

Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

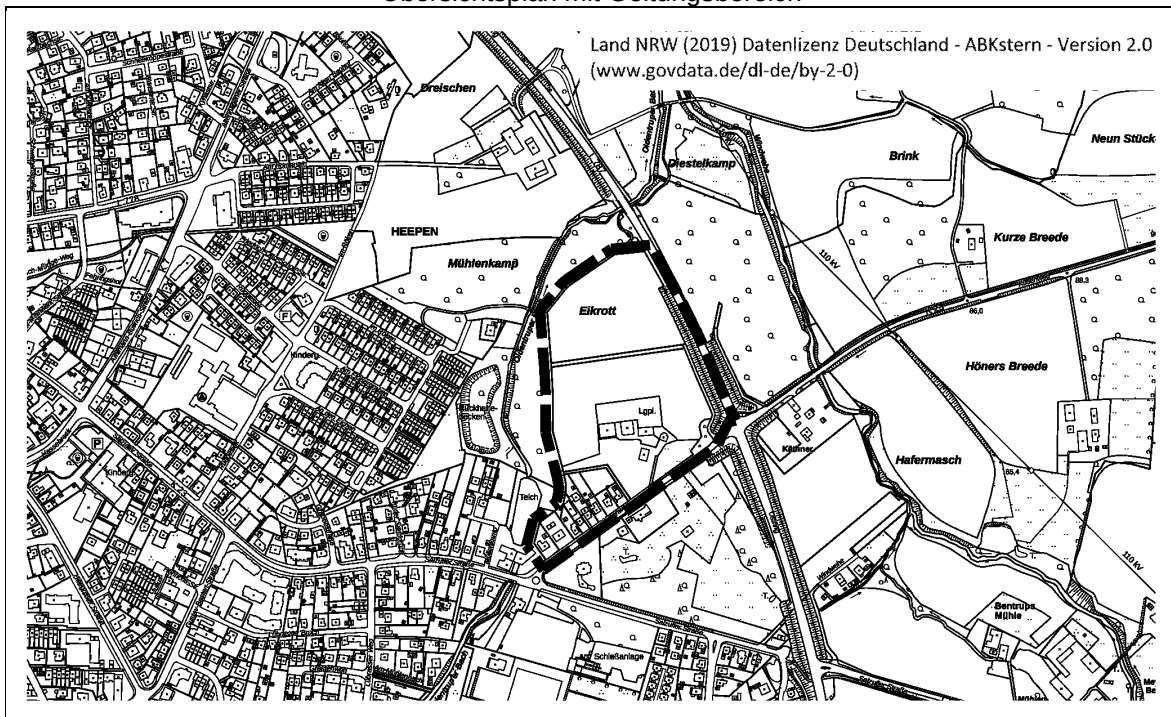
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28

„Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Juli 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

C: Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, östlich Ostring“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise im Planverfahren
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Grünordnung und Belange des Waldes
 - 5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

In der Stadt Bielefeld besteht nach wie vor ein sehr hoher Wohnraumbedarf in allen Marktsegmenten. Angesichts der Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe und der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der hohen Nachfrage im gesamten Stadtgebiet nicht absehbar.

Die gegebenen Wohnraumbedarfe erfordern ein breites Angebotsspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau. Entsprechende Angebote sollen im Rahmen der vorliegenden Planung als Beitrag zur **Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs** geschaffen werden.

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 7,8 ha große Fläche im Osten des Stadtbezirks Heepen nördlich des Kusenwegs und westlich des Ostrings. Die geplanten Neubauflächen liegen heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 soll auf den bisher i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen für den aktuellen Wohnraumbedarf vorbereitet werden.

In den Geltungsbereich werden zudem der dort ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb und die vorhandene Bauzeile am Kusenweg im Südwesten einbezogen, die bislang als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Damit schließt der Bebauungsplan Nr. III/H 28 künftig östlich direkt an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 13.01 an, so dass keine Bauflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht verbleiben. Ziel ist eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung mit größeren Neubauflächen am östlichen Ortsrand der Ortslage Heepen. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll nachbarschaftsverträglich in die Gebietsentwicklung eingebunden werden.

Die grundsätzliche Standorteignung für eine wohnbauliche Entwicklung ist im Rahmen der städtischen Grundlagenarbeiten für die derzeit laufende Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold geprüft worden.

Der von der Verwaltung im Jahr 2019 vorgelegte **Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035** umfasst u. a. eine gesamtstädtische Analyse der wohnbaulichen Reserven im Flächennutzungsplan und im Regionalplan 2004, die im Jahr 2020 stadtbezirksbezogen ausgewertet worden ist. In der Sonderauswertung für den Stadtbezirk Heepen wurde die vorliegende Fläche in der Anlage E „Angebot an wohnbaulichen Reserven (> 1 ha) im Regionalplan“ als Teilfläche aus der Fläche HE-1-01 Kusenweg geprüft.¹ Im Ergebnis wird die Fläche HE-1-01 Kusenweg als *grundsätzlich geeignet für eine Wohnbauentwicklung* bewertet (s. dort, Kategorie B gemäß Bewertungsmatrix). Gemäß Handlungsempfehlung soll eine weitere Prüfung und Entwicklung im Falle eines ggf. vorhandenen Eigentümerinteresses erfolgen.

Eine ortsansässige Immobiliengesellschaft hat nunmehr eine Einigung mit den bisherigen Flächeneigentümern der Neubauflächen erreicht und übernimmt die Entwicklung des Plangebiets in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld. Somit kann dringend benötigtes Bauland kurzfristig überplant und erschlossen werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist nicht von der Bielefelder Baulandstrategie betroffen. Mit der Vorhabenträgerin ist jedoch abgestimmt worden, dass die Entwicklung des Baugebiets analog zur Anwendung der Baulandstrategie erfolgen soll. Eine diesbezügliche Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträgerin

¹ Drucksachen-Nr. 10257/2014-2020 für die Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 20.02.2020 mit der stadtbezirksbezogenen Anlage Sonderauswertung für den Stadtbezirk Heepen

zum Satzungsbeschluss erfolgen. Es handelt sich um ein Projekt, wo der Immobiliengesellschaft bereits vor dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Bielefeld zur Baulandstrategie am 11.07.2019 in Gesprächen mit der Verwaltung eine grundsätzlich positive Einschätzung zur baulichen Entwicklung gegeben wurde. Gemäß Grundsatzbeschluss können solche Projekte im Sinne des Vertrauensschutzes ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden, wenn sich die Beteiligten vertraglich verpflichten, die Zielvorstellungen analog der Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen. Das ist hier der Fall. Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird sich die Immobiliengesellschaft verpflichten, alle Grundstücke nicht über dem Bodenrichtwertpreis von 2019 zu veräußern und auch eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen mit den Erwerbern der Baugrundstücke zu vereinbaren.

Der Standort schließt an den bebauten Siedlungsbereich an und kann über den Kusenweg erschlossen und gut in das örtliche Straßen- und Wegenetz eingebunden werden. Das Plangebiet weist eine günstige Lage zu Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Ortslage Heepen auf und kann gut in den Siedlungskontext eingebunden werden.

Eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungsbereichs bietet sich angesichts der Bedarfslage insofern an. Neben der vorhandenen Bebauung und der Erschließung sind hierbei insbesondere die Randlage zum Ostring (L 787) mit entsprechender Verkehrslärmvorbelastung sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen einschließlich bedarfsabhängiger Ergänzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Randlage zum Oldentruper Bach mit seinen angrenzenden Waldflächen in Einklang mit der baulichen Entwicklung zu bringen. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB** ist somit gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtbezirks Heepen im Anschluss an den bebauten Siedlungsbereich zwischen Kusenweg, Ostring und Oldentruper Bach. Es wird im Süden durch den Kusenweg (K 23), im Osten durch den Ostring (L 787), im Norden und Westen durch Waldflächen und im Südwesten durch Wohnbebauung am Kusenweg begrenzt. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 7,8 ha. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

b) Topographie

Das überplante Gelände ist in weiten Teilen relativ eben und fällt in westlicher, östlicher und nördlicher Richtung ab. Für die Planung sind zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit Geländehöhen im Plangebiet eingemessen worden. Die Höhen schwanken zwischen etwa 83/84 m über NHN im Nordosten und ca. 88 m über NHN im Südwesten des Plangebiets (NHN = Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016).

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet schließt östlich an den Wohnsiedlungsbereich der Ortslage Heepen an und umfasst i. W. drei Teilbereiche:

- Bestandsbebauung entlang des Kusenwegs im südwestlichen Planbereich,
- die Flächen des ansässigen und weiter zu betreibenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs im mittleren Plangebiet und
- eine ca. 4,8 ha große Freifläche im Bereich des eigentlichen Neubaugebiets.

Die einbezogenen Bestandsgrundstücke am Kusenweg sind i. W. durch 1½- bis 2½-geschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern in offener Bauweise geprägt. Die Gebäude sind i. W. ca. 10-13 m von der Straße abgerückt. Teilweise ist hier eine Bebauung in zweiter Reihe auf den rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksflächen vorhanden. In den Gebäuden wird weitestgehend gewohnt, rückwärtig wird auf einem der Grundstücke eine offenbar wohnverträgliche Gewerbenutzung betrieben (Standort eines Handwerksbetriebs für Brand- und Wasserschadenssanierung).

Der im Plangebiet befindliche Garten- und Landschaftsbaubetrieb liegt in zweiter Reihe zum Kusenweg rückwärtig des bisher zugehörigen Wohnhauses und wird über den Kusenweg und über eine neu angelegte private Erschließungsstraße erschlossen. Neben den zugehörigen gärtnerisch gestalteten Garten-/Freiflächen, sind hier zwei 1½-geschossige Gebäude sowie Betriebsgebäude (kleine Hallen), der Betriebshof und entsprechende Lager- und Stellplatzflächen vorhanden.

In den Randbereichen der erfassten Bestandsgrundstücke sind teilweise prägende bzw. gliedernde Heckenstrukturen und Laubgehölze vorhanden. Die Baum-/Gehölzbestände sollen im Verfahren geprüft und in Abstimmung mit den Beteiligten soweit sinnvoll und möglich in das Plankonzept integriert werden.

Die überplanten Freiflächen werden bisher i. W. als Ackerfläche genutzt, teilweise sind kleinere Grünland- bzw. Brachflächen vorhanden.

Nördlich und westlich des Plangebiets schließen jüngere Waldflächen an, die im Bebauungsplan Nr. III/H 13.01 als Waldfläche festgesetzt und von der Stadt Bielefeld auch als Ausgleichsmaßnahmen angelegt worden sind.

Südlich des Plangebiets verläuft der Kusenweg, östlich der Ostring (L 787), welcher auf dem überwiegenden Abschnitt durch eine mit Hecken- bzw. Gehölzstrukturen begrünte Wallanlage vom Plangebiet getrennt ist. Ausnahme bildet der Bereich von ca. 60 m Länge im nordöstlichen Plangebiet, in dem heute keine Wallanlage existiert. Über den Kusenweg ist das Gebiet an den Ostring (L 787) und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Südlich des Plangebiets am Kusenweg gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, in Höhe des Garten- und Landschaftsbaubetriebs beginnt die Ortsdurchfahrt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Wegeverbindung, die das Plangebiet mit dem westlich gelegenen Siedlungsbereich verbindet und in östlicher Richtung unter dem Ostring hindurch bis zur Straße Am Homersen führt.

Einzelheiten zur Bestandssituation sind dem beigegeführten Bestandsplan zu entnehmen.

Bestandsplan



Stand Juli 2020, ohne Maßstab

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

Legende:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Öffentliche Verkehrsfläche
	Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer		Garten- und Landschaftsbaubetrieb
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer		Zufahrten, private Stellplätze und versiegelte Hofflächen
	Hauptgebäude		Wirtschaftsweg
	Walmdach (WD)		Fußweg, Fuß-/Radweg
	Krüppelwalmdach (KWD)		Poller
	Satteldach (SD)		Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche, Verkehrsgrün
	Mansarddach (MD)		Wall (teilweise eingemessen)
	Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach		Nicht bebaute private Grundstücksfläche
	Dachneigung (ca.)		Grünland, Brachfläche
	Hauptgebäude mit Dachfarbe (rot-dunkelbraun / anthrazit-schwarz)		Acker
	Garagen, Nebengebäude		Wald / Wald (Ausgleichsfläche)
			Größerer Gehölz- und Baumbestand (teilweise eingemessen)
			Gewässer
			Druckrohrleitung, Bestand (Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Juni 2020)
			Eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Vermessungsbüro Verwold, Mai 2020

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**a) Landes- und Regionalplanung**

Der Planbereich befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) in der Randzone des auf der Grundlage des Regionalplans als Siedlungsraums dargestellten Bereichs. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004) ist der Planbereich bereits Teil des für die Ortslage Heepen festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Dieser großflächige ASB reicht bis zu dem im Osten an das Plan-

gebiet angrenzenden Ostring, der im Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist, und umfasst auch weitere Flächen südlich des Kusenwegs. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund der derzeit in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold hat die Stadt Bielefeld im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung u. a. den zukünftigen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen überprüft. Im Rahmen der gesamtstädtischen Analyse der wohnbaulichen Reserven im Flächennutzungsplan und im Regionalplan 2004 wurde die vorliegende Fläche grundsätzlich als geeignet für den Wohnungsbau bewertet (s. Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035, vgl. Kapitel 1 dieser Begründung). Die vorhandene Erschließung über die örtliche Haupteerschließungsachse Kusenweg kann genutzt werden. Die vorliegende Bauleitplanung kann aufgrund der Mobilisierung durch eine ortsansässige Immobiliengesellschaft in der angestrebten Größe relativ zügig einen erkennbaren Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet bestehenden erheblichen Bedarfs an Wohnraum liefern. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist hier gegeben.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Freiflächen im Plangebiet und der Garten- und Landschaftsbaubetrieb als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Südwesten einbezogenen bebauten Grundstücke am Kusenweg werden im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzend wird der westliche und nördliche Randbereich des Plangebiets unter „Geeignete Erholungsräume“ als Hinweis geführt, damit wird eine Festlegung aus dem übergeordneten Regionalplan übernommen. Angrenzend im Westen und Norden sind Grünflächen und die Flächen des Landschaftsschutzgebiets aufgenommen worden.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird somit eine FNP-Änderung erforderlich. Die 258. FNP-Änderung wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/H 28 durchgeführt.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Ost der Stadt Bielefeld. Für das Plangebiet gelten keine Schutzgebietsausweisungen. Als Entwicklungsziel ist der temporäre Erhalt aufgenommen worden, eine bauliche Entwicklung auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird hierdurch nicht behindert. Der Bereich nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Ravensberger Hügelland. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt hier der Oldentruper Bach, der jeweils einen Teilbereich der Biotopverbundflächen „Windwehe (mit Lutter und Sussieksbach) im Herforder Platten- und Hügelland“ sowie „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“ bildet und darüber hinaus als schutzwürdiges Biotop „Lutterabschnitt bei Heepen“ geführt wird.

