Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“

- Begründung

Stand: Satzung; Oktober 2021

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Dornberg

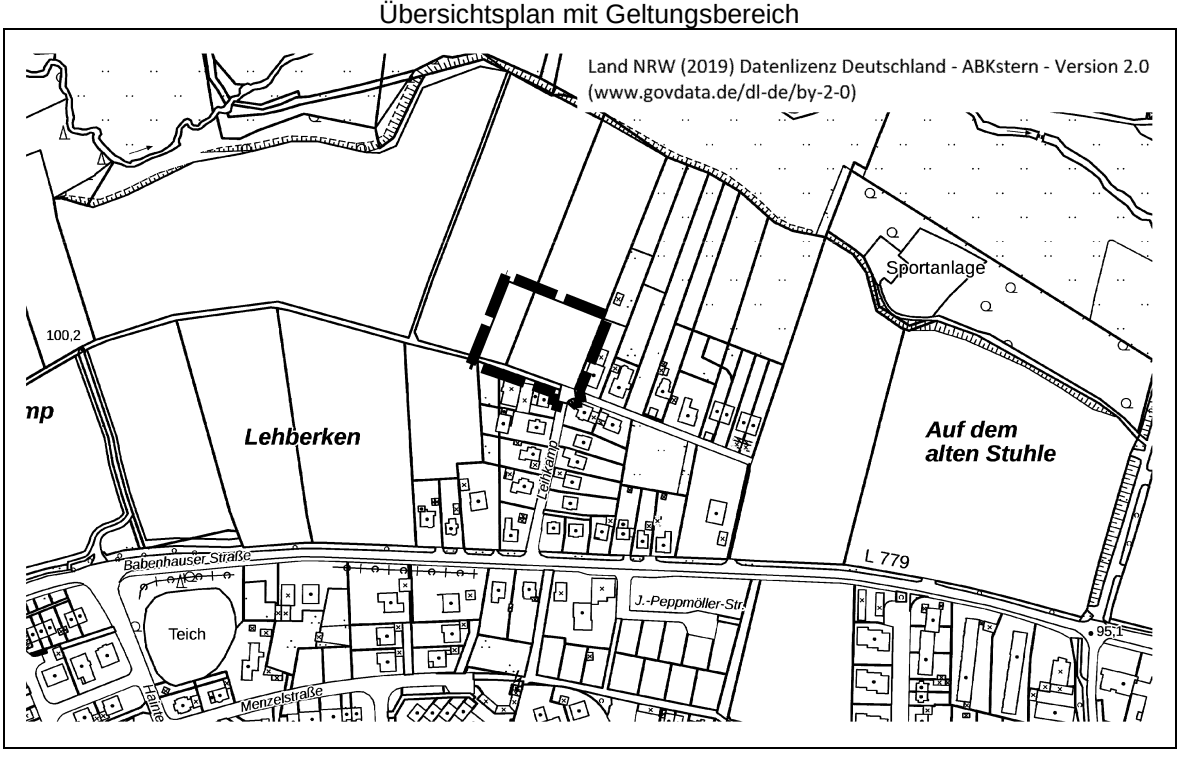
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8

„Wohnen am nördlichen Leihkamp“

Begründung

Satzung
Oktober 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

C: Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

4.2 Städtebauliches Konzept

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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 Bau- und Bodendenkmalschutz

5.9 Sonstige Festsetzungen

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbilds

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 Klimaanpassung, Energieeffizienz

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung und Baulandstrategie

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.3 Soziale Wohnraumförderung

7.4 Finanzielle Auswirkungen

7.5 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

7.6 Verfahrensart und Verfahrensablauf

8. Vorliegende Gutachten

1. Allgemeines

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen im nordwestlichen Randbereich der Siedlung Leihkamp nördlich der Babenhauser Straße ist bereit, diese Fläche für eine Wohnungsbaumaßnahme bereitzustellen. Geplant wird eine kleine Hausgruppe mit drei Baukörpern, die als Arrondierung der Siedlung hofartig angeordnet und durch einen landschaftstypischen Garten- und Gehölzsaum gegenüber dem Freiraum abgegrenzt werden sollen. Vorgesehen sind zwei Baukörper mit jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten und ein Baukörper mit voraussichtlich 3 Wohneinheiten im Westen.

Die überplante Fläche umfasst etwa 0,49 ha und liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das vorgeschlagene Plankonzept lässt sich als Arrondierung des Siedlungsbereichs gut in die Ortsrandlage einbinden und dient im Sinne einer ergänzenden Bebauung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Norden des Stadtgebiets.

Der kleine Siedlungsbereich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) wird beidseits der Stichstraße Leihkamp in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB zunehmend nachverdichtet. Der Bereich ist durch Wohnnutzungen und durch die ehemaligen Hofstellen sowie durch Freiflächen (Weide) und z. T. größere und gut strukturierte Gärten gerade auch in der Randlage zum Freiraum geprägt. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Leihkamp Nr. 9 befinden sich Wohn- und Werkstattgebäude mit einem Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei. Im Nordwesten schließen die Ackerflächen noch direkt an die dort nach Südosten abknickende Straße Leihkamp an, der Bereich eignet sich für die vorgeschlagene Abrundung.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein **sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten**. Angesichts der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der bereits vorhandenen sehr hohen Nachfrage auch im Norden des Stadtgebiets nicht absehbar. Die Planung kann insofern dazu beitragen, den anhaltend hohen Wohnungsbedarf im Stadtgebiet zu decken.

Ergänzend wird Bezug genommen auf die aktuellen Entwicklungen zum Ortsteilentwicklungskonzept Babenhausen und auf die entsprechenden Erörterungen und Beschlussfassungen. Der Randbereich nördlich der Babenhauser Straße kommt danach für die benötigte Siedlungsentwicklung grundsätzlich in Frage. Der vorliegende kleinflächige Arrondierungsbereich kann in diesem Zusammenhang gut umgesetzt werden, kann aber auch unabhängig von den späteren Entwicklungen überplant werden. Die vorgeschlagene Arrondierung wird hier aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB** ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem Standort gegeben. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann der Siedlungsbereich Leihkamp arrondiert werden, durch die Mobilisierung der im Randbereich zum Siedlungsbestand liegenden Ackerfläche können ca. 12 Wohneinheiten geschaffen und in eine sinnvolle Ortsrandgestaltung eingebunden werden. Das vorliegende Vorhaben soll angebotsorientiert als Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB entwickelt werden. Die nur etwa 4.900 m² große Fläche liegt heute im Außenbereich, auch wenn sie auf zwei Seiten im Süden und im Osten direkt die vorhandene Bebauung aufgreift. Für derartige Vorhaben kommt nach der aktuellen Rechtslage die beschleunigte Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB in Frage („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige kleine Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (s. Kapitel 7.5). Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019 eingeleitet und soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der kleine Siedlungsbereich Leihkamp liegt im Stadtbezirk Dornberg nördlich der Babenhauser Straße (L 779). Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 schließt im Nordwesten des Siedlungsbereichs an die Straße Leihkamp an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,49 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Südosten durch die Straße Leihkamp,
- im Süden durch die vorhandene, relativ großvolumige Bebauung westlich des Leihkamps mit rückwärtigen Anbauten bzw. mit Bebauung in zweiter Reihe,
- im Westen und im Norden durch anschließende Ackerflächen,
- im Osten ebenfalls durch die vorhandene Bebauung nördlich des Leihkamps mit weit nach Norden in den Freiraum hineinreichenden Gärten.

