 170-172, 216, 229-230, 234, 237-238, 273-274, 276, 383-385, 447, 462-468, 470-472, 687-688, 793-794, 893-894, 879, 917-918, 962-963, 978, 999 und 1000 der Flur 2 sowie die Flurstücke 355-356, 583 (tlw.) und 613 (tlw.) der Flur 3, Gemarkung Jöllenbeck.

Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- sowie Grünland. Als markante und ortsbildprägende Elemente sind die Hofanlagen Jöllenbecker Straße 431 mit einer Obstwiese und Heckenbestand und Jöllenbecker Straße 447 mit Großbaumbestand hervorzuheben. Die letztgenannte landwirtschaftliche Hofanlage steht schon seit einiger Zeit leer. Private Wege erschließen die beiden Hofanlagen von der Jöllenbecker Straße aus. An den Rändern des Plangebietes sind einzelne Einfamilienhäuser vorhanden. Im Südwesten des Geltungsbereiches existierte bis vor Kurzem noch eine größere Gehölzgruppe (s. Luftbild). Sie musste - u. a. aufgrund von Sturmschäden und der Abtragung einer vorhandenen Aufschüttung - im Februar 2018 gefällt werden.

Das Plangebiet hat einen nahezu dreieckigen Zuschnitt. Er verjüngt sich vom Homannsweg zum Schnatsweg von ca. 420 m auf ca. 75 m. Das Gelände fällt von ca.135 m ü.NN im Nordosten auf ca. 125 m ü.NN am südwestlichen Rand ab und weist mit rund 123 m seinen Tiefpunkt im straßennahen Bereich des Flurstücks 383 auf.

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen: die Jöllenbecker Straße, die Neulandstraße, den Homanns- und den Schnatsweg. Die Jöllenbecker Straße ist eine Landesstraße (L 783); sie ist aber auch eine wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße, sie verbindet Jöllenbeck direkt mit der Bielefelder Innenstadt. Auf der L 783 darf ein Tempo von 70 km/h gefahren werden; auf dem Homannsweg und der Neulandstraße ist das Tempo auf 30 km/h begrenzt.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Homannsweg“ und „Horstheide“ gewährleistet, die an der Jöllenbecker Straße unmittelbar am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes liegen. Beide Haltestellen werden von folgenden Buslinien angefahren: 54 (Babenhausen Süd - Jöllenbeck – Enger), 56 (Babenhausen Süd - Jöllenbeck – Spenge) und 154 (Babenhausen Süd - Jöllenbeck Oberlohmannshof). Diese Buslinien fahren werktags zwischen 6 und 20 Uhr einen 10-Minuten-Takt zwischen Jöllenbeck, Theesen und der Endhaltestelle Babenhausen Süd der Stadtbahnlinie 3. Auf der Hauptachse Babenhausen Süd - Jöllenbeck wird im täglichen Abendverkehr bis gegen 0.30 Uhr sowie an Wochenenden und Feiertagen ein 30-Minuten-Takt gefahren. Schließlich verkehren auf der Jöllenbecker Straße noch die Schulbuslinie 55 (Schildesche – Jöllenbeck Oberlohmannshof) sowie die Nachtbuslinie N2.

Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine kleinteilige, niedriggeschossige, Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Süden umfasst sie überwiegend Einzel- und Doppelhäuser; östlich der Jöllenbecker Straße finden sich vermehrt Reihenhäuser.

An der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs trifft ein Grünzug, der sich nach Osten in Richtung zum Moorbachtal erstreckt, auf das Plangebiet. An der südwestlichen Ecke öffnet sich das vorhandene Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum um den Horstheider Bach und in Richtung des Beckendorfer Mühlenbachtales.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild



Quelle Luftbild: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild: 2014

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

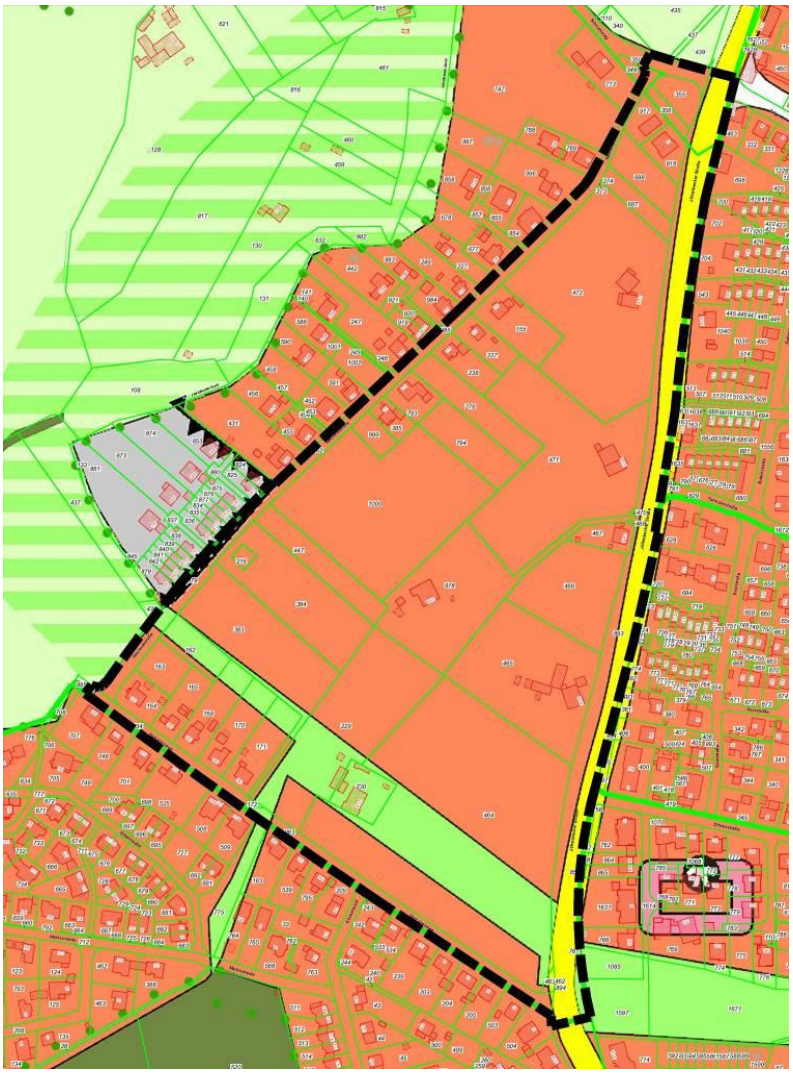
Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.
Am Ostrand des Plangebietes ist regionalplanerisch eine Stadtbahntrasse als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt. Mit der Bauleitplanung sollen entsprechend Flächen für die künftige Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 bis zum Ortskern Jöllenbeck freigehalten werden.
Somit kann eine Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung angenommen werden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/J 38 überwiegend als Wohnbaufläche dar. Parallel zum südlichen Rand ist eine Grünfläche mit einer Verbindung über den Homannsweg hinweg ausgewiesen. Die Jöllenbecker Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle Flächennutzungsplan: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2017

Die im Bebauungsplan Nr. II/J 38 beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bei der Festsetzung der Grünfläche im Süden des Bebauungsplangebietes handelt es sich um eine geringfügige Modifikation des Verlaufs und der Breite und damit um eine Detailabstimmung auf die gegebenen Verhältnisse, welche eine maßstabsgerechte Konkretisierung der FNP-Darstellung auf Ebene des Bebauungsplanes bildet.

Parallel zu dem im Jahr 1998 eingeleiteten Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“ ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden. Mit dieser sollte insbesondere die Darstellung der Gewerblichen Baufläche westlich der Neulandstraße in Wohnbaufläche geändert, die Grünfläche parallel zum Homannsweg nach Norden erweitert sowie das Horstheider Bachtal als Grünfläche dargestellt werden.
Diese FNP-Änderung wird – einerseits aufgrund der neuen städtebaulichen Zielstellung im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans Nr. II/J 38, andererseits, weil ein Teil der FNP-Änderung sich auf Flächen außerhalb des jetzigen Bebauungsplangebietes erstreckt – nicht weitergeführt.

Die südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbliche Baufläche bleibt somit weiterhin bestehen. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzung (ausschließliche faktische Wohnbebauung) der Fläche sind Nutzungskonflikte für das neue Wohngebiet nicht zu erwarten. Perspektivisch soll eine Anpassung der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung somit nicht beeinträchtigt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Ein im Jahr 1998 eingeleitetes Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, der auch die Flächen des jetzigen Bebauungsplans Nr. II/J 38 umfasste, wurde 2008 durch politischen Beschluss nicht weitergeführt.