Die an das Plangebiet direkt angrenzenden, vom LSG erfassten Waldflächen wurden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Eingriffen im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. III/H13.01 sowie im Zusammenhang mit dem Bau der L 787n zugeordnet und in diesem Rahmen aufgeforstet. Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Biotope etc.) gelten für das Plangebiet und sein engeres Umfeld nicht.

d) Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt i. W. bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die bereits bebauten Teilbereiche des südwestlichen Plangebiets liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Unmittelbar westlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. III/H13.1 „Depenbrocks Hof“ (Rechtskraft 1999), welcher die Flächen westlich und nordwestlich der Ackerflächen als Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB festsetzt. Für den nördlichen Teilbereich dieser als Wald festgesetzten Flächen sind die dem Bau der L 787n zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachrichtlich übernommen worden. Weiterhin sind angrenzend an die Wohngrundstücke am Kusenweg im südwestlichen Planbereich eine private Grünfläche mit einer Wasserfläche bzw. mit einer Teichanlage sowie das anschließende allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (ehem. Waldbad Heepen und Mühlenkomplex).

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Das Plangebiet umfasst im Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich der Ortslage Heepen drei Teilbereiche:

- Bestandsbebauung entlang des Kusenwegs im südwestlichen Planbereich,
- die Flächen des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs im mittleren Plangebiet und
- eine ca. 4,8 ha große Freifläche im Bereich des eigentlichen Neubaugebiets.

Wesentliches Planungsziel der Bauleitplanung ist die möglichst **zügige Schaffung von Wohnraum** im Osten der Ortslage Heepen. Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum ermöglichen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sollen mit den Wohnraumangeboten sowie den ergänzenden Infrastrukturen, Freiflächen etc. insbesondere auch Familien mit Kindern angesprochen werden.

Die einbezogenen Bestandsnutzungen (Garten- und Landschaftsbaubetrieb, Wohnbebauung im Südwesten einschließlich Handwerksbetrieb) sollen unter Berücksichtigung nachbarschaftsverträglicher Erweiterungs-/Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich eingebunden werden. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll am Standort weiter betrieben und ggf. noch moderat weiter entwickelt werden. Der Standort soll daher in Verbindung mit bestehender Wohnnutzung und zusätzlichen Baumöglichkeiten im Rahmen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO verträglich eingebunden werden.

Im Planverfahren sollen städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan (kein Realisierungszwang) vorbereitet werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. III/H 28 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfungsschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf des Bebauungsplans zu verstehen, der zur Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Wohngebietsentwicklung und der hiermit verbundenen grundlegenden Fragen zu erschließungstechnischen, immissionsschutzfachlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Belangen dient und der im Planverfahren entsprechend weiterzuentwickeln ist. Das vorliegende Plankonzept umfasst die folgenden konkreten Zielsetzungen und Planinhalte:

- Entwickelt werden soll ein Wohngebiet, das bedarfsgerecht vielfältige Angebote an Wohn- und Hausformen in überschaubaren Nachbarschaften und mit Anbindung an die Grünflächen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld vorsieht. Vorbereitet werden unterschiedliche Gebäudetypologien, um die Entwicklung eines möglichst breiten Wohnungsangebots zu ermöglichen. Das Plankonzept sieht nach derzeitigem Planungsstand sowohl kleinere Gruppen mit Geschosswohnungsbau, als auch Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser vor. Einzelheiten, konkrete Bautypologien, Baugestaltung etc. sind im Zuge des Verfahrens abzustimmen.
- Im Plangebiet wird nach den Vorabstimmungen der Bau einer Kindertagesstätte erforderlich, um eine unmittelbare Versorgung mit entsprechenden Betreuungsangeboten im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Kindertagesstätte ggf. in Kombination mit einem Mehrfamilienhaus entwickelt werden kann. Als Standort wird der zentrale nördliche Planbereich vorgeschlagen, dort könnte der Spielplatz der Kita im räumlichen Zusammenhang mit einer gebietsgliedernden Grün- und Spielfläche angeordnet werden (Mitnutzung der Spielfläche durch die Kita-Kinder tagsüber).
- Eine höhere Wohndichte mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ist im zentralen Planbereich südlich der Spielplatzfläche sowie im Westen vorgesehen. In diesen Gebäuden sollen auch die Angebote des sozial geförderten Wohnraums untergebracht werden. Nördlich des Spielplatzes sind zweigeschossige Reihenhaushausgruppen mit einer jeweilige Ausrichtung der Wohn-/Gartenbereiche in westliche Richtung angedacht. Im Übergang zur Bestandsbebauung im Südwesten sowie zum Garten- und Landschaftsbau-betrieb wird die Wohndichte weiter zurückgenommen, vorgeschlagen werden 1½- bis 2-geschossige Einzelhäuser mit einer weitgehend südlichen bis südwestlichen Ausrichtung der Wohn- und Gartenbereiche. Eine vergleichbare Struktur wird auch im Übergang zum nördlichen Wohngebietsrand geplant. Entlang des Ostrings sind unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Orientierung der Wohnbereiche in Richtung Westen vorstellbar. Entlang des Kusenwegs werden die Strukturen im Bestand mit etwas größeren (zweigeschossigen) Baukörpern aufgegriffen und auf den straßenraumprägenden Neubaugrundstücken fortgeführt.
- Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen sollen die Gebäude in den Baugruppen einheitlich mit Flachdach bzw. mit geneigten Dächern/Satteldach errichtet werden. Hinsichtlich des Gestaltungskonzepts werden mit Ausnahme der entlang des Ostrings geplanten Baureihe mit Satteldach zu diesem frühen Verfahrensstand aber noch zwei Entwicklungsrichtungen offengehalten. Einzelheiten hierzu sind im Zuge des Planverfahrens zu konkretisieren.
- Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Ringerschließung mit zwei Anschlusspunkten an den Kusenweg vorgesehen. Über den Kusenweg ist eine gute Anbindung an den Ortskern Heepen sowie an den Ostring und damit an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Darüber hinaus knüpft das Plangebiet im nördlichen Planbereich an eine bestehende Wegeverbindung an, so dass Fußgänger und Radfahrer weitere Verbindungen in das umgebende Wegenetz und in den Außenbereich nutzen können.
- Die bestehende Wohnbebauung am Kusenweg im südwestlichen Planbereich soll planungsrechtlich gesichert werden. Auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen sind

hier zudem einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von eigenständigen Neubauten in zweiter Reihe geplant, die sich in ihrer baulichen Ausprägung an dem in zweiter Reihe bereits bestehenden Gebäude orientieren. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind hierbei abgestimmt auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext und die Grundstücksgrößen entwickelt worden. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Grundstückstiefen und dem jeweils gegebenen städtebaulichen Kontext (Abstände zur Nachbarbebauung etc.).