Der im Süden des geplanten Baugrundstücks liegende, nach Westen führende Wirtschaftsweg wird in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend gesichert.

b) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Der kleine Siedlungsbereich beidseits der Stichstraße Leihkamp nördlich der Babenhauser Straße (L 779) umfasst rund 3 ha (ohne Gärten und Grabeland im Norden) und wird durch Wohnnutzungen und durch die ehemaligen Hofstellen sowie durch Freiflächen (Weide) und z. T. größere und gut strukturierte Gärten, gerade auch in der Randlage zum Freiraum, geprägt. Neben den überwiegenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit ein oder zwei Vollgeschossen zzgl. Dachraumnutzung bestehen auch einzelne Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen zzgl. Dachraumnutzung.

Die ehemaligen Hofstellen, ein innerhalb des Siedlungszusammenhangs noch bestehender Freiraumbereich mit Weidenutzung sowie zum Teil große, strukturreiche Gärten mit Gehölzbeständen vermitteln einen ländlichen Siedlungscharakter in Stadtrandlage. Gleichwohl wird das Gebiet in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB zunehmend mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Dachformen nachverdichtet. Im Nordosten sind entlang der Straße Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser entstanden, im Westen wurde in Anlehnung an die großvolumige Bebauung Leihkamp 9 ein Wohnhaus mit Flachdach in 2. Reihe gebaut. Die Trauf- und Firsthöhen der im Umfeld angrenzenden Gebäude Leihkamp 7, 9, 17, 19 liegen bei etwa 6 bis 7 m bzw. bei rund 11 bis 12 m (tlw. Mansarddach).

Auf dem Grundstück Leihkamp Nr. 9 befinden sich Wohn- und Werkstattgebäude mit einem Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei. Der Betrieb ist von Wohnbebauung im Süden sowie im Nordosten und Osten umgeben. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Betrieb grundsätzlich mit den umgebenden Wohnnutzungen immissionsschutzfachlich vereinbar sein muss. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen durch diesen Kfz-Lackierbetrieb erstellt und eine Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet festgestellt (Details s. Kap. 5.4).

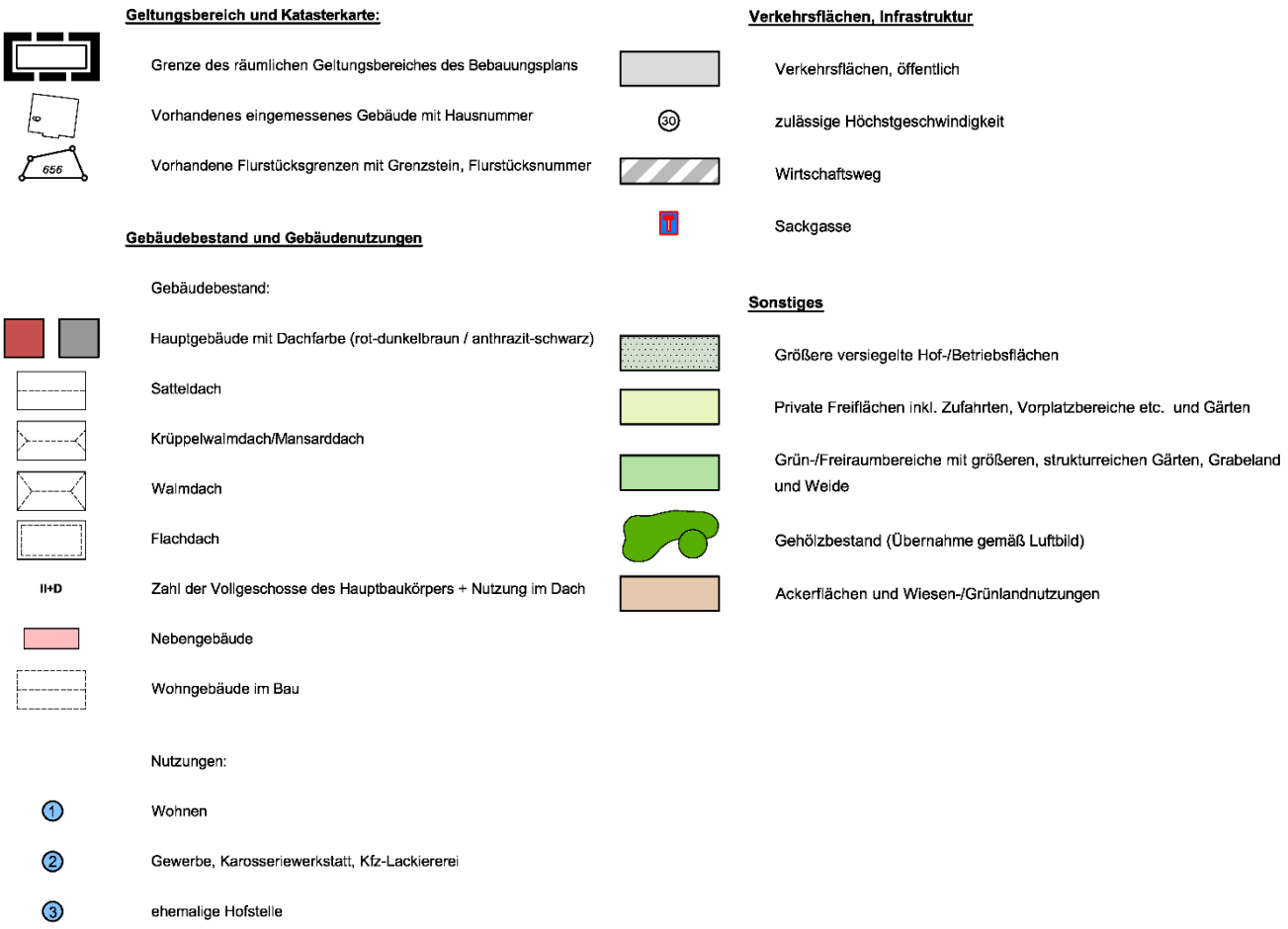
Im Nordwesten schließen in dem für die vorgeschlagene Abrundung vorgesehenen Bereich die Ackerflächen noch direkt an die dort nach Südosten abknickende Straße Leihkamp und an den nach Westen führenden Wirtschaftsweg an. Der Planbereich wird insgesamt als Ackerfläche genutzt (Maisanbau im Jahr 2019).