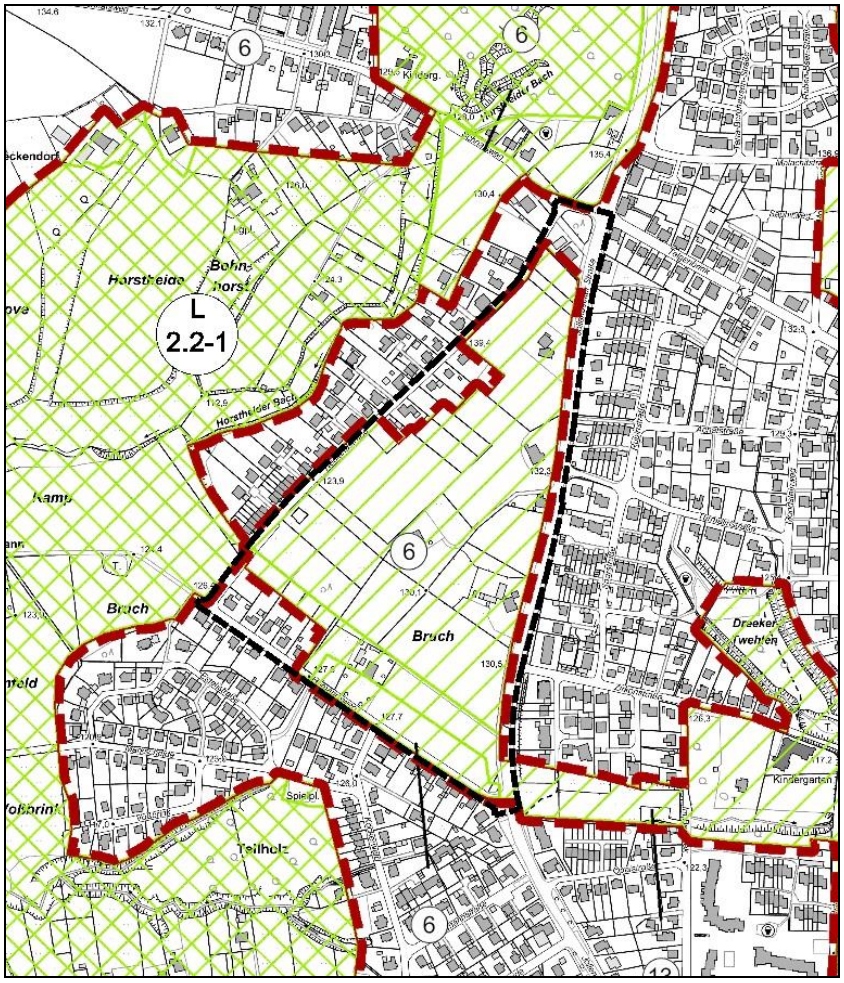
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 überdeckt an seinem östlichen Rand geringfügig die rechtsgültigen Bebauungspläne II/T 3.1 „Auf der Horstheide“ und II/T 4 „Im Bergsiek“, die in den 1970er / 1980er Jahre rechtsverbindlich geworden sind. Seitdem sind im Bereich der Jöllenbecker Straße aber Flurstücks- und Nutzungsänderungen erfolgt, die eine Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. II/J 38 erforderlich machen.

Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan sind die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes als temporär zu erhaltende Landschaft dargestellt, d. h. dass sie bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung zu erhalten ist.

Im Südwesten des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ an das Plangebiet an.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle Landschaftsplan: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2017

4. Ziele und Zwecke der Planung

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, breitgefächert von Eigenheimen bis zu Mietwohnungen. Die Nachfrage wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bielefeld ein größeres neues Wohngebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zu entwickeln.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer Mischung aus verschiedenen Wohnhaustypen,
- Sicherung einer Bebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einpasst und die starke Lärmbelastung von der Jöllenbecker Straße berücksichtigt,
- Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung der Einschränkungen einer Anbindung an eine Landesstraße,
- Vorhaltung der erforderlichen Flächen für eine künftige Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 bis zum Ortskern Jöllenbeck,
- Sicherung von Grünflächen zur Verflechtung der Landschaftsräume im Umfeld des Plangebietes (Horstheider Bachtal im Süden, Beckendorfer Mühlental im Westen, Moorbachtal im Osten).

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/J 38 zugrunde liegt, sieht im Plangebiet eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor. Die Bebauungsdichte soll sich von der Jöllenbecker Straße zur Neulandstraße hin abstaffeln. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich wird weitgehend in das neue Wohngebiet integriert.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll von der Jöllenbecker Straße aus über eine neue Straßenanbindung nahe des Homannswegs sowie den bestehenden Knoten am Schnatsweg erfolgen. Beide Knoten werden durch eine Verbindungsstraße miteinander verknüpft; die Anbindung an den nördlichen Knoten erfolgt allerdings über den nördlichen Abschnitt der Neulandstraße. Die Bestandsstraßen, die Neulandstraße und der Homannsweg, werden abgekröpft an die Verbindungsstraße angebunden.

Entlang der Jöllenbecker Straße ist zum Schutz der künftigen Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Landesstraße ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Für eine künftige Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 wird westlich der Jöllenbecker Straße eine Trasse freigehalten.

Zwei Grünzüge sollen das Wohngebiet in Ost-West- sowie in Nord-Süd-Richtung gliedern und Anbindungen an die Grünflächen in der Umgebung des Plangebietes schaffen. In die Grünzüge sollen Spielplatzflächen und auch ein Regenrückhaltebecken integriert werden.

4.1 Belange des Wohnens

Art der baulichen Nutzung

Die Lage des geplanten Neubaugebietes – am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen und inmitten eines durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohnumfeldes – sowie die direkte Erreichbarkeit der Bielefelder Innenstadt und perspektivisch auch der Anschluss an das Stadtbahnnetz machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt einerseits die Ausprägung der bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld des Plangebietes und andererseits das im Südwesten angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Von den Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen als Ausnahmen zugelassen. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch gänzlich ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen wird folgenden Aspekten Rechnung getragen:

- Es werden Nutzungen vermieden, die für das neue Wohngebiet und die umgebenden Bestandsgebiete Belastungen verursachen (Verkehr von außen, ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen).
- Der Verkehr wird weitgehend auf den Anliegerverkehr beschränkt.
- Nutzungen bzw. bauliche Anlagen werden ausgeschlossen, die nicht in die vorhandene Umgebung passen (z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) und den städtebaulichen Zielen im Plangebiet – Schaffung eines Wohngebietes mit kleinteiliger, aufgelockerter Bebauung – entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen fixiert.

Die Bebauungsdichte im Plangebiet soll sich entsprechend des städtebaulichen Konzeptes von der Jöllenbecker Straße zur Neulandstraße hin abstaffeln. Entlang der Jöllenbecker Straße ist überwiegend eine Mehrfamilienhausbebauung konzipiert. Hier werden III Vollgeschosse und zusätzlich ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss), westlich davon II Vollgeschosse und an der Neulandstraße – in Anpassung an die westlich der Straße vorherrschende Einfamilienhausbebauung – ebenfalls II Vollgeschosse zugelassen, aber mit einer geringeren Trauf- und Firsthöhe, sodass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (optische Eingeschossigkeit).

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Die Geschossflächenzahl variiert entsprechend der geplanten Zahl der Vollgeschosse zwischen einer GFZ von 0,8 bis 1,2. Das Nutzungsmaß hält damit die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ein.

Bauweise, Baugrenzen

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im neuen Wohngebiet eine offene Bebauung angestrebt, die sich jedoch differenziert:

- Am westlichen und südlichen Rand (WA1 und WA5) werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Des Weiteren wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude beschränkt. Im WA1 werden maximal 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte und im WA5 maximal 3 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Doppelhaushälfte zugelassen.
- Im mittleren Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, durch die Gebäude mit einer Länge von bis zu 20 m und einer Tiefe von bis zu 14 m (WA2) bzw. mit einer Länge von bis zu 30 m und einer Tiefe von bis zu 16 m (WA3) errichtet werden können. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen, wird eine leichte Überschreitung der vorgenannten Gebäudemaße ermöglicht.
- Im östlichen Teil des Geltungsbereichs (WA4) wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Sie ermöglicht Gebäude von bis zu 50 m Länge.

Mit diesen Festsetzungen wird ein schrittweiser Übergang von der kleinteiligen Bebauung entlang der Neulandstraße zu den Mehrfamilienhäusern entlang der Jöllenbecker Straße gewährleistet und gleichzeitig eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch eine flexible Flächenausweisung definiert. Die Baugrenzen eröffnen einen weiten Spielraum für die Anordnung der Gebäude, sie sichern aber durchgehende Vorgartenzonen von 3,0 m Breite entlang der Anliegerstraßen und von 5,0 m Breite entlang der Sammelstraßen. Des Weiteren werden durch die Baugrenzen auf den von den Straßen zurückliegenden Grundstücksteilen zusammenhängende Freiflächen gesichert und so ein durchgrünter Siedlungscharakter erzielt.

Zur Jöllenbecker Straße halten die Baugrenzen einen Abstand von 17 m bis 25 m ein. Der größere Abstand zur Straße berücksichtigt sowohl den zum Schutz des neuen Wohngebietes erforderlichen Lärmschutzwall, einschließlich eines angemessen Mindestabstands der geplanten Bebauung zum Wall, als auch die Freihaltung der Fläche für eine künftige Verlängerung der Stadtbahnlinie 3. Aus diesen Gründen orientieren sich die Baugrenzen entlang der Jöllenbecker Straße auch nicht an der bestehenden Bebauung.

Stellung der baulichen Anlagen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes Regelungen werden Festsetzungen zur Ausrichtung der geplanten Gebäude getroffen. Aus Lärmschutzgründen (s. Kapitel 4.8 Immissionsschutz) wird für die erste Baureihe an der Jöllenbecker Straße eine Gebäudestellung parallel zur Landesstraße festgesetzt.

Soziale Wohnraumförderung

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden."

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 288 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 72 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist im südöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes geplant.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird in einem Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. In diesem Vertrag wird zusätzlich festgelegt, dass einzelne Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau aus dem ca. 500 m entfernt liegenden Bebauungsplangebiet Nr. II/T 9 "Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg" geschaffen werden, das der Investor ebenfalls entwickelt.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist von der Jöllenbecker Straße aus vorgesehen. Sie weist zwei Fahrspuren und beidseitig Rand- sowie befestigte Seitenstreifen auf, auf denen Fußgänger- und Radfahrer geführt werden.