- Der ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird in Verbindung mit bestehender Wohnnutzung und zusätzlichen Baumöglichkeiten in das städtebauliche Konzept im Rahmen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO verträglich eingebunden. Die Erweiterungsmöglichkeiten im Osten können alternativ auch für Wohn-Mischnutzungen genutzt werden, durch die Lage innerhalb des HAUPTerschließungsringS können nachbarschaftliche Rücksichtnahme und Verträglichkeit erreicht werden. Im Sinne der Gebietsgliederung zwischen dem Betrieb und der Wohngebietsentwicklung werden der Erhalt und die Weiterentwicklung der heute im nördlichen Randbereich der Betriebsfläche vorhandenen Heckenstruktur angestrebt.
- Im westlichen und nördlichen Übergang zu den Waldflächen entlang des Oldentruper Bachs wird eine Waldrandzone mit möglichst naturnaher Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser über ein Muldensystem vorgeschlagen. Einzelheiten sind im Zuge des Verfahrens auf Grundlage der entwässerungstechnischen Planungen und der forstwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Anforderungen zu klären.
- Die Gehölzbestände im Übergang zur Bestandsbebauung am Kusenweg werden im weiteren Verfahren geprüft. Die mit Akazien durchsetzte Baumreihe im Südwesten soll vom Eigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gegenüber der bestehenden Nachbarschaft zurückgenommen werden. Straßenbegleitende Baumreihen sowie Baumpflanzungen auf den im Gebiet notwendigen Stellplatzflächen sollen zu einer Durchgrünung beitragen.
- Das Plangebiet ist erheblich durch den Verkehr auf dem Ostring vorbelastet, aktive Schutzmaßnahmen werden erforderlich. Der auf den bisherigen Bestand abgestellte bestehende Lärmschutzwall im östlichen Planbereich soll erhalten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden um notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen ergänzt werden (Lärmschutzwall oder Kombination Lärmschutzwall / Lärmschutzwand).

Erste Schätzung der möglichen Wohneinheiten

Auf Grundlage der Vorentwurfskonzeption wird bei der angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen überschlägig von folgenden Neubau-Wohneinheiten in den Teilbereichen ausgegangen:

- | | |
|--|-----------|
| ▪ Teilbereiche mit Geschosswohnungsbau: | ca. 95 WE |
| ▪ Teilbereiche mit Hausgruppen: | ca. 15 WE |
| ▪ Teilbereiche mit Einzel-/Doppelhausbebauung: | ca. 50 WE |

Als vorläufige Schätzung ergeben sich somit im Plangebiet ganz grob **etwa 160 Neubauwohnungen**. Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Altanliegerbestand mit ggf. gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. III/H 28 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet mit einer angemessenen und städtebaulich vertretbaren Arrondierung des Siedlungsbereichs entwickelt werden. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den oben erläuterten Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Bielefeld. Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan in einem Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht und weitere Planunterlagen werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Die im Plangebiet bereits bestehende und die geplante Wohnbebauung sollen gemäß den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden.

Die geplante Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung kann auf die separate Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte verzichtet werden, Voraussetzung ist jedoch eine parallel zum Planverfahren abzustimmende Projektplanung.

Im Rahmen der Feinsteuerung werden die zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit der Lage innerhalb des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen weiter gegliedert. Ausgeschlossen wird die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ggf. ausnahmsweise denkbare Nutzung Tankstellen, die in der Randlage zum Ostring am Kusenweg ggf. angefragt werden könnte. Verkehrsaufkommen, Baustruktur, Werbung etc. stehen jedoch mit den geplanten Nutzungen und Gestaltungszielen in Konflikt, so dass ein grundsätzlicher Ausschluss erfolgt.

Darüber hinaus sollen in den vom Kusenweg abgesetzten inneren Teilflächen des neuen Wohngebiets auch weitere gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe). In diesen Teilflächen soll die Nutzungsmischung zur Stärkung des Wohngebietscharakters beschränkt werden. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen würde die gewünschte harmonische wohnbauliche Entwicklung stören, ggf. durch Emissionen (Liefer-/Kundenverkehr etc.) oder durch eine Überlastung der Erschließungsanlage.

In den Teilflächen WA4 und WA5 wird in die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB geregelt. In der Teilfläche WA4 sind maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA5 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, wobei als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden kann. Hiermit soll eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung vermieden werden und Verlässlichkeit für die jeweiligen Bauwilligen in den Teilbereichen gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die 25 % Quote zum geförderten Wohnungsbau im Plangebiet umgesetzt werden soll. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Der im Plangebiet ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll weiter betrieben werden. Der Standort soll daher in Verbindung mit bestehender Wohnnutzung und zusätzlichen Baumöglichkeiten im Rahmen eines **Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO** verträglich in das städtebauliche Konzept eingebunden werden. Die konkreten Rahmenbedingungen und Einzelheiten sind im Planverfahren weiter abzustimmen. Die Erweiterungsmöglichkeiten im Osten können alternativ auch für Wohn-Mischnutzungen genutzt werden, durch die Lage innerhalb des Haupteerschließungsringes können nachbarschaftliche Rücksichtnahme und Verträglichkeit erreicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird in Abhängigkeit von den angestrebten Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen bzw. Wohnraumbedarfe und der städtebaulichen Dichte in Teilflächen gegliedert. Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert und aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet, die Randlage zum Grünzug und zu den umgebenden Straßenzügen ist zu berücksichtigen. Offen ist derzeit noch die anzustrebende Baugestaltung in den Teilflächen; im Planverfahren ist zu klären, ob v. a. die kleineren Gebäude im Plangebiet eher mit Flachdächern oder mit geneigten Dächern errichtet werden sollen.

Die zentralen Regelungen für die Teilbereiche WA1 bis WA7 ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **WA1:** Geschosswohnungsbau in verdichteten zwei- bis dreigeschossigen Wohnformen (ggf. auch mit Staffelgeschoss) mit Mehrfamilienhäusern und/oder Hausgruppen.
- **WA2:** Bebauung mit kleinen Hausgruppen und zwei Vollgeschossen, ggf. auch mit Staffelgeschoss.
- **WA3, WA5:** Kleine Mehrfamilienhäuser an Sonderstandorten im Quartier mit zwei Vollgeschossen, sofern schalltechnisch möglich auch mit einem Staffelgeschoss.
- **WA4:** Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf mittelgroßen Grundstücken mit maximal 2 Wohneinheiten und mit zwei Vollgeschossen, ggf. auch mit Staffelgeschossen.
- **WA6:** Primär familienbezogene regionaltypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in sog. „1½-geschossiger“ Bebauung (Obergeschoss ggf. im Dachraum) und mit maximal 2 Wohneinheiten, Bauzeile entlang des Ostrings auf der Nordostseite mit abgewandten Wohnbereichen durch Vorgabe der Gebäudestellung.
- **WA7:** Bestandsüberplanung entlang des Kusenwegs mit unterschiedlichen Bauformen, i. W. zweigeschossig mit Sattel- und Walmdächern.

a) Maß der baulichen Nutzung

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** orientiert sich angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für Wohngebiete, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität offen zu halten.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst. In Verbindung mit den Vorgaben zu Vollgeschossen, Gebäudehöhen und Baugrenzen kann somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets zur verträglichen Einbindung in das Umfeld

unterschiedlich festgesetzt. In den Teilflächen WA1 mit Geschosswohnungsbau werden zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen. In den Teilflächen WA2 sind Hausgruppen mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt, um eine homogene aufeinander abgestimmte Bebauung in diesem Planbereich sicherzustellen. Im übrigen Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hiermit wird in Verbindung mit den jeweiligen Höhenvorgaben eine entsprechende bauliche Ausnutzung ermöglicht bzw. vorgegeben.

- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Gesamthöhen**. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

In den Teilflächen WA1 werden die maximale Traufhöhe auf 9,5 m und die maximale Gebäudehöhe auf 11 m begrenzt, um die geplante Mehrfamilienhausbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen hier realisieren zu können. In den Teilflächen WA2, WA4 und WA5 sind eine maximale Traufhöhe von 7,2 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt, um hier eine einheitliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Innerhalb der im Dachbereich voraussichtlich höher lärmbelasteten Teilfläche WA3 ist zur Umsetzung einer Flachdachbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen die Gebäudehöhe auf maximal 7,50 m begrenzt.

In der Teilfläche WA6 entlang des Ostrings auf der Nordostseite werden die Traufhöhe auf maximal 4,5 m und die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m begrenzt, um hier in Verbindung mit der Gebäudestellung einen ausreichenden Schallschutz entlang des Ostrings zu sichern. Ebenso wird in der zweiten Teilfläche des WA6 in zweiter Reihe am Kusenweg auf die regionaltypische, primär familienbezogene regionaltypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in sog. „1½-geschossiger“ Bebauung abgestellt.

Die Bestandsüberplanung im WA7 entlang des Kusenwegs berücksichtigt die vorhandenen Gebäudetypen mit unterschiedlichen, i. W. zweigeschossigen Bauformen. Anknüpfend an den baulichen Bestand werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

Weiterhin werden Ausnahmeregelungen gemäß § 31 (1) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung ausreichend Spielraum auf der Umsetzungsebene zu gewährleisten. Zum einen wird eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 0,5 m durch Solaranlagen auf Flachdächern zugelassen, um eine Errichtung entsprechender Anlagen auch bei maximaler Ausnutzung im Sinne des Klimaschutzes zu gewährleisten. Zum anderen kann in der Teilfläche WA1 mit Geschosswohnungsbau durch eine Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile (z. B. für Fahrstühlen, Lüftungsanlagen) um bis zu 2,0 m ggf. notwendigen technischen Anforderungen Rechnung getragen werden.

Die festgesetzten Höhen sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude im WA6 und WA7 entlang des Kusenwegs können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Hierzu ist ebenfalls eine entsprechende Ausnahme formuliert.

b) Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise greift die oben genannten Zielsetzungen für die Teilbereiche im Plangebiet auf und ermöglicht das angestrebte breite Spektrum an unterschiedlichen Bauformen:

- In den Teilflächen WA1 und WA6 wird eine offene Bauweise festgesetzt, die die angestrebte Mischung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.
- Teilfläche WA2 soll durch eine Hausgruppe bebaut werden, diese Bauweise wird daher hier vorgegeben.

- In den Teilbereichen WA3, WA4, WA5 und WA7 ist nur eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung zulässig. Hiermit wird eine einheitliche städtebauliche Entwicklung der Bauformen in den jeweiligen Teilbereichen erreicht.

c) Überbaubare überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die durch die Baugrenzen vorgegebenen Baufelder ermöglichen in der Umsetzung angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulich angestrebten Anordnung der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen werden so gewählt, dass eine einheitliche städtebauliche Entwicklung in den jeweiligen Teilflächen des Plangebiets sichergestellt ist. Gleichzeitig bieten die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung der jeweiligen Grundstücke, um eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maß zu ermöglichen.

Die außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Garagen und Carports sollen gemäß § 23 (5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung einhalten. Ziel ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum zu begrenzen.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die planungsrechtlichen Regelungen greifen die für die Bebauung im WA genannten Ziele sinngemäß auf, erlauben allerdings gemäß der Zielsetzung „Nutzungsmischung“ einen etwas größeren Spielraum. Dieses gilt insbesondere für den Standort des überplanten Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit Entwicklungsspielraum.

a) Maß der baulichen Nutzung

- Die Festsetzungen im MI1 lassen angesichts der angestrebten Überplanung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit Nebenanlagen und Betriebsflächen einen entsprechenden Spielraum zu. Alternativ kommt z. B. entlang der östlichen Planstraße eine Bebauung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern analog zu den Festsetzungen im WA1 in Frage. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert an der GRZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird abgestuft, um eine zu starke hochbauliche Verdichtung zu vermeiden. In Verbindung mit den Vorgaben zu Vollgeschossen, Gebäudehöhen und Baugrenzen kann eine angemessene Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.
- In der kleinteiliger geprägten Teilfläche MI2 am Kusenweg werden sinngemäß die o. g. WA-Festsetzungen für die Teilfläche WA7 aufgegriffen (s. oben).

b) Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise greift ebenfalls die oben genannten Zielsetzungen für die beiden Teilflächen MI1 und MI2 auf.

c) Überbaubare überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die vorgegebenen Baufelder ermöglichen sowohl die Weiterführung des Garten und Landschaftsbaubetriebs im MI1, als auch - städtebaulich abgestuft - die weitere Bebauung am Kusenweg.

Die außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Garagen und Carports müssen gemäß § 23 (5) BauNVO analog zur Festsetzung im WA zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung einhalten, um die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum zu begrenzen.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Kusenweg (K 23), der als örtliche Hauptstraße das Plangebiet gut Richtung Ortskern Heepen im Westen anbindet und der im Osten direkt über einen Ampelknoten mit dem Ostring (L 787) verbunden ist. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sehr gut. Die bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet sind über die Straße Kusenweg unmittelbar erschlossen. Die Geschwindigkeit am Kusenweg ist auf 50 km/h begrenzt.

Der Anschluss an den **ÖPNV** ist über die Bushaltestelle Werning mit den Buslinien 350, 351 und 388 südwestlich des Plangebiets auf Höhe der Kreuzung Salzuflerstraße/In der Sandgrube gegeben. Ggf. kommt eine neue Haltestelle in Höhe des Neubaugebiets in Frage.

Die **innere Erschließung** des Neubaugebiets erfolgt über zwei Anschlusspunkte am Kusenweg und über eine zweistufige Ringerschließung. Die Anschlusspunkte wurden so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zur bestehenden Wohnbebauung am Kusenweg gewährleistet ist.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden mit Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs im weiteren Verfahren dargelegt.

Mit der Planung sollen neue **Fuß-/Radwegeverbindungen** im Plangebiet geschaffen werden. Im nördlichen Planbereich sind zwei Wegeverbindungen mit Anknüpfung an den dort ost-westlich verlaufenden Weg geplant, der die Ortslage Heepen und die östlichen Wohngebiete mit dem Umfeld des Oldentruper Bachs und mit dem Freiraum im Osten verbindet. Somit wird auch die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Kusenweg und Freiraum ermöglicht.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der **städtischen Waldflächen** sind zwei Anschlusspunkte im Nordosten und im Südwesten als Wirtschaftsweg mit einer Breite von 5 m vorgesehen, so dass diese auch von größeren Fahrzeugen für waldbauliche Maßnahmen anfahren können.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** sollen in den dichter bebaubaren Teilbereichen mit Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau auf kleineren Stellplatzanlagen jeweils gebäudenah angeordnet werden. Flächenbedarfe etc. sind im Zuge des Verfahrens noch abzustimmen. Darüber hinaus sind private Stellplätze gemäß städtischer Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtsbereich schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum.