Einzelheiten sind hierzu der nachfolgenden Bestandskarte zu entnehmen:



Bestandsplan

Bestandsaufnahmen September 2019 (ohne Maßstab)



Bestandsplan, Zeichenerklärung

Der Siedlungsbereich liegt noch in relativ ebenem Gelände. Der tiefer liegende, landschaftsräumlich und naturschutzfachlich wertvolle Talzug des Johannisbachs schließt in rund 150 m Entfernung nördlich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung an (= ebenfalls Grenze der großflächigen Ackernutzung). Im Osten und im Westen folgen Ackerflächen. Südlich der Babenhauser Straße schließen die schrittweise entwickelten und weiter verdichteten zusammenhängenden Siedlungsbereiche im nördlichen Stadtgebiet an.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan (LEP)** ist die Randzone entlang der Babenhauser Straße gemäß Regionalplan nachrichtlich als Bestandteil des Siedlungsraums dargestellt, eine genaue Grenzziehung ist nicht erkennbar. Die geplante bauliche Nutzung soll einen Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs in Bielefeld leisten, die vorhandene Erschließung nutzen und die gegebenen Grenzen der angrenzenden Bebauung im Süden und Osten zum Außenbereich einhalten. Insofern trägt die Planung auch dem textlichen Ziel 6.1.1 der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung Rechnung.

Im **Regionalplan 2004, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** liegt der Siedlungsbereich Leihkamp in der Randzone des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), der sich großflächig im Süden der Babenhauser Straße und als Randbereich entlang der Nordseite erstreckt.
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG NRW zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gestellt. Mit Schreiben vom 08.01.2020 wurden seitens der Bezirksregierung Detmold aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung beschieden (Az. 32.100.19.13-3915). Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll das Plangebiet (in dem Teilbereich, der im Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt werden soll), als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) neu festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der bebaute Bereich Leihkamp als Wohnbaufläche dargestellt, die vorliegende Erweiterungsfläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft. Angesichts der angestrebten Arrondierung mit einer kleinteiligen, bedarfsgerechten Wohnnutzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich. Aufgrund der konkret geplanten Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets soll der FNP im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst werden (siehe Anlage D).

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet selbst und das engere Umfeld wird heute intensiv als Ackerfläche genutzt (2019: Maisanbau). Der tieferliegende, landschaftsräumlich und naturschutzfachlich wertvolle Talzug des Johannisbachs schließt in rund 150 m Entfernung nördlich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung an (= ebenfalls Grenze der großflächigen Ackernutzung).

Das Plangebiet wird von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans der Stadt Bielefeld für das nördliche Stadtgebiet erfasst (Landschaftsplan Bielefeld – West). Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet, die Grenze verläuft entlang der bestehenden Bebauung. Das Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ festgesetzt. Für den landwirtschaftlich genutzten Freiraum zwischen Babenhauser Straße/ Siedlungsbereich und Talzug des Johannisbachs ist zudem als Entwicklungsziel die „Anreicherung der Landschaft mit belebenden Elementen“ dargestellt worden. Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Wohngebiets muss der Landschaftsplan bis auf die Grenzen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets zurückgenommen werden. Das Gleiche gilt für das angesprochene Entwicklungsziel und das Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Plangebiets. Eine Rücknahme des Geltungsbereichs des Landschaftsplans für den Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche, mit dem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB, ist nicht erforderlich, da die Vorgaben hier nicht den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes Ravensberger Hügelland und den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes widersprechen. In Abstimmung mit der Fachbehörde treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des

Landschaftsplans Bielefeld-West für den Planbereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets außer Kraft (s. nachfolgende Abbildung).

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West
Ausschnitt Karte im Maßstab 1 : 750

Bebauungsplan II/Ba 8 "Wohnen am nördlichen Leihkamp"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes

Änderungsbereich

X Mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt September 2021



Ergänzend wird auf die folgenden Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets Ravensberger Hügelland hingewiesen:

- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in einem durch die Landwirtschaft, Siedlung, Verkehr, Gewerbe und Erholung beanspruchten Landschaftsraum,
- Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes mit gewässerführenden Talsystemen, Wäldern und anderen Landschaftselementen,
- Erhaltung zusammenhängender, wenig bebauter Landschaftsräume,
- Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

Die geplanten Anpflanzungsmaßnahmen dienen zudem der landschaftlichen Eingliederung und sollen das Landschaftsbild bereichern (Details siehe Kapitel 5.9 a).

Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des nordrhein-westfälischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), wie Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen etc., sind hiervon nicht betroffen.

d) Bisheriges Planungsrecht

Der Siedlungsbereich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) beidseits der Stichstraße Leihkamp wird als **Innenbereich gemäß § 34 BauGB** beurteilt. Auf dieser Grundlage erfolgt die sukzessive Nachverdichtung in den letzten Jahren. Die überplante Fläche umfasst etwa 0,49 ha und liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist die **Schaffung von Wohnraum** im Norden des Stadtgebiets von Bielefeld. Hierfür soll die im Grundsatz bereits erschlossene und von 2 Seiten durch Bebauung geprägte Fläche verträglich in den Siedlungsbereich einbezogen werden. Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in einer verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Aspekten.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zum Planentwurf sieht eine **hofartig entwickelte Hausgruppe mit drei Baukörpern** vor, die mit den Giebelseiten nach Norden ausgerichtet werden. Die benachbarte rückwärtige Bebauung im Osten und im Südwesten wird jeweils als nördliche und als westliche Gebäude- bzw. Baugrenze aufgegriffen. Das Vorhabengrundstück umfasst etwa 4.500 m² (Gesamtfläche des Plangebiets ca. 4.900 m² inklusive ca. 400 m² Verkehrsflächen). Für die drei Gebäude mit Stellplätzen, Hof- und Nebenanlagen, Terrassen, Hausgärten etc. werden hiervon rund 2.900 m² benötigt, rund 1.600 m² werden als Garten- und Wiesenflächen

im Norden und Westen angedacht. Dabei soll entsprechend der vorgeschlagenen Hofstruktur der Randbereich als regionaltypische Obstwiese zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Gebäudeanordnung und Eingrünung berücksichtigen somit sehr wirksam Umfeld und Freiraum, das aus dem weiteren Außenbereich sichtbare Bauvolumen kann so deutlich gemindert werden.

Die beiden östlichen Baukörper sollen als Mehrfamilienhäuser für jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten konzipiert werden und zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Die Traufhöhe soll bei maximal etwa 7,5 m, die Firsthöhe bei maximal 12,0 m liegen. Der westliche Baukörper soll zum Außenbereich hin höhenmäßig abgestuft werden und bei zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dachraum bis zu 3 Wohneinheiten ermöglichen. Die Hauptbaukörper werden landschaftstypisch mit Satteldächern ausgebildet.