Die Anknüpfungsmöglichkeiten an die Jöllenbecker Straße sind jedoch beschränkt, da

- die Jöllenbecker Straße in Höhe des Plangebietes Landesstraße (L 783) ist, sodass Kreuzungen oder Einmündungen nur in größeren Abständen einzurichten sind,
- die Straße eine sehr starke Verkehrsbelastung aufweist,
- im Bereich der Jöllenbecker Straße potenziell einmal die Stadtbahnlinie 3 verlaufen soll.

Nach Abstimmung mit dem für Landesstraßen zuständigen Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen kann die Erschließung des geplanten Wohngebietes nur von Norden über den bestehenden Knoten am Schnatsweg sowie von Süden über einen neuen Knoten nahe des Homannswegs erfolgen. Der Homannsweg selbst kann nicht als Zufahrt in das Plangebiet genutzt werden, da südlich von ihm keine Flächen zur Einrichtung einer erforderlichen Linksabbiegespur in der Jöllenbecker Straße zur Verfügung stehen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung vermieden werden sollen. Beide Knoten müssen mit einer Vollsignalisierung ausgestattet werden. Die Planstraßen A und B sollen die Verbindung zu den beiden Knoten herstellen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung[1] wurden die verkehrlichen Erfordernisse für die Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Anbindung benachbarter Bestandswohngebiete analysiert, das aktuelle Verkehrsaufkommen auf den das Plangebiet begrenzenden Straßen ermittelt, das durch das neue Wohngebiet hervorgerufene künftige Verkehrsaufkommen abgeschätzt, und Empfehlungen für eine Optimierung der Erschließung des Plangebietes ausgesprochen.

Im Einzelnen erbrachte die Verkehrsuntersuchung folgende Ergebnisse:

- Die Jöllenbecker Straße (L 783) wird zzt. von ca. 20.000 Kfz/24 h, der Schnatsweg von ca. 1.500 Kfz/24 h und der Homannsweg von ca. 725 Kfz/24 h befahren.
- Infolge der hohen Grundbelastung der L 783 weisen die vorhandenen Knotenpunkte am Schnats- und Homannsweg, die beide keine Lichtsignalanlage aufweisen, bereits heute keine ausreichende Verkehrsqualität auf.
- Durch das neue Wohngebiet wird ein Verkehrsaufkommen von rd. 1.300 Kfz-Fahrten/24 h (als Summe beider Richtungen) erzeugt. In den Spitzenstunden sind ca. 100 Kfz/h und Richtung zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens aus dem neuen Wohngebiet kann ein leistungsfähiger Verkehrsablauf am Knoten Homannsweg nur durch eine zusätzliche Lichtsignalanlage erreicht werden. Da in den Spitzenstunden im Zuge der Jöllenbecker Straße über 1.000 Kfz/h und Richtung anzusetzen sind, aus der links abgebogen wird, ist in der L 783 auch ein Linksabbiegestreifen notwendig.

Im Bebauungsplan wird aufgrund des erforderlichen Einbaus einer Linksabbiegespur am Knoten Homannsweg eine über die bisherige Straßenbreite der Jöllenbecker Straße hinausgehende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innere Erschließung

Neue Straßen / Planstraßen

Die interne Erschließung des neuen Wohngebietes ist wie folgt konzipiert:

Die Haupterschließung erfolgt über Planstraße A, die nördlich des Homannsweges von der Jöllenbecker Straße abzweigt. Als Hauptzufahrt zum Plangebiet soll sie mit zwei Fahrspuren (je 3,0 m) und zwei Gehwegen (je 2,0 m) ausgestattet werden und somit eine Gesamtbreite von 10,0 m erhalten. Hinter der Planstraße C, die den Bereich für Mehrfamilienhausbebauung erschließt und den Verkehr vom bestehenden Homannsweg aufnimmt, wird das Verkehrsaufkommen auf der Planstraße A geringer sein, daher ist dort nur ein einseitiger Fußweg geplant.

Die Planstraßen B und C verbinden die Planstraße A einerseits mit der Neulandstraße und andererseits mit dem Homannsweg. Für die neuen Sammelstraßen sind zwei Fahrspuren (je 3,0 m) und ein Gehweg (2,0 m) vorgesehen, sodass sich ein Straßenquerschnitt von insgesamt 8,0 m ergibt.

Die Planstraße B wird als Achse, die fast das gesamte Plangebiet durchzieht, durch eine straßenbegleitende Grünverbindung betont. Der geschwungene Verlauf dieser Straße resultiert zum Teil aus den vorhandenen Eigentumsverhältnissen und der Erhaltung einer prägenden Baumgruppe. Der geschwungene Verlauf gliedert aber auch die Strecke von ca. 500 m, über die sich die Planstraße B erstreckt.

---

[1] Verkehrsuntersuchung B-Plangebiet Nr. II/J 38 in Bielefeld. PGT Umwelt und Verkehr GmbH. Hannover, September 2017.

Die Planstraßen D, E und F sind Anliegerstraßen und sollen daher als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,0 m ausgebildet werden.

Das Erschließungsnetz ist möglichst flächensparend konzipiert. Daher weisen die Bauflächen teilweise eine Tiefe auf, die neben der straßenständigen Bebauung auch eine rückwärtige Bebauung ermöglicht. Die zur Erschließung der zurückliegenden Grundstücke erforderlichen Stichwege werden, da sie nur einige wenige private Grundstücke erschließen, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der dort bestehenden Grundstücke (GFL2) und geplanten Grundstücke (GFL3) belastet. Der von der Neulandstraße abzweigende Stichweg wird mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt, da hier die Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Ost-West-Grünzug verlaufen soll.

Im Bereich nordöstlich der Planstraße F wird auf eine Festsetzung der zur Erschließung der zurückliegenden Grundstücke erforderlichen Stichwege verzichtet, um Spielraum für die Aufteilung der künftigen Grundstücke in den Baufeldern zu eröffnen. Die Sicherung der Zufahrten zu den von den Straßen zurückliegenden Grundstücken erfolgt später durch privatrechtliche Regelungen. Zur Vermeidung einer Vielzahl von Grundstückszufahrten durch den straßenbegleitenden Grünzug wird die Zahl der Zufahrten zwischen den Punkten a und b begrenzt.

Zur Gewährleistung einer freien Sicht an Straßeneinmündung werden am Homannsweg und der Neulandstraße Sichtdreiecke ausgewiesen, die von Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten sind. Am Knoten Planstraße A / Jöllenbecker Straße liegt das Sichtdreieck aufgrund des breiten Straßenraums der L 783 vollkommen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Bestandsstraßen

Um das neue Wohngebiet an den Knoten Schnatsweg anbinden zu können, ist ein Anschluss der Planstraße B an die Neulandstraße erforderlich. Er ist so weit wie möglich im Norden der Neulandstraße vorgesehen, sodass der Verkehr des neuen Wohngebietes dieses schnell erreicht und die bestehende Wohnbebauung an der Neulandstraße durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet möglichst wenig belastet wird, und auch noch eine Bebauung östlich der Neulandstraße möglich ist.

Der nördliche Abschnitt der Neulandstraße muss als Verbindung zwischen der Planstraße B und dem Schnatsweg auf 8,0 m verbreitert werden, denn hier existiert eine Engstelle im Straßenverlauf. Der südliche Abschnitt der Neulandstraße wird – einerseits zur Verdeutlichung der untergeordneten Funktion dieser Straße, andererseits zur Ausbildung einer rechtwinkligen Anbindung - abgekröpft an die Planstraße B angebunden.
Für eine leistungsfähige Anbindung an die Jöllenbecker Straße muss der Knotenpunkt Schnatsweg mit einer Vollsignalisierung und einem Fahrbahnteiler versehen werden. Letzteres erfordert eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Schnatsweges auf der Südseite um 3,0 m.

Aufgrund der neuen Gebietszufahrt nahe des Homannsweges muss die derzeitige Einmündung dieser Straße zurückgebaut und der Verkehr des Homannsweges über die Planstraßen C und A zur Jöllenbecker Straße geführt werden. Der östliche Abschnitt des Homannsweges wird dann zu einer Sackgasse und daher mit einer Wendeanlage versehen. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt eine direkte Verbindung zur Jöllenbecker Straße bestehen, die ggf. auch als Überfahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann. Aufgrund der vorgenannten Änderungen wird die Verkehrsfläche des Homannsweges am östlichen Ende teilweise erweitert, teilweise zurückgenommen.

Wie bereits bei den Bestandsstraßen soll auch bei den neuen Straßen im Plangebiet die Fahrgeschwindigkeit auf Tempo 30 beschränkt werden.

Die bestehenden und die neuen Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Garagen und Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, Stellplätze dagegen auch im Vorgartenbereich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den Straßen einem Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diese Festsetzung, wird vor Garagen und Carports eine zweite Stellplatzmöglichkeit geschaffen.
Um eine zu große Versiegelung der Vorgartenbereiche zu vermeiden und zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen beizutragen, wird festgesetzt, dass maximal 50 % der Vorgartenflächen durch Wege und Stellplätze befestigt werden dürfen. Zur Sicherstellung, dass die verbleibenden 50 % der Vorgartenflächen begrünt werden, wird festgesetzt, dass mit Kies gestaltete Flächen in Vorgartenbereichen auf die versiegelte Fläche anzurechnen sind.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, werden Sammelstellplatzanlagen entstehen. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen gewährleisten eine Gliederung der großen Flächen für den ruhenden Verkehr.

Für Besucherverkehr besteht die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum der gebietsinternen Erschließungsstraßen zu parken, insbesondere in den Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden sollen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über mehrere Buslinien, die auf der Jöllenbecker Straße verkehren, gewährleistet. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Homannsweg“ und „Horstheide“ liegen unmittelbar am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes.