5.4 Immissionsschutz

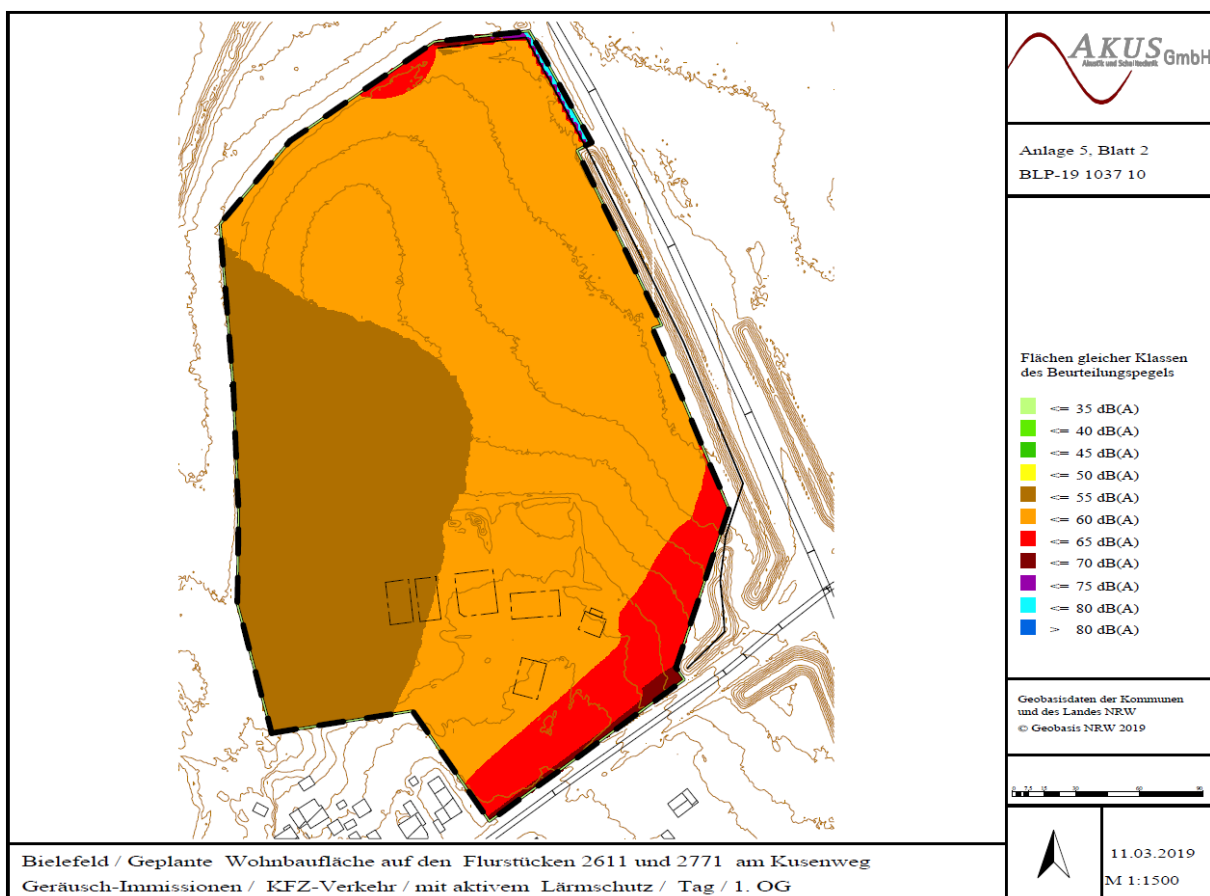
Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für die Planung insbesondere die verkehrlichen Immissionen des Ostrings unmittelbar östlich des Plangebiets relevant. Die erheblichen Emissionen, die vom Ostring auf das Plangebiet einwirken, sind im Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen.

a) Verkehrliche Immissionen

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine erste gutachterliche Untersuchung durchgeführt, um Größenordnung und Auswirkungen der verkehrlichen Immissionen besser einschätzen zu können und um zu prüfen, ob im Plangebiet eine wohngebietsverträgliche Entwicklung möglich ist². Im diesem Rahmen wurden die Geräusch-Immissionen des Kfz-Verkehrs³ auf die Wohnbauflächen im Plangebiet in ihrer Pegelhöhe ermittelt und vor dem Hintergrund des Bauplanungsrechts diskutiert.

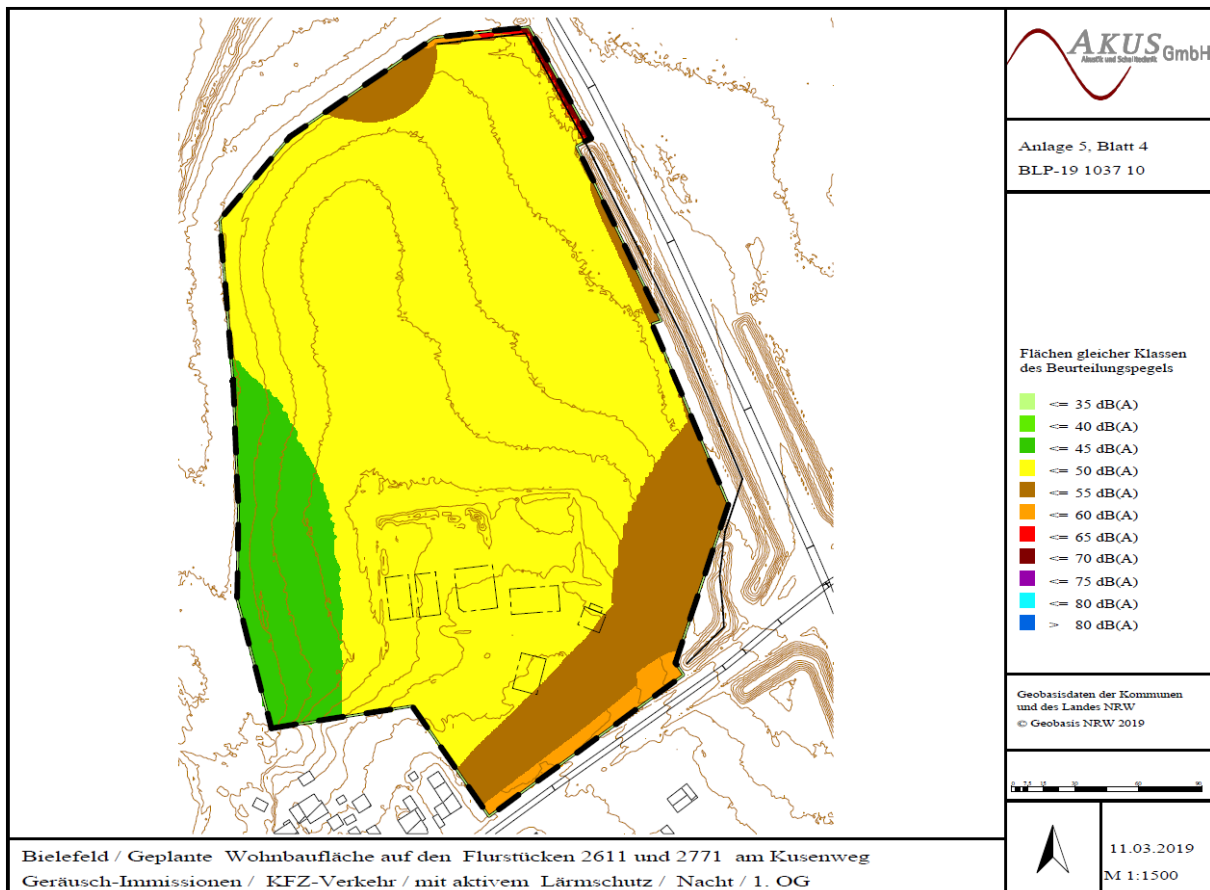
Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wall-Wandkombination in Höhe von 91,0 m über Normalhöhennull bzw. ca. 7 m über Gelände entlang des Ostrings) die Geräuschbelastungen im Plangebiet voraussichtlich soweit gemindert werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand auf nahezu der gesamten Plangebietsfläche gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen. Unter Berücksichtigung dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen kommt der Gutachter nach derzeitigem Kenntnisstand außerdem zu folgendem Zwischenergebnis (s. nachfolgende Abbildungen):