Stellplatz- und Nebenanlagen sollen als Sammelanlagen vorgesehen werden, um die Hofgruppe mit gemeinsamen Freiflächen attraktiv gestalten zu können. Der angrenzende private Wirtschaftsweg soll durch die Vorhabenträger mitgenutzt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße Leihkamp im Südosten, die das Verkehrsaufkommen durch die zusätzlich geplanten Wohneinheiten angemessen aufnehmen kann. Die Straße Leihkamp ist im Süden an die Babenhauser Straße (L 779) und an die weitere Infrastruktur angebunden.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet mit einer angemessenen und **städtebaulich wie landschaftsräumlich vertretbaren Arrondierung** des Siedlungsbereichs Leihkamp entwickelt werden. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den oben beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Bielefeld. Gemäß Plankonzept und Nachfrage werden Bauflächen für eine Baugruppe mit drei Gebäuden mit zusammen rund 12 Wohneinheiten entwickelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet wird angesichts der Planungsziele als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche und der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere wohnverträgliche berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort bzw. im Zusammenhang mit diesem gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines WA als Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO werden nur ausnahmsweise zugelassen, um eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung zu gewährleisten. Zudem werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb des Planbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung aus strukturellen Gründen und ggf. auch z. B. durch Emissionen stören (Liefer-/ Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage überlasten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA gesichert, ebenso wird den Anforderungen des § 13b BauGB, soweit heute erkennbar, entsprochen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des VGH München[1] zur Baugebietsfestlegung im Verfahren gemäß § 13b BauGB werden diese Einschränkungen für geboten und vertretbar gehalten.

Für das Planvorhaben wird eine **Begrenzung der Zahl der Wohnungen** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine dem geplanten Charakter und dem Umfeld ggf. entgegenlaufende Verdichtung mit hohem Stellplatzbedarf etc. zu verhindern. Die beiden östlichen Baukörper sollen nach dem Plankonzept als Mehrfamilienhäuser für jeweils bis zu 5 Wohneinheiten ausgelegt werden, der westliche Baukörper soll zum Außenbereich hin abgestuft werden und bis zu 3 Wohneinheiten ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung der Baufläche hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen. Die vorgesehen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird so festgesetzt, dass eine hofartige Bebauung mit Nebenanlagen ermöglicht werden kann. Anknüpfend an das Plankonzept wird die GRZ auf 0,4 begrenzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der geplanten Überbauung und bewegt sich in einem wohngebietstypischen Rahmen. Durch Festsetzung einer ca. 1.600 m² großen privaten Grünfläche im nördlichen Planbereich (siehe Kapitel 5.9) wird die mögliche Versiegelung im Plangebiet im Sinne des Umwelt-/Klimaschutzes ebenfalls begrenzt.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend für die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen in den Teilbereichen des WA mit 0,6 vorgegeben.
- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer nachbarschaftsverträglichen Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **maximalen Trauf- und Gesamthöhen** in der Teilfläche des WA erfolgen.

  Im Plangebiet wird die Höhenentwicklung auf die topographischen Rahmenbedingungen, den Bestand in den umgebenden Wohngebieten sowie die Lage am Siedlungsrand abgestimmt. Anknüpfend an das Plankonzept werden für die Teilbereiche des WA Vorgaben getroffen, die keine ggf. zu starke Höhenentwicklung zulassen. Die Höhenvorgaben stellen zudem sicher, dass eine Höhenabstufung der Gebäude im Sinne des Plankonzepts erfolgt und ein städtebaulich verträglicher Übergang zum angrenzenden Freiraum gewährleistet ist. Die Traufhöhe wird entsprechend der jeweiligen Höhenlage und der angestrebten Gebäudetypen innerhalb der beiden östlichen Baufelder auf maximal 7,5 m und im westlichen Baufeld auf maximal 4,8 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (A, B, C) begrenzt. Die zulässige Gesamthöhe wird in den beiden östlichen Baufeldern auf maximal 12,0 m und im westlichen Baufeld auf maximal 10,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (A, B, C) begrenzt.

---

[1] VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE17.2528.

Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet einzelne Geländehöhen (u. a. die unteren Bezugspunkte A, B, C) sowie die Gebäudehöhen einiger angrenzender Gebäude in Meter über Normalhöhenull (NHN) eingemessen worden. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen im WA wird auf den jeweiligen voraussichtlich höchstgelegenen südöstlichen Eckpunkt (A, B, C) der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen abgehoben. Diese Punkte sind in der Plankarte mit der heutigen NHN-Höhe eingetragen. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet.

- Für das allgemeine Wohngebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Diese erlaubt die vorgesehenen Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung und sichert den Übergang zur umliegenden Bebauung sowie zum Freiraum.
- Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude untereinander und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Anknüpfend an das Plankonzept werden mittels Baugrenzen drei Baufelder festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass eine Umsetzung der drei angedachten Baukörper im Plangebiet erfolgen kann. Die Abstände zwischen den Baufeldern bzw. den möglichen Gebäuden und der Nachbarbebauung sind hinreichend groß gewählt, so dass unter Bezugnahme auf die geregelten Geschossigkeiten und Höhen eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Die Baufenster bieten bewusst eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung, insbesondere um eine Verschiebung der Baukörper in Abhängigkeit von erforderlichen Abstandflächen etc. innerhalb der Baufelder zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen ist ein vollständiges Ausschöpfen der so ermöglichten großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht gewollt. Um in ihrer Baumasse zu massive Volumen der Baukörper im Sinne des angestrebten angemessenen Einfügens zu vermeiden und die angestrebte Qualität des Standorts zu wahren, werden beschränkende Vorgaben zur **Gebäudetiefe** von maximal 13 m für die geplanten Neubauten im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Sich aus der Objektplanung ggf. ergebende Abweichungen für hervortretende untergeordnete Bauteile werden hierbei angemessen berücksichtigt.
- Im Bereich des WA wird die **Stellung der baulichen Anlagen** dahingehend geregelt, dass die Firstrichtung der drei geplanten Hauptbaukörper (giebelständig zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg) anknüpfend an das Plankonzept vorgegeben wird, um eine aufeinander abgestimmte Ausrichtung der Hauptgebäude im Sinne eines harmonischen Ortsbilds zu sichern. Hiermit orientiert sich die geplante Firstrichtung an der östlich angrenzenden Nachbarbebauung, deren Hauptfirstrichtung ebenfalls giebelständig zur südlich angrenzenden Straße Leihkamp verläuft.

In der Gesamtschau sind die getroffenen Festsetzungen geeignet, einen angemessenen Interessenausgleich zwischen dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf und der verträglichen Einbindung in das Umfeld zu sichern.

5.3 Verkehr und Erschließung

a) Erschließung

Die verkehrliche **Erschließung** des Standorts ist durch die im Südosten angrenzende Straße Leihkamp vorgegeben. Diese ist nach bisherigem Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig, um den durch die Planung in begrenztem Maße ausgelösten hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Die Straße Leihkamp ist im Süden an die Babenhauser Straße (L 779) und an die weitere Infrastruktur angebunden.