Seit 2002 gibt es in Bielefeld Überlegungen, das Stadtbahnnetz zu erweitern und die äußeren Stadtbezirke anzubinden. In Richtung Jöllenbeck soll die Stadtbahnlinie 3 verlängert werden. Ein Realisierungszeitraum steht für diese Stadtbahnlinie zzt. noch nicht fest. In seiner Sitzung am 02.05.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss aber den Beschluss gefasst, eine Trasse zwischen Babenhausen und Jöllenbeck freizuhalten.

Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan Nr. II/J 38 westlich der Jöllenbecker Straße eine Freihaltetrasse von 12,0 m bis 20 m Breite vorgesehen. Diese Breite reicht aus, um zwei Stadtbahngleise – entweder in Mittellage oder auf der Westseite der Jöllenbecker Straße – und auch die erforderlichen Haltestellen anzuordnen, die nördlich der Planstraße A und südlich des Schnatsweges vorgesehen sind. Die freizuhaltende Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freihaltetrasse für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3“ festgesetzt.

Mit dem Vorhalten von Flächen für eine künftige Stadtbahnverlängerung im Bebauungsplan Nr. II/J 38 wird dem Regionalplan entsprochen, in dem die Stadtbahntrasse als Bedarfsplanmaßnahme dargestellt ist.

Die Stadtbahnverlängerung stellt eine langfristige Planung dar; ein Realisierungszeitpunkt ist noch nicht festgelegt. Um weitere Flächenverluste zu Lasten des geplanten Wohngebietes zu vermeiden, wird auf der Vorhaltefläche die Erstellung eines Lärmschutzwalls ermöglicht. Er wird bei Realisierung der Stadtbahntrasse entfallen und durch eine Lärmschutzwand ersetzt (s. Kapitel 4.8). Für den Übergangszeitraum wird jedoch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes der natürlicher gestaltete Lärmschutzwall verfolgt.

Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich existieren bislang keine separat von den Straßen geführten Fuß- und Radwege, und auch straßenbegleitend sind Geh- und Radwege nur partiell vorhanden.

Im neuen Wohngebiet ist neben straßenbegleitenden Fußwegen auch eine separate Wegeführung vorgesehen. Sie soll in der Grünfläche parallel zum Homannsweg verlaufen und so eine Verbindung zwischen dem Moorbachtal im Osten und dem Beckendorfer Mühlbachtal im Westen und – über einen kleinen Abzweig nach Süden – zu den Grünanlagen südlich der Straßen Honmannsweg und Markscheide herstellen. Die Wegeverbindung verläuft in Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens an dessen südlicher Grundstücksgrenze, sodass ein direkter Übergang zum Landschaftsraum um den Horstheider Bach möglich ist.
Über den Weg entlang des RR-Beckens soll eine Erschließung des südlich angrenzenden Grundstücks ermöglicht werden; dies wird durch ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks planungsrechtlich gesichert.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist zwischen der Planstraße E und der Neulandstraße eine Wegeverbindung vorgesehen. Sie soll auch als Notüberfahrt für Feuerwehr und sonstige Rettungsahrzeuge dienen und wird daher eine Breite von 4,0 m erhalten. Der Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, befahrbar für Rettungsfahrzeuge“ planungsrechtlich gesichert. Die gleiche Festsetzung wird für die Wegeverbindung zwischen dem Homannsweg (Sackgasse) und der Jöllenbecker Straße getroffen.

Zur Ermöglichung einer schnellen Radwegverbindung zwischen Jöllenbeck und der Innenstadt ist ein Streckenzug von der Neulandstraße über die Planstraßen B und C und die Straße Köckerwald vorgesehen (Stichwort Fahrradstraße).

4.3 Belange des Gemeinbedarfes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht die Entwicklung von ca. 288 neuen Wohneinheiten, die aufgrund der Größe des neuen Wohngebietes voraussichtlich in drei Baustufen bis zum Jahr 2021 realisiert werden. Aus der neuen Wohnbebauung resultiert ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur.

Grundschulplätze

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Theesen (Theesener Straße 34), die neun Klassen- und drei Mehrzweckräume umfasst. In dieser zweizügigen Einrichtung wurden im Schuljahr 2015/16 insgesamt 204 Schüler in 8 Klassen unterrichtet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung von ca. 288 Wohneinheiten möglich, von denen voraussichtlich ca. 250 bis zum Jahr 2022 realisiert sein werden. Aufgrund dieser Zahl der neuen Wohneinheiten sind im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zehn zusätzliche Kinder pro Jahrgang zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der zzt. gemeldeten Kinder der Geburtenjahrgänge 2011/12 bis 2015/16, die den Einschulungsjahrgängen 2018/19 bis 2022/23 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im o. a. Grundschul-Einzugsbereich liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, erhöht sich die Zahl der Schüler an der Grundschule Theesen auf 282 Kinder im Schuljahr 2022/23.

Die prognostizierte Schülerzahl macht die Bildung von 11 Klassen ab dem Schuljahr 2020/21 erforderlich, die im vorhandenen Gebäudebestand nicht untergebracht werden können.

Ohne bauliche Erweiterung können künftig nicht alle Kinder aus dem Einzugsbereich der Grundschule Theesen an der für sie wohnortnächsten Schule aufgenommen werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 macht somit die Erweiterung der Grundschule Theesen um vier Klassenräume sowie entsprechende Flächen für den Ganztag (OGS) erforderlich.

Kita-Plätze

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die Kita „Horstheide“ am Schnatsweg und die Kita „Kinderhaus am Mondsteinweg“ in der Zirkonstraße (Eigeninitiativ-Kita).
Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten kann der zu erwartende Bedarf in den Kindergartenbezirken Jöllenbeck West und Theesen zukünftig nicht mehr gedeckt werden. Daher ist die Errichtung einer Kita für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren erforderlich.

Die Kindertagesstätte ist südlich der Planstraße A und westlich der Planstraße C vorgesehen. Der Standort liegt somit unmittelbar am Grünzug und sowohl nahe des öffentlichen Spiel- als auch des Quartiersplatzes. Des Weiteren ist er auch von der Jöllenbecker Straße aus auf kurzem Wege zu erreichen.
Auf die Festsetzung des Kita-Standortes im Bebauungsplan wird verzichtet, da eine Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke in einem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig ist und der Standort in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld festgelegt wird.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 soll ein Wohngebiet entstehen, das durch ein Netz aus Grünflächen der besonderen landschaftlichen Lage nahe des Horstheider Bachtals mit angrenzenden Erholungsräumen Rechnung trägt.

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Konzeptes sind zwei durchgehende Grünachsen, die das Plangebiet in Ost-West- sowie Nord-Südrichtung gliedern und der Versorgung des neuen Wohngebietes mit öffentlichen Grünflächen dienen.
Von besonderer Bedeutung ist der parallel zum Homannsweg verlaufende Grünzug im Süden des Geltungsbereichs. Er stellt großräumig gesehen die Verbindung zwischen den Landschaftsräumen des Moorbachtales und des Beckendorfer Mühlenbachtales her. Der Grünzug soll eine Breite von 12,0 m bis zu ca. 40 m erhalten. Ein kleiner Abzweig in südlicher Richtung schafft auch eine Verknüpfung zu den Grünanlagen südlich der Straßen Honmannsweg und Markscheide.
Für die zweite Grünachse ist eine Breite von 5,0 m konzipiert. Sie begleitet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsachse (Planstraße B) und schirmt dadurch immer auch Teile der Wohnbebauung von der Straße ab.

Die beiden Grünverbindungen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Parkanlagen A und B) festgesetzt und damit als Flächen für Freizeit und Erholung gesichert. Östlich der Planstraße B wird eine weitere Parkanlage ausgewiesen (Parkanlage C), die als Quartiertreffpunkt / -platz dienen soll.

Für die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Spielflächen wird im Ost-West-Grünzug westlich von der Planstraße B eine Fläche von insgesamt ca. 2.280 m² (Bruttofläche) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Weitere, kleine Spielflächen sind aber - wohnquartiersnahe und auf verschiedene Altersgruppen ausgerichtet - in den öffentlichen Parkanlagen verteilt vorgesehen (z. B. Tischtennisplatten).

Weitere Erholungsmöglichkeiten finden Wanderer und Radwanderer auf den Wegen, die in den benachbarten Landschaftsraum führen.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Jöllenbecker Straße ist für Freizeit, Erholung und Sport ohne Bedeutung, da diese Grünfläche den Lärmschutzwall für das Plangebiet umfasst.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Wasser, Elektrizität, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser kann durch den Anschluss der neuen Leitungen an das vorhandene Leitungsnetz in den das Plangebiet begrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Für die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Elektrizität muss eine Trafostation errichtet werden. Der geplante Standort an der Einmündung der Planstraße E auf Planstraße B wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ festgesetzt.

Zur Versorgung des neuen Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung von neuen Telekommunikationslinien erforderlich.

Löschwasser

Vom Feuerwehramt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, wird eine Löschwassermenge von 48 m^3/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. In den neuen Erschließungsstraßen sind entsprechende Unterflurhydranten vorzusehen, damit eine Entnahme der erforderlichen Löschwassermenge möglich ist.
Der Nachweis der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-W 405 ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Plangebiet kann an die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Neulandstraße und dem Homannsweg angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Jöllenbeck-West“. Das Schmutzwasser wird über die in der Neulandstraße und dem Homannsweg befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in Teilen der vorhandenen Straßen, in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen sowie auf privaten Grundstücken erforderlich.

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. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah über folgende Einleitungsstellen in den Horstheider Bach geleitet: E 2/41 (wasserrechtliche Einleit-Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold bis zum 28.02.2026), E 2/40 (wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 28.02.2024) sowie E 2/49 (wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2023).
Die Einleitungsstelle E 2/49 entfällt zukünftig und wird zurückgebaut. Hier ist ein Antrag auf Löschung des Wasserrechtes zu stellen.