- Die idealtypischen WA-Werte (55/45 dB(A) tags/nachts) werden auf den in der Anlage 5 tags braun und nachts auf den grün dargestellten Flächen eingehalten.
- Auf den in der Anlage 5 tags orange und nachts gelb dargestellten Flächen werden weitestgehend die Wohngebietswerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) eingehalten.
- Auf den in der Anlage 5 tags rot und nachts braun dargestellten Flächen werden weitestgehend die Mischgebietswerte der 16. BImSchV (64 / 54 dB(A) tags / nachts) eingehalten.



² Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Flurstücken 2611 und 2771 in Bielefeld, AKUS GmbH, 11.03.2019.

³ Grundlage: Verkehrsbelastungsdaten der Stadt Bielefeld für die umliegenden Straßen mit Prognosehorizont 2030



Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Kfz-Verkehr mit aktivem Lärmschutz, Ergebnisse für das 1. OG Tag/Nacht, AKUS GmbH, 11.03.2019, ohne Maßstab

Der bestehende Lärmschutzwall im östlichen Planbereich soll daher erhalten und im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden um notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen ergänzt werden (Lärmschutzwall oder Kombination Lärmschutzwall/ Lärmschutzwand).

Es wird deutlich, dass die idealtypischen Orientierungswerte für WA-Gebiete gemäß Beiblatt zur DIN 18005 auf Grundlage der im Rahmen dieser vorläufigen schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten Maßnahmen nicht im gesamten Plangebiet eingehalten werden können, wohl aber tags und nachts die Mischgebietswerte gemäß der 16. BImSchV, so dass hier gesundes Wohnen nach der 16. BImSchV möglich ist. Die bisherigen schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass grundsätzlich eine fachgesetzlich wie städtebaulich in der Abwägung vertretbare Lösung für eine Wohnbebauung gefunden werden kann. Zum Planentwurf soll nach weiterer Abstimmung mit den fachlich Beteiligten das Schallgutachten fortgeschrieben werden, die aktiven und passiven Schutzmaßnahmen sollen ausgearbeitet werden, ergänzende Detailregelungen zu Lärmpegelbereichen etc. sind als textliche Festsetzungen aufzunehmen.

b) Gewerbliche Emissionen

Gewerbliche Emissionen sind insbesondere im Zusammenhang mit dem überplanten Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu betrachten, der weiter betrieben werden soll. Es wird nach dem bisherigen Stand davon ausgegangen, dass diese in einem mindestens mischgebietstypischen Rahmen nachbarschaftsverträglich sind. Eine besondere Konfliktlage wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Der am Kusenweg ansässige Handwerksbetrieb für

Brand- und Wasserschadenssanierung liegt bereits heute inmitten der umgebenden Wohnnutzungen, eine besondere Konfliktlage wird auch hier nicht erwartet. Im weiteren Planverfahren erfolgt eine Abstimmung mit den fachlich Beteiligten.

Ggf. relevante gewerbliche Immissionen durch andere Betriebe sind bisher nicht bekannt.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen und einzelne verbliebene Hofstellen. Kenntnisse über eine ggf. mögliche Konfliktlage aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen derzeit nicht vor.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung eines neuen Wohngebiets löst einen Bedarf an weiteren Kita- und Schulplätzen aus. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird der Neubau einer drei- bis vierzügigen Kindertagesstätte erforderlich, der im Plankonzept zunächst nicht als separate Einrichtung, sondern in Verbindung mit einem größeren Baukörper im WA1 angedacht wird. Im weiteren Verfahren werden der konkrete Bedarf, bauliche Anforderungen und die Ausgestaltung der geplanten Kindertagesstätte mit den zuständigen Fachämtern und mit den Projektentwicklern entsprechend abgestimmt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule Am Homersen. Nach Vorgesprächen mit dem zuständigen Fachamt im Oktober 2019 kann diese Schule Kinder eines weiteren Wohngebiets grundsätzlich aufnehmen.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Die überplanten Flächen im Plangebiet (überwiegend Ackerflächen) sind in ihrer Freizeit- und Erholungsfunktion derzeit als relativ geringwertig einzustufen. Im Zuge der Planung werden hier entsprechende Strukturen innerhalb des Plangebiets und die Anbindung an die bestehende Wegeverbindung im Norden neu geschaffen. Durch diese neue Verbindung wird die im Rahmen der „Grünen Wege Heepen“ angedachte Wegeverbindung zwischen Kusenweg und Oldentruper Bach aufgegriffen.

Durch die neu geplanten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Die genaue Größenordnung ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Im Vorentwurf wird zunächst eine Spielplatzfläche von 1.500 m² berücksichtigt. Diese ist in zentraler Lage geplant und so innerhalb des neuen Wohngebiets fußläufig gut erreichbar.

Der Belang Sport wird durch die Planung nicht berührt.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet. Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Stadtteil Heepen.

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgen durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich. Dabei geht die Stadt davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit unterirdischen Leitungen/Medien erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem aktuellen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass **Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch** zu verlegen sind.

Die **Entwässerung** im Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen. Im westlichen und nördlichen Planbereich wird in der freizuhaltenen Waldrandzone die Anlage eines möglichst naturnahen Muldensystems zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser geprüft, der Überlauf könnte dann in Richtung Oldentruper Bach geführt werden. Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von **Niederschlagswasser** zu beachten. Hiernach 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. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine **Druckrohrleitung**. Der Leitungsverlauf wurde eingemessen. Einzelheiten zum Umgang mit der Leitung im Rahmen der Erschließung sind Züge des Verfahrens noch abzustimmen.