Der angrenzende private Wirtschaftsweg soll durch den Vorhabenträger mitgenutzt werden. Die rechtliche Sicherung der Erschließungsmöglichkeit wird bis zum Satzungsbeschluss als

Grunddienstbarkeit im Grundbuch angestrebt. Eine schriftliche Absichtserklärung zur Umsetzung der festgesetzten Erschließungsmöglichkeit liegt bereits vor.
Der Weg soll für die Landwirtschaft und als Fußwegeverbindung in den Außenbereich erhalten werden. Entsprechend wird die Fläche als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg planungsrechtlich gesichert.

Ein kleiner Abschnitt der privaten Wegefläche liegt im Osten innerhalb der öffentlich genutzten Verkehrsfläche Leihkamp. Dieser Abschnitt, der seit langem öffentlich gewidmet ist, wird entsprechend seiner Nutzung im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Stadt ist bestrebt diese Teilfläche zeitnah zu Erwerben.

b) Ruhender Verkehr

Stellplatz- und Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück sollen als Sammelanlagen ausgebildet werden, um die Hofgruppe mit gemeinsamen Freiflächen attraktiv gestalten zu können. Anknüpfend an das Plankonzept wird daher festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carportanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen im WA zulässig sind. Als Ausnahme können Sonderstellplätze/-carports für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u. Ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA zugelassen werden. Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbilds müssen Garagen und Carportanlagen zudem im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie privater und öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/Wirtschaftsweg Leihkamp) einhalten. Ebenso sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auch Nebenanlagen müssen zur Wahrung eines harmonischen Ortsbilds einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie privater und öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

c) Fußgänger und Radfahrer

Das bestehende Wegesystem soll durch die Planung nicht verändert werden. Wie bereits dargelegt, soll der private Wirtschaftsweg im südlichen Planbereich weiterhin u. a. als Fußwegeverbindung in den Außenbereich erhalten bleiben bzw. gesichert werden. Entsprechend wird die Fläche als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg planungsrechtlich gesichert. Zudem wird im Bereich des Wirtschaftswegs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die in ca. 350 m Entfernung liegenden Bushaltestellen „Hainteich" und „Bültmannskrug" der Linien 57 und 58 (Lohmannshof – Großdornberg – Babenhausen/Schröttinghausen – Babenhausen Süd). Bis zum Verknüpfungspunkt mit der Stadtbahn „Babenhausen Süd" dauert die Fahrt lediglich wenige Minuten. Hier besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 3 (Richtung Dürkopp Tor 6) mit Anschluss an die Innenstadt. Weiterhin besteht dort Anschluss an Buslinien in Richtung Universität, Schildesche, Enger und Spenge. Zu den Zeiten, in denen es keinen regulären Busverkehr in dem Gebiet gibt, besteht das Angebot eines AST-Verkehrs (Anruf-Sammel-Taxi), welcher in „Babenhausen Süd" einen Umsteigepunkt zur Stadtbahn bietet. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine Basis für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

Ein Anschluss an das bestehende ÖPNV-Netz der Stadt Bielefeld ist somit im näheren Umfeld des Plangebiets gegeben. Die vorbereitete Folgenutzung der i. W. landwirtschaftlichen Flächen durch das geplante Wohngebiet trägt dazu bei, die vorhandenen ÖPNV-Angebote im Umfeld des Plangebiets besser auszulasten. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen

zur Optimierung der verkehrlichen bzw. fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Haltestellen nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans geregelt werden können, da im Rahmen des Bebauungsplans nur planungsrechtliche Vorgaben für den Geltungsbereich des Plangebiets festgesetzt werden können.

5.4 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konfliktträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden insbesondere durch mögliche Geruchsimmissionen eines Karosseriebetriebs mit Kfz-Lackiererei unmittelbar südlich des Plangebiets hervorgerufen.

a) Gewerbliche Emissionen / Geruchsimmissionen

Im Plangebiet sollen i. W. ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie private Grünflächen festgesetzt werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich ein Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei. Der **Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei** auf dem Grundstück Leihkamp Nr. 9 ist von Wohnbebauung im Süden sowie im Nordosten und Osten umgeben. Während der dort stattfindenden Lackierarbeiten kommt es zu Geruchsemissionen, die bei den entsprechenden Windrichtungen im Plangebiet zu Geruchsimmissionen führen können. Um eine Verträglichkeit bezüglich der Geruchsimmissionen durch diesen Kfz-Lackierbetrieb sicher beurteilen zu können, wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.[2] Im Rahmen dieser Stellungnahme wird die Häufigkeit der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt und bewertet.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete eingehalten wird. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme wird, auf Grund der sehr konservativen Vorgehensweise zur Ermittlung der Geruchsimmissionen, der bestehende Betrieb nicht durch das geplante Wohngebiet eingeschränkt, da die den Berechnungen zu Grunde gelegte Betriebsdauer der Lackieranlage (3 Stunden täglich an sechs Werktagen pro Woche) deutlich über die tatsächliche Betriebsdauer hinausgeht.

Den Berechnungen und Bewertungen im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme wird gefolgt. Eine Verträglichkeit der Planung bezüglich der Geruchsimmissionen durch den untersuchten Kfz-Lackierbetrieb wird somit festgestellt. Hier ist gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich, so dass davon ausgegangen wird, dass die Situation immissionsschutzfachlich verträglich gestaltet werden kann.

Potenzielle Konflikte mit weiteren bestehenden Gewerbebetrieben im direkten Umfeld des Plangebiets liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

b) Verkehrliche Immissionen

Der Planbereich wird über die vergleichsweise gering frequentierte Straße Leihkamp mit Anschluss an die Babenhauser Straße (L 779) erschlossen. Aufgrund der Planung ist eine geringfügige Zunahme des motorisierten Verkehrs vorwiegend im Bereich der Straße Leihkamp

---

[2] AKUS GmbH: Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen durch einen KFZ-Lackierbetrieb im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II / Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ in Bielefeld, Bielefeld, 28.10.2020.

zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs sind aufgrund der heutigen Gegebenheiten und der vorliegenden Planung als gering einzustufen. Insgesamt wird die geplante Wohnbauentwicklung, anknüpfenden an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich, daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkung, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind 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 Aufstellung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von nur wenigen zusätzlichen Wohneinheiten (s. Kap. 5.1). Die Auswirkungen auf die Kapazitäten der umliegenden Schulen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung sind somit begrenzt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Einrichtungen zur Kinderbetreuung, wie beispielsweise die Evangelische Kindertageseinrichtung Babenhausen an der Babenhauser Straße und die AWO Kita Theesen an der Gaudigstraße. Es wird daher davon ausgegangen, dass der durch die vorliegende Planung ggf. ausgelöste Bedarf an Kita-Plätzen im Stadtteil gedeckt werden kann.

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Babenhausen. Für diese Schule wird für die nächsten Jahre aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen eine Erhöhung der Schülerzahlen erwartet. Nach den Prognosen des Amts für Schule der Stadt Bielefeld ist davon auszugehen, dass die bis zum Schuljahr 2025/27 zu erwartenden Kinder im vorhandenen Raumbestand untergebracht werden können. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht insofern nicht.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Die Flächen im Plangebiet haben aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung im Bestand keine wesentliche Bedeutung für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung. Die Belange von Freizeit und Erholung und Sport werden durch die Planung nicht negativ berührt.