Das Niederschlagswasser der neuen Bebauung im Geltungsbereich soll ebenfalls in den Horstheider Bach eingeleitet werden, da die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet sind, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Im Baugrundgutachten[2] zur Erschließung des Plangebietes wurde für die anstehenden Lehme ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von ca. $k_f = 1 \cdot 10^{-8}$ m/s ermittelt. Dieser Wert erlaubt laut Gutachten keine wirtschaftliche Versickerung, da die Anforderung gemäß ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser): $kf \geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s und Abstand zwischen Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand ≥ 1,0 m, nicht eingehalten werden.

Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Horstheider Baches, aber auch zur Vermeidung von Problemen bei der Regenwasserabführung im Bereich der geplanten und der vorhandenen Wohnbebauung sowie den Landwirtschaftsflächen im Umfeld des Gewässers, soll die Einleitung soweit wie möglich gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgen. Die Ableitungsmenge aus dem RRB darf bei einem 1-jährigen Regenereignis den natürlichen Landabfluss von 10 l/(s•ha) nicht überschreiten. Für die Ableitung auch extremer Wassermengen werden der Notüberlauf und die ableitende Kanalisation entsprechend dimensioniert. Die ableitende Kanalisation wird in einer neuen Trasse bis zur neuen Einleitungsstelle in den Horstheider Bach geführt.

Das Becken soll am südlichen Ende der Neulandstraße an einem Tiefpunkt im Gelände entstehen und ein Rückhaltevolumen von ca. 1.550 m³ erhalten. Das Becken soll in offener Bauweise als Erdbecken ausgeführt werden. Die erforderliche Fläche für das RRB wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

---

[2] Erschließung „Bebauungsplan Nr. II/J 38 Neulandstraße, 33739 Bielefeld – Baugrundgutachten – Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung. Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH. Lübbecke, 04.04.2017.

Von einer zentralen Behandlung (Regenklärung) des Niederschlagswassers kann laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld abgesehen werden, da aufgrund der vorhandenen und geplanten Flächennutzung - im Plangebiet sind weder Produktionsbetriebe, abflusswirksame Lagerflächen noch Parkplätze mit häufiger Frequentierung vorhanden oder geplant, und es ist auch nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten – nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Horstheider Bach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.
Für den Bau und Betrieb des Kanalnetzes und des geplanten Regenrückhaltebeckens ist eine Anzeige nach § 57 (1) LWG einzuholen. Mit dem Bau Kanalisation und des Regenrückhaltebeckens darf erst nach Eingang der Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde begonnen werden.

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in Teilen der vorhandenen Straßen, in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen sowie auf privaten Grundstücken erforderlich.

In den Bereichen, in denen die Schmutz- und Regenwasserkanäle nicht innerhalb von öffentlichen Erschließungsstraßen verlaufen können, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Des Weiteren wird zum Schutz der Kanaltrassen festgesetzt, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,5 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen sind.
Bei den im Bebauungsplan nicht festgesetzten Stichwegen im nördlichen Abschnitt der Planstraße B wird die entwässerungstechnische Erschließung der von der Straße zurückliegenden Grundstücke privat erfolgen.

<u>Hinweis zur Überflutungsvorsorge</u>
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende konstruktive Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räume unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser, unter Beachtung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse,
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung der (privaten) Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird vom Umweltbetrieb außerdem empfohlen, auf Keller zu verzichten. Falls dennoch Keller geplant sind, sollten diese unbedingt wasserdicht ausgebildet werden (z.B. Weiße-Wanne).

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Errichtung des neuen Wohngebietes wird zu Veränderungen des Orts- und des Landschaftsbildes führen.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Jöllenbecker und der Neulandstraße werden zu Gunsten des neuen Wohngebietes entfallen. Dies wird jedoch als verträglich betrachtet, da durch das geplante Wohngebiet eine Lücke im Siedlungsbereich geschlossen wird.

Durch die Erhaltung einer Baumgruppe in der Gebietsmitte wird ein prägendes Landschaftselement im Plangebiet bewahrt. Das zweite prägende Landschaftselement, eine Gehölzgruppe im Südwesten, musste im Februar abgeholzt werden. Durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ein Äquivalent für die entfallende Gehölzgruppe geschaffen. Da auf der Fläche ein Spielplatz entstehen soll, soll die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern in kleinen Gruppen und nicht als Randeingrünung erfolgen, sodass eine Einsehbarkeit des Spielplatzes und damit die soziale Kontrolle gewährleistet wird.

Mit den beiden geplanten Grünzügen wird das neue Wohngebiet gegliedert und mit der umgebenden Landschaft verbunden. Zur Vermeidung einer Zerstückelung des Nord-Süd-Grünzuges werden Grundstückszufahrten von der Planstraße B aus nur in einem kurzen Straßenabschnitt und in begrenzter Anzahl zugelassen und ansonsten durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen sowie von Bäumen auf den privaten Grundstücken (ein Baum pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche) tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

Am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes ist entlang der Jöllenbecker Straße (L 783) eine Lärmschutzeinrichtung erforderlich. Vorgesehen ist ein Wall mit aufgesetzter Lärmschutzwand. Durch die Wall-Wand-Kombination lässt sich die Breite des Lärmschutzwalls vermindern, trotzdem aber eine gestalterisch ansprechendere Lärmschutzeinrichtung erreichen als durch eine Lärmschutzwand. Zur Begrünung des Walls wird eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern sowie Bodendeckern gemäß der beigefügten Pflanzliste festgesetzt. Die Bepflanzung dient, insbesondere mit Bodendeckern, auch der Böschungsbefestigung.

Bepflanzungen haben eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt sowie für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild. Sie leisten einen entscheidenden Beitrag bei der Biotopanreicherung innerhalb von Baugebieten, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im Siedlungsbereich Lebensräume, Nischen und Verbindungsbiotope. Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, sind dem Bebauungsplan Pflanzlisten beigefügt, die eine breite Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölzarten zu Bepflanzungen im Plangebiet benennt.

Das System aus Erschließungsstraßen und Grünzügen gliedert das Wohngebiet in kleinere Wohnquartiere (Nachbarschaften). Um sowohl dem Ziel der Einpassung in den umgebenden Siedlungsbereich Rechnung zu tragen als auch Quartiere mit jeweils eigener Prägung und Identität zu entwickeln, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen:

So werden z. B. für die Wohnquartiere am Übergang zur Bestandsbebauung (WA1) zur Anpassung an den Bestand geringere Gebäudehöhen – Traufhöhe (TH) max. 4,5 m, Firsthöhe (FH) max. 10,5 m – und nur Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Im Osten des Plangebietes (WA4), wo eine Mehrfamilienbebauung vorgesehen ist, werden dagegen eine größere Gebäudehöhe (GH) von max. 13,0 m und Flachdächer zugelassen. Die vorgenannte Gebäudehöhe ermöglicht über dem dritten Vollgeschoss noch die Errichtung eines Staffelgeschosses. Für Dachaufbauten, wie z. B. für technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine, wird als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) um maximal 1,25 m ermöglicht.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Straßen festgesetzt, über die die Grundstücke erschlossen werden. Des Weiteren werden die zulässigen Gebäudegrößen und -formen differenziert (vgl. Kapitel 4.1), sodass eine Eintönigkeit in dem großen Gebiet vermieden wird und der breitgefächerten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden kann.

Da großformatige Dachaufbauten usw. die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen wird die Länge von Dachaufbauten und -einschnitten beschränkt, und es werden Abstände zwischen Gauben und Ortgang sowie First festgelegt. Aus gestalterischen Gründen werden bei Dacheindeckungen nur in blendfreie / nicht glänzend glasierter Ausführung zugelassen.

Für die Fassadengestaltung werden Putz, Klinker sowie Holz festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Schaffung eines gestalterischen Spielraums werden für untergeordnete Teilflächen der Fassaden auch andere Materialien zugelassen.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/J 38 sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass für den Fall, die Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

4.8 Belange des Umweltschutzes

<u>Umweltprüfung</u>

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen eines geplanten Vorhabens darzustellen und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.
Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Nach dem Umweltbericht[3] zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 gehen von den Vorhaben vielfältige Wirkungen auf die Umweltschutzgüter aus. Dies sind:

- Umwandlung von Acker- und Grünlandflächen, Gehölzen sowie Gebäuden mit Gärten in Wohnbaufläche,
- Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Lärmschutzwand und Gehölzen,
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens,
- Pflanzung von Baumreihen.

Laut des Umweltberichtes gehen von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Landschaft aus.
Für einzelne Schutzgüter werden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Kapitel 4.9).

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[4] durchgeführt.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Des Weiteren erfolgten eine Brutvogel- und eine Fledermauskartierung sowie eine Untersuchung der Gehölzbestände bezüglich vorhandener Horste und Höhlen und eine Untersuchung einzelner Gebäude bezüglich des Vorhandenseins von Brutplätzen.

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensraumtypen und der ermittelten Wirkfaktoren konnte eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für die meisten der bei der Recherche ermittelten planungsrelevanten Tierarten im Vorfeld ausgeschlossen werden, nicht jedoch für zehn Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhaut-, Wasser-, Zwergfledermaus) sowie eine Vogelart (Feldsperling).

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) und Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) kann laut Artenschutzprüfung aber ausgeschlossen werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die nachstehenden Arten durchgeführt werden:

- Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhaut-, Wasser-, Zwergfledermaus:
  - Eine Inanspruchnahme von Bäumen mit einer ganzjährigen Quartiereignung darf nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Oktober erfolgen. Bäumen mit einer Eignung als Sommer- oder Zwischenquartier dürfen nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar gefällt werden.
    Vor Beginn von Fällungen der in Anlage 3 der Artenschutzprüfung aufgeführten Bäume sind Ersatzquartiere zu schaffen.