Eine ausreichende Bereitstellung von **Löschwasser** sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

5.8 Denkmalschutz

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld bislang nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

5.9 Grünordnung und Belange des Waldes

Im Westen des Plangebiets und im Norden oberhalb des Wegs schließen Waldflächen mit relativ jungen Beständen an, die im Zuge des angrenzenden Bebauungsplans Nr. III/H 13.01 als Waldfläche festgesetzt und von der Stadt Bielefeld auch als Ausgleichsmaßnahmen angelegt worden sind. Das Plankonzept sieht hier einen 15-18 m breiten Grünstreifen als Waldrandzone vor, der auch für die naturnahe Regenwasserrückhaltung genutzt werden kann (s. Kapitel 5.7). Die Baugrenzen für die geplanten Wohngebäude halten mindestens einen Abstand von etwa 20 m zu diesen Waldflächen ein, so dass bei einem entsprechenden Waldrandaufbau ein ausreichender Abstand gegeben ist. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der sind zwei Anschlusspunkte im Nordosten und im Südwesten als Wirtschaftsweg mit einer Breite

von 5 m vorgesehen, so dass auch größere Fahrzeuge für waldbauliche Maßnahmen anfahren können.

Im nördlichen Randbereich des Garten- und Landschaftsbaubetriebs stockt eine Heckenstruktur, die eingemessen worden ist und die im Sinne der Gebietsgliederung zwischen den Betriebsflächen und den Wohngrundstücken erhalten und durch ergänzende Anpflanzungen fortgeführt bzw. ergänzt werden soll.

Mit Blick auf Gebietsdurchgrünung und Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel soll für Teile der Dachflächen eine Begrünung aufgenommen werden. Einzelheiten der Regelungen sind aber u. a. abhängig von der noch abzustimmenden Gestaltung der Dachflächen und werden im Zuge des Verfahrens weiter konkretisiert.

Die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume im Plangebiet soll im weiteren Verfahren anhand der konkretisierten Planung festgesetzt werden. Auch die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume auf und zwischen privaten Stellplatzflächen soll ab 4 Stellplätzen festgesetzt werden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper in den Teilflächen des WA und des MI und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. die Dachgestaltung und die gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen betreffen. Zudem werden Gestaltungsvorschriften für Vorgärten und zugehörige Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Offen ist derzeit noch die anzustrebende Baugestaltung in den Teilflächen; im Planverfahren ist zu klären, ob v. a. die kleineren Gebäude im Plangebiet eher mit Flachdächern oder mit geneigten Dächern errichtet werden sollen. Diese Frage und weitere Einzelheiten werden im Planverfahren erarbeitet und abgestimmt.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu. Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen im Nutzungsplan.

- Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters innerhalb der jeweiligen Teilflächen des Plangebiets werden **Dachformen und -neigungen** festgesetzt. Eine auf die Teilflächen abgestimmte Konkretisierung geneigte Dächer/Flachdächer wird im Zuge des Verfahrens in Abhängigkeit von den geplanten Bautypologien (s. Kapitel 4.2) geprüft.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt

werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern, Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Bei der Überplanung der bereits bebauten Teilbereiche des Plangebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Mit den Festsetzungen zur **Vorgartengestaltung** soll eine harmonische Gestaltung der Vorgartenbereiche und eine Begrünung dieser Bereiche erreicht werden. Hiermit soll das Ortsbild aufgewertet und ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen im Plangebiet geleistet werden. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt Bielefeld in städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. In Vorgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten in einer Tiefe von mindestens 3 m sind Einfriedungen daher nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeneiveau zulässig. Die Höhe von 0,8 m für Einfriedungen berücksichtigt neben den Gestaltungszielen aus Sicherheitsgründen auch die Größe bzw. das Sichtfeld von spielenden Kindern.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und

Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Stadt Bielefeld hält die Überplanung des Plangebiets als Arrondierung des Siedlungsbereichs grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

6.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Im weiteren Planverfahren wird eine Artenschutzprüfung erstellt und mit Fachämtern/-behörden abgestimmt.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet überwiegend Böden als Pseudogley-Braunerde, im südöstlichen Planbereich als Braunerde und im nördlichen Planbereich als Gley an. Bei der Pseudogley-Braunerde handelt es sich gemäß Bodenkarte um mittel- bis tiefgründige stark sandige z. T. steinige Lehm Böden, die eine mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität, mittlere Wasserdurchlässigkeit und schwache Staunässe im Unterboden aufweisen. Braunerden werden als tiefgründige lehmige Sandböden ausgewiesen, die z. T. tiefreichend humos sind und eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine hohe Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund besitzen. Die Gleyböden sind gemäß Bodenkarte schluffige Lehm Böden mit hoher Sorptionsfähigkeit, geringer Wasserdurchlässigkeit und geringem Grundwasserflurabstand (i. A. 4–8 dm unter Flur).

Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden⁵ nicht als schützenswert.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Die Stadt Bielefeld hält die Überplanung als Arrondierung des Siedlungsbereichs grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet. Der Oldentruper Bach fließt westlich bzw. nordwestlich unterhalb des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung des durch den Waldbestand abgeschirmten Bachlaufs durch die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

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

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Laut Stadtklimaanalyse ist eine bauliche Entwicklung dieser Fläche mit optimierenden Maßnahmen stadtklimaverträglich möglich. Darüber hinaus tangiert der westliche bzw. nordwestliche Planbereich, angrenzend zu den bestehenden Waldflächen, ein Kaltluftquellgebiet mit Anschluss an Kaltluftleitbahnen. Die dort im Bebauungsplan vorgeschlagene Waldrandzone sichert eine Freihaltung des Bereichs von Bebauung und unterstützt damit die Aufrechterhaltung dieser regulierenden Funktionen.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen Pflanzvorgaben (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anpflanzungen im Straßenraum sowie die Begrünung von Dachflächen und Stellplatzanlagen). Angesichts der festgesetzten Dachformen werden insgesamt sehr günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen.

Im weiteren Planverfahren wird der Umweltbericht erarbeitet, auf die Aussagen der Fachämter/-behörden wird Bezug genommen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Eine ortsansässige Immobiliengesellschaft übernimmt die Entwicklung des Plangebiets in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld. Somit kann dringend benötigtes Bauland kurzfristig überplant und erschlossen werden, bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Nutzungen	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA7	4,26 ha
Mischgebiet MI1, MI2	1,34 ha
Öffentliche Verkehrsfläche , davon:	0,65 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,60 ha
- Fuß-/Radweg sowie Wirtschaftswege	0,02 ha
- Wirtschaftsweg	0,02 ha
- Stellplätze	0,01 ha
Privater Erschließungsweg	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche , davon:	1,54 ha
- Parkanlage / Grünzug	0,07 ha
- Spielplatz	0,15 ha
- Verkehrsgrün	0,26 ha
- Gebietseingrünung	0,50 ha
- Waldrandzone mit naturnaher Regenrückhaltung	0,56 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	7,80 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Die bisherigen Planungen sehen nach vorläufiger Schätzung ganz grob etwa 160 Neubauwohnungen vor (s. Kapitel 4.2). Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Altanliegerbestand am Kusenweg mit ggf. gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/H 28 wird der bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewertende Geltungsbereich künftig gemäß § 30 BauGB beurteilt. Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind ansonsten soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. III/H 28 wird als sog. Angebotsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

- wird im Verfahren ergänzt –

Bielefeld, im Juli 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de