Öffentliche Spielflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich ein im Grünzug zwischen Kollwitz- und Stennerstraße gelegener Spielplatz. Durch die geplanten maximal 13 Wohneinheiten entsteht nach Auskunft des Umweltamts der Stadt Bielefeld ein Spielflächenbedarf von ca. 120 m². Dieser ist laut Umweltamt der Stadt Bielefeld durch Aufwertung des südöstlich des Plangebiets im Grünzug

zwischen Kollwitz- und Stennerstraße gelegenen Spielplatzes in einer Höhe von ca. 14.500 € auf Kosten des Investors zu decken und wird vertraglich gesichert.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme im Bereich Leihkamp anzuschließen. Die Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist über die bestehende Trasse Leihkamp vom Grundsatz her geregelt. Es wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die angestrebte Arrondierung grundsätzlich möglich sein wird.

a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die **Entwässerung** des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Entwässerungsgebietes „4.10 - Babenhausen“. Das **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Die Entwässerung des Plangebiets ist parallel zum weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

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. Die Bebauung entlang der Straße Leihkamp befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/43. Für die Einleitung in das NG 11.32 zum Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.01.2026. Das Plangebiet wurde hierin bereits teilweise berücksichtigt.

Da die vorliegenden Verhältnisse eine vollständige Versickerung nicht erlauben, soll das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nach derzeitigem Kenntnisstand ortsnah in das NG 11.32 zum Johannisbach eingeleitet werden. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann voraussichtlich abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Die erforderlichen Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers sollen voraussichtlich als private Kanäle bis um Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation verlegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

b) Technische Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Versorgung mit **Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation etc.** wird durch Anbindung an die bestehenden Infrastrukturen sichergestellt. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebiets in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen. Bei Anpflanzungen sind

demnach auch hier Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Diesbezüglich detaillierte Anforderungen sind dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989 bzw. nachfolgenden Veröffentlichungen) zu entnehmen. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig von vorhandenen und geplanten Kanaltrassen keine Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Es wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld, seine Schwerpunktziele und den Ausbau klimafreundlicher, ressourcenschonender Wärmeversorgung hingewiesen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Umsetzung die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKWs zu prüfen. Nach Stand ist im zentralen Planbereich, südlich des mittleren geplanten Gebäudes, eine Unterkellerung einer Fahrradgarage zur Unterbringung von Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk, Haustechnik) geplant. Um diese Versorgungsanlagen an dieser Stelle planungsrechtlich zu ermöglichen wird eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fläche des privaten Wirtschaftswegs im südlichen Plangebiet wird mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger versehen, um die technische Erschließung der Grundstücke im Plangebiet sowie der südlich angrenzenden Grundstücke planungsrechtlich zu sichern. Zudem wird eine mit Geh-, Fahr-, Leitungs- und Betretungsrechten für Unterhaltungszwecke zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH im Bereich des geplanten WA festgesetzt, entsprechend eines übermittelten Lageplans im Rahmen einer Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH (vom 10.03.2020).

c) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen und Wege zu gewährleisten, ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Löschwasser** zu sichern. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

5.8 Bau- und Bodendenkmalschutz

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 Sonstige Festsetzungen

a) Grünordnung

Zur Ortsrandeingrünung und zur Abgrenzung gegenüber dem Freiraum ist mit einer Fläche von ca. 1.600 m² ein wesentlicher Teil des Plangebiets als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland/Obstwiese** festgesetzt. Diese Fläche im nördlichen Planbereich soll eine Eingrünung des Plangebiets im Sinne des Umwelt-/Klimaschutzes bewirken und gleichzeitig dazu beitragen, dass aus dem Außenbereich sichtbare Bauvolumen zu mindern.

Es werden zudem konkrete Vorgaben zur **Anpflanzung, fachgerechten Pflege und zum Erhalt standortgerechter heimischer Obstbäume innerhalb dieser privaten Grünfläche**

in den Bebauungsplan aufgenommen, die sicherstellen, dass eine entsprechende Bepflanzung der privaten Grünfläche erfolgt. So ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obstbaum (in der Qualität Mittel-/Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm) pro angefangene 170 m² private Grünfläche anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Die gewählte Pflanzdichte berücksichtigt erforderliche Flächenbedarfe für die jeweiligen Obstbäume und bietet einen gewissen Gestaltungsspielraum. Gleichzeitig wird hiermit sichergestellt, dass die angedachte regionaltypische Obstwiese im Sinne des Plankonzepts bepflanzt wird.

Im südwestlichen Planbereich wird ebenfalls zur Ortsrandeingrünung und zur Abgrenzung gegenüber dem Freiraum eine Fläche zur **Anpflanzung, fachgerechten Pflege und Erhalt einer standortheimischen freiwachsenden Wildstrauch-/Baumhecke** im WA festgesetzt. Weiterhin soll hiermit insbesondere das aus dem Außenbereich sichtbare Bauvolumen im südlichen Planbereich mit Sammelstellplatzanlage etc. gemindert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemäß §§ 41, 42, 43 NachbG NRW geforderten Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke, Hecken etc. im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind.

Weiterhin wird auch eine gewisse **Begrünung der geplanten Sammelstellplatzanlagen durch Baumpflanzungen** angestrebt. Die Begrünung von Stellplatzanlagen sowie die möglichst qualitätvolle Gestaltung tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Textlich wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass für je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Als Abweichung können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen der zur Stellplatzbegrünung zu pflanzenden Bäume im Plangebiet zugelassen werden. Von einer konkreten Verortung der neuen Baumstandorte soll im Sinne der flexiblen Angebotsplanung abgesehen werden.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes sowie zur Ortsbildaufwertung sind **Dächer von Garagen und Carports**, sofern statisch geeignet, zudem **mindestens extensiv zu begrünen** (s. hierzu auch Kap. 5.10).