---

[3] Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Mai 2018.

[4] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, November 2017.

  - Vor der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen im Bereich von Hausgärten sind die Gehölzbestände auf das Vorhandensein von potenziellen Quartierstandorten zu untersuchen.
  - Zeitnah vor dem Rückbau von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist eine Intensivkontrolle auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle (z. B. Schaffung von Ersatzquartieren).
- Feldsperling:
  Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die ermittelten Brutstandorte außerhalb des Plangebiets liegen.
- Gebäudebrüter:
  Zeitnah vor dem Rückbau von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist eine Intensivkontrolle auf Brutstandorte von Gebäudebrütern durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle.

Für häufige und verbreitete Vogelarten sind in der Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Rodung und Räumung von Vegetationsflächen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur erfolgt, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Die oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW handelt es sich bei dem Boden im Plangebiet um einen typischen Pseudogley; stellenweise ist Parabraunerde vorhanden.

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Bodens. Im Bereich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen kommt es zu einem Funktionsverlust von typischem Pseudogley und typischer Parabraunerde. Letzterer wird eine Schutzwürdigkeit als besonders fruchtbarer Boden zugeschrieben; diese steht im Plangebiet aber nur in einem kleinen Bereich im Südwesten an, der schon größtenteils durch Wohnbebauung und Verkehrsstraßen versiegelt ist.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können die Bodenfunktionen langfristig gesichert werden.

In der Gesamtabwägung werden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt. Der Bodenschutzklausel wird in der Planung jedoch insoweit nachgekommen, dass die Grundflächenzahl der geplanten Nutzung entsprechend begrenzt wird und für die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleiche geschaffen werden.

Bodenbelastungen / Altlasten

In dem nicht weitergeführten Bebauungsplanverfahren Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, dessen Geltungsbereich u. a. das jetzige Bebauungsplangebiet umfasste, sind zwei Standorte mit Bodenbelastungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 benannt worden:

Östlich der Neulandstraße befand sich auf dem Flurstück 383 ein Parkplatz, der im Bereich eines ursprünglichen Bachsieks durch Aufschüttung errichtet wurde.
Im Rahmen des früheren Bebauungsplanverfahrens Nr. II/J 23 wurde festgestellt, dass die Ablagerungen (Gießereisand, Härtekohle, Bauschutt, Boden) bei einer chemischen Analyse bis auf einen punktuell erhöhten Bariumgehalt unauffällig waren und zzt. keine Gefährdung darstellen, so dass ein akuter Handlungsbedarf nicht gegeben ist. Bei zukünftigen Erdarbeiten im entsprechenden Bereich ist eine gutachterliche Bewertung und ggf. Separierung der Aushubmaterialien sicherzustellen.
Im Rahmen eines ergänzenden Baugrundgutachtens[5] für den südlichen Teil des Plangebietes erfolgte auch eine Untersuchung der Fläche im Bereich der vorgenannten Ablagerung, auf der künftig der Spielplatz entstehen soll. Das Gutachten erbrachte als Ergebnis, dass bei den Bodenmischproben aus dem künftigen Spielplatzbereich Belastungen nicht festgestellt worden sind.

Im nördlichen Planbereich (Schnatsweg 1) befindet sich ein ehemaliger Gewerbestandort mit einer Brachfläche, auf der in der Vergangenheit verschiedene Nutzungen (Lager für Baustoffe und –maschinen, Altfahrzeuge, Schrottteile etc.) stattgefunden haben.
Hierzu wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. II/J 23 festgestellt, dass bei einer orientierenden Bodenuntersuchung der Flurstücke 474 der Flur 2 (heute Nrn. 917 und 918) und 355 der Flur 3 bereichsweise Auffüllungen mit Boden und Bauschutt sowie eine lokale Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt wurden. Gefährdungen sind aufgrund des geringen Ausmaßes und der hydrogeologischen Untergrundverhältnisse nicht zu erwarten sind. Bei zukünftigen Erdarbeiten im Bereich dieser Flurstücke ist eine gutachterliche Bewertung und ggf. Separierung der Aushubmaterialien sicherzustellen.

Grundwasser

Im Rahmen des Baugrundgutachtens[6] zur Erschließung des Plangebietes wurden im März 2017 Grundwasserstände zwischen ca. 0,8 m bis 2,0 m unter Gelände ermittelt. Im Gutachten wird auf schwankende Grundwasserstände hingewiesen.

Der anstehende Böden, erlaubt laut Baugrundgutachten keine wirtschaftliche Versickerung von Niederschlagswasser, da die Anforderung gem. ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) - $kf \geq 1\ 10^{-6}$ m/s und Abstand zwischen Versickerungsanlage und höchsten Grundwasserstand ≥ 1,0 m - nicht eingehalten werden.

---

5 Erschließung „Bebauungsplan Nr. II/J 38 Neulandstraße, 33739 Bielefeld – Ergänzendes Baugrundgutachten Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH. Lübbecke, 19.04.2018.

6 Erschließung „Bebauungsplan Nr. II/J 38 Neulandstraße, 33739 Bielefeld – Baugrundgutachten – Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung. Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH. Lübbecke, 04.04.2017.

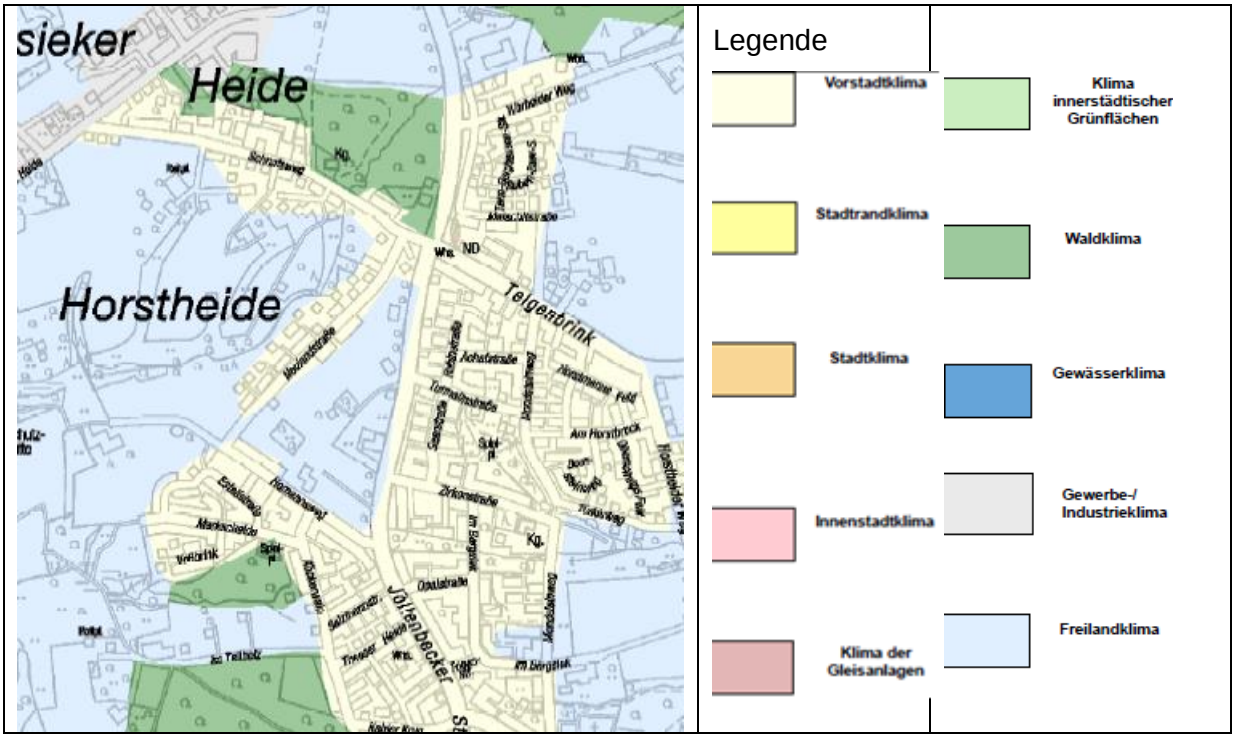
Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist als Freiflächenklimatop mit geringem Versiegelungsgrad und geringer Windfeldstörung einzustufen. Die hier entstehenden intensiven Kalt- und Frischluftproduktionen haben eine hohe thermische Ausgleichsfunktion für die anliegenden Siedlungsbereiche, die als Vorstadtklimatope zu bezeichnen sind. Diese Wohngebiete profitieren während wolken- und windarmer Strahlungsnächte (Spätfrühjahr, Sommer) von der bodennahen Kaltluft, die hier für günstige mikro- und bioklimatische Bedingungen sorgt. Darüber hinaus ist die Belüftung durch den übergeordneten Wind (vorwiegend aus Südwesten) wegen der Stadtrandlage und geringen Umfeldbebauung günstig.
Aufgrund der vereinzelt vorhandenen Versiegelung durch Bebauung ist die Fläche hinsichtlich ihrer Klimaempfindlichkeit als mäßig zu beurteilen.

In Anbetracht der geplanten Bebauung mit überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und des hierdurch entstehenden Versiegelungsgrades wird sich das bestehende Freiflächenklimatop zu einem Vorstadtklimatop entwickeln und sich tendenziell der benachbarten Siedlungsstruktur anpassen. Durch den Verlust der zusammenhängenden kaltluftbildenden Fläche kann der kleinräumige Luftaustausch zeitweise zum Erliegen kommen, welches mit dem Wegfall relevanter Kühleffekte verbunden ist. Insgesamt ist aber aufgrund der günstigen Bedingungen durch die Stadtrandlage und durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung von der Aufrechterhaltung der günstigen Durchlüftung von vergleichsweise günstigen mikro- und bioklimatischen Bedingungen im Geltungsbereich auszugehen.

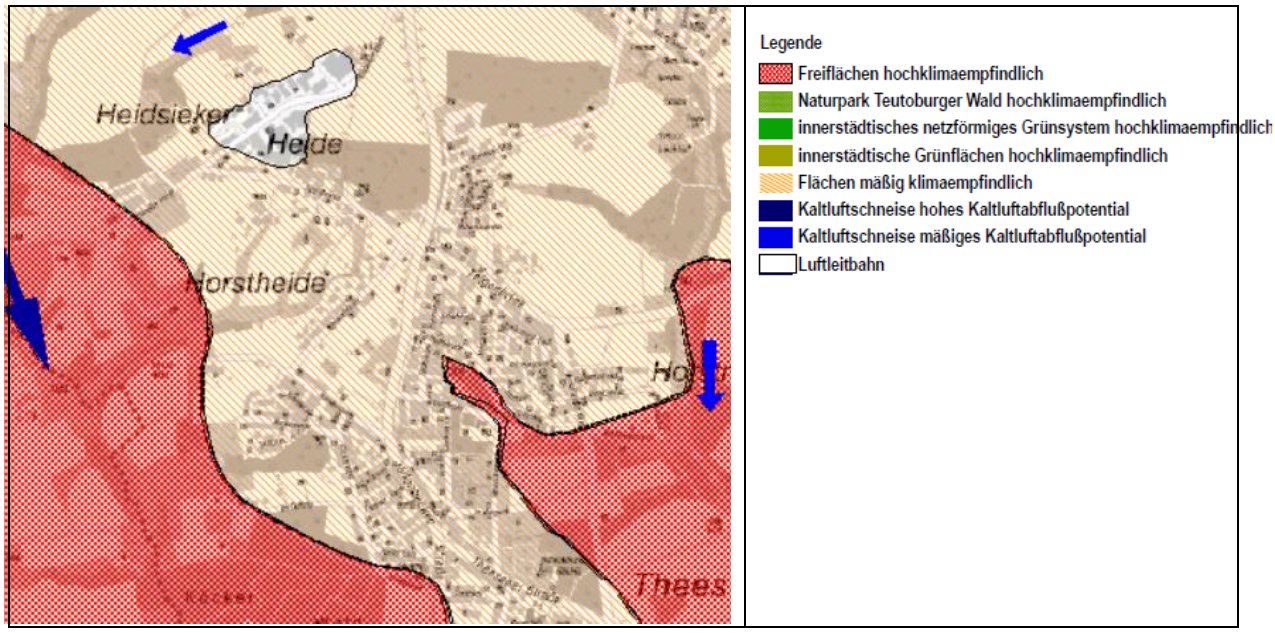
Auf die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt sich die Planung in zweierlei Hinsicht negativ aus: Einerseits wird die bodennahe Kaltluftzufuhr durch den Wegfall des Kaltluftentstehungsgebietes eingeschränkt, weshalb auch hier mit dem Wegfall spürbarer Kühleffekte zumindest im Bereich der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke, zu rechnen ist. Andererseits sind Einbußen der Durchlüftung durch die geplante fast 700 m lange Lärmschutzanlage entlang der Jöllenbecker Straße – je nach Höhe und Ausgestaltung – nicht auszuschließen. Weitere Einschränkungen des bodennahen Luftaustausches und der Durchlüftung mit zusätzlichen Temperaturanstiegen insbesondere in den östlichen Siedlungsbereichen können daraus resultieren.

Abb. 4: Klimatopkarte



Quelle Klimatopkarte: Stadt Bielefeld, Umweltamt, 2015

Abb. 5: Karte klimatischer Schutzzonen



Quelle Karte klimatischer Schutzzonen: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2017

Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich liegen aufgrund der guten Besonnung durch die Südwesthanglage sowie günstige Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor. Als Verschattungsquellen sind einige wenige Baumbestände im Süden und Südwesten des Plangebietes zu nennen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien, wie Solarenergie, getroffen werden müssen. Eine derartige Festsetzung schreibt aber nicht die Errichtung einer Solaranlage vor, sondern die baulichen Maßnahmen, die den Einsatz einer Solaranlage ermöglichen sollen.

Der Bebauungsplan Nr. II/J 38 schafft mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von Solaranlagen:

- Die Baugrenzen sichern bzw. ermöglichen eine optimale Gebäudeausrichtung (Südorientierung) und gewährleisten einen ausreichenden Abstand zu Baumbeständen, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.
- Für die geplante Bebauung im Westen des Plangebietes wird eine Dachneigung von 30-45° festgesetzt, die günstige Voraussetzungen zur Solarenergienutzung bietet.
- Für die Bebauung im östlichen Bereich, deren Ausrichtung aus Gründen des Lärmschutzes stark von der für eine solarenergetische Nutzung optimalen Südausrichtung abweichen muss (s. Kapitel 4.1, Stellung der baulichen Anlagen), werden Flachdächer festgesetzt. Damit werden hier die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtende Solarmodule geschaffen.
- In dem Ost-West-Grünzug („Parkanlage B“) werden keine hochstämmigen Bäume festgesetzt, um nördlich des Grünzugs eine Verschattung der Gebäude und damit Einschränkungen für die Solarenergienutzung weitgehend zu vermeiden.

Mit diesen Festsetzungen werden generell die Voraussetzungen für eine solarenergetische Nutzung geschaffen.

Eine Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

<u>Immissionsschutz – Lärm</u>

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Jöllenbecker Straße (L 783) ein. Laut Umgebungslärmkartierung erreichen die Immissionspegel im Nahbereich der maßgeblichen Jöllenbecker Straße > 70 - < 75 dB(A) LDEN (ganztägig) und > 60 - < 65 dB(A) LNight (nachts, 22 bis 6 Uhr). Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktiver Lärmschutz

Entlang der Jöllenbecker Straße ist eine bauliche Abschirmung in Form eines Walls mit aufgesetzter Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5,0 m vorgesehen (aktiver Lärmschutz) und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend festgesetzt.
Aufgrund der Lärmemissionen, die von der Landesstraße ausgehen, ist eine Wohnnutzung ohne die aktive Lärmschutzmaßnahme nicht zu vertreten. Daher wird im Bebauungsplan eine „bedingte Festsetzung“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen, durch die geregelt wird, dass eine Wohnnutzung im Nahbereich der Jöllenbecker Straße erst dann zulässig ist, wenn die Wall-Wand-Kombination erstellt worden ist.

Da wegen der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Wall-Wand-Kombination in einem Zuge realisiert werden wird, wird ergänzend folgendes festgesetzt: Für Grundstücke, die im Nahbereich (65 m) der Jöllenbecker Straße zwar in einem Abschnitt mit realisiertem Lärmschutzwall /- wand, jedoch nahe (50 m) zum Rand eines Abschnittes liegen, in dem noch keine Lärmschutzwall /- wand existiert, sind durch geeignete aktive und/oder passive (ggf. temporäre) Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Einhaltung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Lärmschutzwall ist auf der Fläche vorgesehen, die perspektivisch für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 erforderlich wird. Wenn die Verlängerung realisiert werden soll, wird der Wall abgetragen und der Schutz des neuen Wohngebietes durch eine neu zu errichtende Lärmschutzwand sichergestellt.

Passiver Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[7] wurden die von den umgebenden Straßen, insbesondere der Jöllenbecker Straße, ausgehenden Lärmemissionen ermittelt und geprüft, ob neben dem aktiven Lärmschutz zusätzlich passive Lärmschutzvorkehrungen an Gebäuden erforderlich sind. Als maßgebende Verkehrsstärken sind in der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung folgende DTV-Werte ermittelt worden: Jöllenbecker Straße (Süd) 21.290 Kfz/24 h, Planstraße A 1.161 Kfz/24 h, Homannsweg 850 Kfz/24 h, Neulandstraße 350 Kfz/24 h, Schnatsweg 1.650 Kfz/24 h.

Die Untersuchung erbrachte folgende Ergebnisse:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet während der Tages- und Nachtzeit werden unter Berücksichtigung des geplanten Lärmschutzwalls von 5 m Höhe in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten.
- Die Plangebäude liegen größtenteils in den Lärmpegelbereichen I (bis 55 dB) bzw. II (55-60 dB). An den Stirnseiten der Plangebäude werden an einigen Stellen auch die Lärmpegelbereiche III (60-65 dB) und IV (65-70 dB) erreicht.
- Da weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen, sind Wohnbereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte von 55 dB(A) passiv zu schützen.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Freibereiche im WA (55 dB(A) tags) können bei Berücksichtigung der Eigenabschattung der Plangebäude auf von den einwirkenden Straßen abgewandten Seiten größtenteils eingehalten werden.
- Durch den im Plangebiet induzierten Verkehr sind keine relevanten Steigerungen der Verkehrsgeräuschsituation in der Umgebung zu erwarten. Diese wird eindeutig durch das bisherige Verkehrsaufkommen der Jöllenbecker Straße bestimmt.
- Durch die neu geplanten Lichtsignalanlagen sind aber nach RLS-90 Zuschläge (1-3 dB(A) je nach Abstand zur LSA) in Ansatz zu bringen. Daher ist in Teilen des bestehenden Wohngebietes östlich der Jöllenbecker Straße mit Pegelerhöhungen in der genannten Größenordnung zu rechnen.

Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärm wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass die Fassaden einschließlich der Fenster von Wohn-, Schlaf- und Unterrichtsräumen sowie von Büroräumen die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, für die einzelnen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße (R’w,res) einhalten.

---

[7] Berechnung von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/J 38. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 18.09.2017.

Für Gebäude innerhalb der 1. Baureihe entlang der Jöllenbecker Straße wird festgesetzt, dass Schlafräume im 1. und 2. Obergeschoss sowie Wohn- und Schlafräume im 3. Obergeschoss (ein solches ist in Form eines Staffelgeschosses im WA4 realisierbar) zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden müssen. Schlafräume, die nicht entsprechend ausgerichtet werden können, sind mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten. Des Weiteren wird festgelegt, dass Außenwohnbereiche (Balkone) in allen Obergeschossen zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten sind.

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren für Neubauten bzw. bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden nachzuweisen.

Durch die Festsetzung der Hauptausrichtung der Baukörper für die Bebauung am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Gebäudestellung parallel zur Jöllenbecker Straße gesichert (Lärmschutzbebauung), die auch die Lärmbelastung für die weiter von der Straße zurückliegenden Gebäude reduziert. Mit einer entsprechenden Grundrissgestaltung bei den straßennahen Gebäuden können schützenswerten Räume, insbesondere Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Eine Untersuchung zu den Auswirkungen des durch das neue Wohngebiet induzierten Verkehrs auf die Bestandsbebauung auf der Ostseite der Jöllenbecker Straße[8] erbracht folgendes Ergebnisse: Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus den Plangebiet (rund 1.300 Kfz-Fahrten/24 h) sowie des höheren Lkw-Anteils und des bereits vorhandenen Fahrverkehrs auf der Jöllenbecker Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich die Geräuschsituation an den bestehenden Wohnhäusern östlich der Jöllenbecker Straße unwesentlich verändert. Wegen des Absorptionsvermögens und der Neigung des Walls (5 m hoher begrünter Erdwall) werden hier keine relevanten Schallreflexionen an den bestehenden Wohnhäusern östlich der Jöllenbecker Straße erwartet.

Immissionsschutz – Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird maßgeblich durch die östlich angrenzende Jöllenbecker Str. bestimmt. Trotz der erhöhten Verkehrsbelastung sind problematische Immissionsbelastungen jedoch auszuschließen. Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen durch den hohen Freiflächenanteil sowie der geringen Vorbelastung durch die Lage im Außenbereich werden die Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV im Plangebiet sicher eingehalten. Die Luftschadstoffsituation im Plangebiet ist daher als nicht umwelterheblich zu beurteilen.

Aus der geplanten Bebauung der derzeitigen Freiflächen resultieren sowohl verminderte Luftaustauschbedingungen als auch planbedingte Mehrverkehre, welches die Luftschadstoffsituation negativ beeinflusst. Angesichts der geringen Bebauungsdichte durch die offene Bauweise und die Gebäudehöhenstaffelung ist auch künftig eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes möglich. Darüber hinaus trägt die Lärmschutzeinrichtung entlang der Emissionsquelle zur Abschirmung der Luftschadstoffe bei, weshalb auch künftig von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Geltungsbereich auszugehen ist. Auch unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenentwicklung bis zum Prognosejahr 2025 sind durch die Planung keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

---

8 Stellungnahme zu den verkehrlichen Schallimmissionen durch die Realisierung des Baugebiets Jöllenbecker Straße / Neulandstraße in Bielefeld. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 22.01.2018.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich weitgehend ungenutzten Flächen. Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- sowie Grünland. In den Randbereichen des Plangebiets ist vereinzelt Wohnbebauung mit Ziergärten vorhanden. Im Zentrum des Plangebietes liegt eine kleine, leerstehende landwirtschaftliche Hofstelle mit einem verwilderten Garten, zwei Winter-Linden, einer Rotbuche und einer Stiel-Eiche als Uraltbaum. Im Südwesten des Geltungsbereichs, angrenzend zu größeren Ziergärten, befand sich bis Februar 2018 ein Feldgehölz aus überwiegend Weide, aber auch Sand-Birke und Hasel. Aufgrund von Sturmschäden durch ein Orkantief im Januar 2018 wurde das Feldgehölz gerodet. Im Süden des Plangebietes befinden sich eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit wenigen Obstbäumen und ein Streuobstgarten. An das Plangebiet grenzt fast ausschließlich Wohnbebauung mit Ziergärten an, nur vereinzelt sind Ackerflächen zu finden.

Im Rahmen der Umweltprüfung[9] wurde untersucht, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Plangebiet finden sich die folgenden Biotoptypen: Feldgehölz / Gehölzstreifen / Gebüschstreifen, Strauchreihen / Einzelbäume / Obstbäume / Fettwiesen / Acker, Anbauflächen von Feldfrüchten / Rain, Straßenränder / Gärten, Baumschulen, forstähnliche Kulturen / Streuobstgarten / Streuobstwiese / Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen, Sportrasen / Plätze, Parkplätze / Siedlungs-, Industrie und Verkehrsbrache / Wohnbauflächen / Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche / Verkehrsstraßen / Wohn-, Erschließungsstraßen / Hof-, Schloss-, Gebäudezufahrten.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des geplanten Wohngebietes und der Verkehrsflächen wird es zum Verlust eines großen Teils der vorgenannten Biotoptypen kommen. Einige Einzelbäume südwestlich der Hofstelle können erhalten werden. Durch die Festsetzung der Erhaltung der Bäume werden diese Vegetationsstrukturen langfristig gesichert. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen können neue Vegetationsstrukturen entstehen.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen oder werden Regelungsbestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

---

[9] Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Mai 2018.

Auch nach Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleiben durch die Wohnbebauung und die Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft. In der Eingriffsbilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf von insgesamt rund 45.624 m² ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf zwei externen privaten Ausgleichsflächen:

- Auf der Ausgleichsfläche 1 (Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstücke 57 und 127) soll ein Teil des Ausgleichs auf einer als Extensivgrünland bereits hergestellten Ausgleichsfläche in Höhe von 30.561 m² dauerhaft bereitgestellt werden.
- Auf der Ausgleichsfläche 2 (Gemarkung Senne I, Flur 17, Flurstück 737) soll der andere Teil des Ausgleichs auf einer als Offenlandbiotop bereits hergestellten Ausgleichsfläche in Höhe von 15.063 m² dauerhaft bereitgestellt werden.

Die Bereitstellung der Ökokontoflächen wird durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Investor, der Stadt Bielefeld und dem jeweiligen Eigentümer der Ökokontofläche geregelt. Diese Ausgleichsmaßnahmenverträge werden bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen und umfassen den naturschutzrechtlichen Ausgleich für das gesamte Plangebiet.

4.10 Kampfmittel

Am westlichen Rand des Plangebietes konnte auf einer Fläche etwa in der Mitte der Neulandstraße bisher ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln noch nicht ausgeräumt werden. Tiefbauarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind daher frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im übrigen Bereich des Plangebietes wird – ebenso wie im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld – von der Bezirksregierung Arnsberg eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 15,9 ha
Wohngebiet	ca. 9,8 ha
Verkehrsfläche	ca. 3,9 ha
öffentliche Grünfläche inkl. RR-Becken	ca. 1,1 ha
öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall	ca. 1,1 ha

8. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.
Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.
Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der öffentlichen Grünflächen werden durch einen Vertrag gemäß § 11 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Für die Entwicklung des Wohnquartiers zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße fallen nach einer überschlägigen Schätzung, die auf Basis des Vorentwurfs erstellt wurde, folgende Kosten an:

Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen insges. **ca. 2.550.000,- €**
(einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)

- Schmutzwasserkanalisation ca. 1.300.000.- €
- Regenwasserkanalisation ca. 1.000:000.- €
- Regenrückhaltebecken ca. 250.000.- €

Folgekosten:
Unterhaltung gepl. öffentl. Entwässerungseinrichtungen **ca. 10.000.- € / Jahr**

Pflegekosten
Unterhaltung gepl. öffentl. Grünflächen **ca. 23.000,-€ / Jahr**
Unterhaltung gepl. öffentl. Grünfläche Lärmschutzwall **ca. 18.000,-€ / Jahr**

Folgekosten
Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB **ca. 4.550,- € / Jahr**

Schülerbeförderung
(ca. 70 zusätzl. Schüler) **ca. 38.000,- € / Jahr**

Die ausgewiesenen und zu erwartenden kapitalisierten Pflegekosten („Zuweisung neue Grünanlagen“) für den Lärmschutzwall werden von den späteren konkreten Folgekosten abweichen. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Pflegeeinheit und des Pflege-Levels, müssen neben den jährlichen Unterhaltungsaufwendungen grundsätzlich auch die Lebenszykluskosten (u.a. Investitionskosten), sowie die unterschiedlichen Nutzungshäufigkeiten / Belastungsintensitäten berücksichtigt werden. Nicht zuletzt werden gestalterische Aspekte die jährlichen Unterhaltskosten prägen.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Ausbaustandardbeschluss über die Gestaltung der Erschließungsstraßen durch die Bezirksvertretung beschlossen und der Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes werden durch zwei Verträge gemäß § 11 BauGB dem Investor übertragen. Die Folgemaßnahmenverträge werden bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. Gemäß § 20 Abs. 3 LNatSchG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.
Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-West dar. Das für das Plangebiet geltende Entwicklungsziel 6 „temporäre Erhaltung bis zur Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes für den Bereich des Bebauungsplangebietes“ ist eine widersprechende Darstellung.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz NRW für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen. Gleichzeitig wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Darstellung des Entwicklungszieles 6 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

Abb. 6: Änderung des Landschaftsplans



Quelle Landschaftsplan: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2017