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbilds

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 und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden anknüpfend an das Plankonzept Festsetzungen getroffen, welche die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, v. a. die Dachgestaltung, betreffen. Zudem werden Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften u. a. für Vorgärten 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 angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

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

- Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters innerhalb des Plangebiets werden im WA **Dachformen und -neigungen** festgesetzt. Anknüpfend an die geplanten Bautypologien sowie den umliegenden baulichen Bestand sind die Hauptbaukörper gemäß Planeintrag einheitlich mit einem Satteldach sowie einer Dachneigung von 38° bis 48° Grad zu errichten. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Gemeinschaftsgaragen / Carports sind hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
- 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.
- **Dachbegrünungen** werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Für mögliche Garagen und Carports sind extensive Bepflanzungen der Dachflächen bei statischer Eignung vorgegeben. Weitere Vorgaben hierzu werden jedoch auch mit Blick auf das bestehende Siedlungsgefüge nicht für erforderlich erachtet. Bei der vorliegenden Angebotsplanung bleiben so sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) einzugrenzen.
- Zulässig sind außerdem **Solaranlagen,** die auf den Hauptbaukörpern aber einige grundlegende Vorgaben einhalten müssen. Ziel ist das Einfügen bzw. die Unterordnung der Anlagen auf den Dächern.
- **Werbeanlagen** können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Mit Blick auf die angestrebte gestalterische Aufwertung sind daher rahmensetzende Regelungen geboten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Maßgeblich sind hierbei neben dem Anbringungsort insbesondere Regelungen zur maximalen Anzahl der Werbeanlagen, die auf maximal zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung begrenzt wird. Darüber hinaus werden Anbringungsort und Dimensionierung von Werbeanlagen an den Gebäuden begrenzt, um ein harmonisches Ortsbild zu wahren.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Mit den Festsetzungen zur **Vorgartengestaltung** soll eine harmonische Gestaltung der nicht überplanten Vorgartenbereiche und eine deutliche Begrünung erreicht werden. Hiermit soll das Ortsbild aufgewertet und ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen im Plangebiet geleistet werden. Eine Vorgartengestaltung auch mit Steinen oder Kieseln bedeckten Flächen wird in der gelebten Praxis auf der Umsetzungsebene häufig angewendet und soll eindeutig begrenzt jedoch mit einer gewissen Flexibilität weiter möglich sein. Großflächig (≥ 30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind gemäß Festsetzung Nr. 11.2.1 im Bereich der Vorgartenflächen jedoch nicht zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass eine entsprechende Flächenbegrenzung der mit Steinen oder Kieseln bedeckten Flächen in den Vorgartenflächen erfolgt.

Auch **Abfallbehälter und Fahrradgaragen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld erhebliche negative Wirkungen entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend ausgebildet sind. Dieses hat negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität. Abfallbehälter und Fahrradgaragen sind in der gesamten 9,0 m breiten Randzone entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen daher nur mit begrüntem Sichtschutz, z. B. durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste sowie als feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers zulässig.

Des Weiteren wird die Gestaltung von **befestigten Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen** dahingehend geregelt, dass für diese nur wasserdurchlässige Materialen zu verwenden sind, wie z. B. wasserdurchlässiges Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä. Hiermit soll insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen gefördert werden.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB und von einem **Umweltbericht** nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

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 überplante Fläche wird heute als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (2019: Maisanbau). Saum- oder Gehölzstrukturen sind heute nicht vorhanden, eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung wird nicht gesehen.

Im Norden schließt der tieferliegende, landschaftsräumlich und naturschutzfachlich wertvolle Talzug des Johannisbachs in rund 150 m Entfernung nördlich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung an. Bei Einhaltung der rückwärtigen Grenzen der Bebauung im Osten (Leihkamp Nr. 15/17) und im Süden (Leihkamp Nr. 7/7a und 9) und mit Blick auf die hofartig angestrebte regionaltypische Bebauung wird die Arrondierung des Siedlungsbereichs Leihkamp städtebaulich und landschaftspflegerisch als sinnvoll bzw. vertretbar bewertet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Eingriffswirkung sind auf den ausgeräumten Ackerflächen dann entsprechend begrenzt und können durch die angedachte gegliederte Gestaltung der Ortsrandlage mit Obstwiese und Gehölzgruppen im Norden und Nordwesten sowie einer Wildstrauch-/Baumhecke im Südwesten aufgefangen werden (siehe Kapitel 5.9). Somit wird nach heutigem Kenntnisstand die Planung als aus Umweltsicht voraussichtlich insgesamt vertretbar bewertet.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13b i. V. m. 13a BauGB werden derartige Maßnahmen der Flächenmobilisierung für Wohnnutzungen vom Gesetzgeber ausdrücklich gefördert und von der **Eingriffsregelung** grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß

§ 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden dann nicht erforderlich. Angesichts der o. g. Planungsziele wird die angemessene Eingrünung im Norden bzw. Nordwesten aber unabhängig von den rechtlichen Fiktionen des Gesetzgebers für sinnvoll gehalten.

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.

6.3 Artenschutz

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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).

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme[3] zur Erstaufstellung dieses Bebauungsplans erstellt. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Stellungnahme kann wie folgt zusammengefasst werden: *„Auf Grund der Vorbelastung (intensive landwirtschaftliche Nutzung, visuelle Kulissenwirkung der vorhandenen Bebauung, Strukturarmut und Kleinflächigkeit) wird nicht davon ausgegangen, dass das Vorhaben geeignet ist, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszulösen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Stellungnahme kann daher festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände nicht einschlägig sind."*

Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten auf den ausgeräumten Ackerflächen direkt angrenzend an den Siedlungsbestand liegen bislang nicht vor.

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 NRW[4] stehen im Plangebiet überwiegend Böden als Parabraunerde an. Bei der Parabraunerde handelt es sich gemäß Bodenkarte um tiefgründige schluffige Lehmböden, z. T. tiefreichend humos, die eine hohe Sorptionsfähigkeit, hohe bis sehr hohe nutzbare Wasserkapazität und stellenweise schwache Staunässe im Unterboden aufweisen.

---

[3] Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp", Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 09.04.2020.

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

Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden[5] als „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion“.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Die vorliegende Änderungsplanung dient der Mobilisierung und Arrondierung einer bereits auf zwei Seiten an die Bebauung angrenzenden und erschlossenen Fläche. Neue Straßen sind hierfür nicht erforderlich, die Bebauung wird auf den südlichen Planbereich konzentriert, der nördliche Abschnitt wird als private Grünfläche aufgewertet. Insofern ist das Vorhaben auch mit der Bodenschutzklausel gemäß BauGB zu vereinbaren.

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

Im Plangebiet sind keine Oberflächen-/Fließgewässer vorhanden, die Fläche liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Wasserschutzgebiet.

Der Johannisbach fließt nördlich des Plangebiets (ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet). Eine Beeinträchtigung des durch die landwirtschaftlichen Flächen/Grünflächen 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 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).

Eventuelle **Kampfmittelbelastungen** sind bisher ebenfalls nicht bekannt, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wird im Planverfahren über das Ordnungsamt der Stadt beteiligt. Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. 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 Klimaanpassung, 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

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

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. Das Plangebiet liegt im Bereich von stadtnahen Grün- und Freiflächen, denen insbesondere künftig klimawandelbedingt aufgrund des Luftaustauschs nachts (Kaltluftabfluss) und des kleinräumigen Luftaustauschs tagsüber die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum mit dem Schutzbedarf 2. Priorität zukommt (vgl. Klimaanpassungskonzept).

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Aufgrund der Lage am Stadtrand, des günstigen Bioklimas innerhalb der östlich und südlich benachbarten Bebauung, der mit der Planung einhergehenden Abrundung und des relativ kleinflächigen Plangebiets ist das Vorhaben in dieser Lage vertretbar. Die angedachte offene Bauweise dient der Aufrechterhaltung des günstigen Bioklimas v. a. im südlich anschließenden Bestand. Positive kleinklimatische Effekte bewirken insbesondere die planungsrechtliche Sicherung einer ca. 1.600 m² großen privaten Grünfläche im nördlichen Planbereich sowie die getroffenen Pflanzvorgaben (Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter heimischer Obstbäume in der privaten Grünfläche, Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer standortheimischen freiwachsenden Wildstrauch-/Baumhecke sowie die Begrünung von Stellplatzanlagen, siehe Kapitel 5.9).

Dachbegrünung werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Für mögliche Garagen und Carports sind extensive Bepflanzungen der Dachflächen bei statischer Eignung daher vorgegeben. Weitere Vorgaben hierzu werden jedoch auch mit Blick auf das bestehende Siedlungsgefüge nicht für erforderlich erachtet. Bei der vorliegenden Angebotsplanung bleiben so sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) einzugrenzen.

Im Hinblick auf die Förderung von erneuerbaren Energien wird die Anbringung von Solar- und Geothermieanlagen ausdrücklich empfohlen. Insbesondere auf möglichen Carportanlagen im südlichen Plangebiet können Solaranlagen mit optimierter Ausrichtung angebracht werden. Eine zweckdienliche Steuerung von ggf. möglichen Solar- und Geothermieanlagen kann und soll auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene anhand des konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche Maßnahmen zur Anbringung der jeweiligen Anlagen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung und Baulandstrategie

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig. Der Vorhabenträger verfügt über die zu entwickelnde Baugrundstücksfläche.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wurde am 27.06.2019 in der Bezirksvertretung Dornberg vorgestellt und hat dort Zustimmung erfahren. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 21.11.2019 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst. Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3.1) fällt daher die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ zugrunde liegt, nicht unter die **Regelungen der Baulandstrategie**.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	**Flächengröße***
Vorhabengrundstück Wohnbauvorhaben ca. - *davon Allgemeines Wohngebiet (Gebäude, Stellplätze, Hof- und Nebenanlagen, Terrassen, Hausgärten etc.) ca.* - *davon private Grünfläche im Norden ca.*	4.500 m² *2.900 m²* *1.600 m²*
Private Verkehrsfläche (Wege- und Straßenfläche Leihkamp), ca.	250 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, ca.	120 m²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**4.900 m²**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bei Umsetzung der Planung können maximal 13 Wohneinheiten (WE) in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen.

7.3 Soziale Wohnraumförderung

In den Mehrfamilienhäusern kann die Unterbringung von den von der Stadt vorgegebenen 25 % sozial geförderten Wohneinheiten berücksichtigt werden. Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens abzustimmen und vertraglich mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss zu regeln.

7.4 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Eigentümers bearbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (z. B. Schalltechnische Untersuchung) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzende Straße).

Darüber hinaus hat das zuständige Fachamt im Beteiligungsverfahren ermittelt, dass als Ausgleich für die Errichtung der neuen Wohneinheiten ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von ca. 120 m² ausgelöst wird. Dieser soll durch die Aufwertung des südöstlich des Plangebiets im Grünzug zwischen Kollwitz- und Stennerstraße gelegenen Spielplatzes in einer Höhe von ca.

14.500 € durch den Investor gedeckt und im Rahmen des Erschließungsvertrags geregelt werden. Dadurch erhöhen sich für die Stadt Bielefeld die Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb um ca. 1.000 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 180 €/a.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Schule der Stadt Bielefeld (Schreiben vom 24.03.2020) haben die Kinder, die nach der Grundschule eine Realschule oder ein Gymnasium besuchen, An-spruch auf Übernahme der Fahrkosten. Bei 5 zusätzlichen Kindern ergibt sich hiernach unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte ein Mehraufwand von rund 2.750 €/Jahr.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen gemäß Stellungnahme des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld (Schreiben vom 16.03.2020) nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 29.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Dies umfasst etwa 19.000.- € für die Schmutzwasserkanalisation und ca. 10.000.- € für die Regenwasserkanalisation. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 150.- €. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 150.- €.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigung von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien.

7.5 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 wird der bisher als **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zu bewertende Geltungsbereich künftig gemäß § 30 BauGB beurteilt, die geplanten Bauvorhaben können auf dieser Grundlage dann zugelassen werden, wenn die Erschließung privatrechtlich und öffentlich gesichert ist. Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind ansonsten soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

Das Plangebiet unterliegt bisher dem **Landschaftsschutz**, dieser ist im Teilbereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets dann entsprechend aufzuheben (siehe Kapitel 3c).

7.6 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann der Siedlungsbereich Leihkamp arrondiert werden, durch die Mobilisierung der Fläche, die auf zwei Seiten im Süden und im Osten direkt die vorhandene Bebauung angrenzt, können etwa 12 Wohneinheiten geschaffen werden. Für derartige Vorhaben kommt nach der aktuellen Rechtslage die beschleunigte Aufstellung eines **Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB** in Frage **(„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“)**. Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige kleine Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019 eingeleitet (s. u.) und soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

Voraussetzung ist, dass die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche unter der gemäß § 13b BauGB maßgeblichen Grenze von 10.000 m² liegt. Bei einem Geltungsbereich von ca. 4.900 m² mit rund 2.900 m² Baugebiet und einer Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,4 für den gesamten Planbereich ergeben sich in diesem Planungsfall hier maximal rund 1.160 m² und damit eine deutliche Unterschreitung des Schwellenwertes. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen ebenfalls nicht vor. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann somit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchführt werden.

Die Erstaufstellung im beschleunigten Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, die Eingriffsregelung ist auf die Bauvorhaben nicht anzuwenden, der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung ohne zusätzliches Planverfahren anzupassen (§ 13b BauGB i. V. m. 13a (2) BauGB). Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Umweltbelange aber unabhängig von den Verfahrenserleichterungen zu behandeln sind.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 21.11.2019 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann in den beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB grundsätzlich verzichtet werden; der Öffentlichkeit ist auch dann jedoch eine Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen (§ 13a (3) Nr. 2 BauGB). Angesichts der auch hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange und um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren sachgerecht zu sammeln, wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 trotzdem durchgeführt.

Am 28.01.2020 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Bürgerzentrum, Stadtbezirk Dornberg, Wertherstraße 436 die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich dem 07.02.2020 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.02.2020 um Stellungnahme bis zum 17.03.2020 gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in den Sitzungen der Bezirksvertretung Dornberg am 10.06.2021 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 22.06.2021 beraten und der Entwurfsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 23.07.2021 bis einschließlich 31.08.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2021 um Stellungnahme bis zum 26.08.2021 gebeten.

Die Ergebnisse aus diesen Verfahrensschritten sind umfassend in den Anlage A1/A2 dargelegt (s. dort).

8. Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind der Begründung/Abwägung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt worden:

- Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen durch einen KFZ-Lackierbetrieb im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II / Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, Schreiben vom 28.10.2020.
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 09.04.2020.

Bielefeld, im Oktober 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

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