Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

Begründung

Stand: Satzung, Januar 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

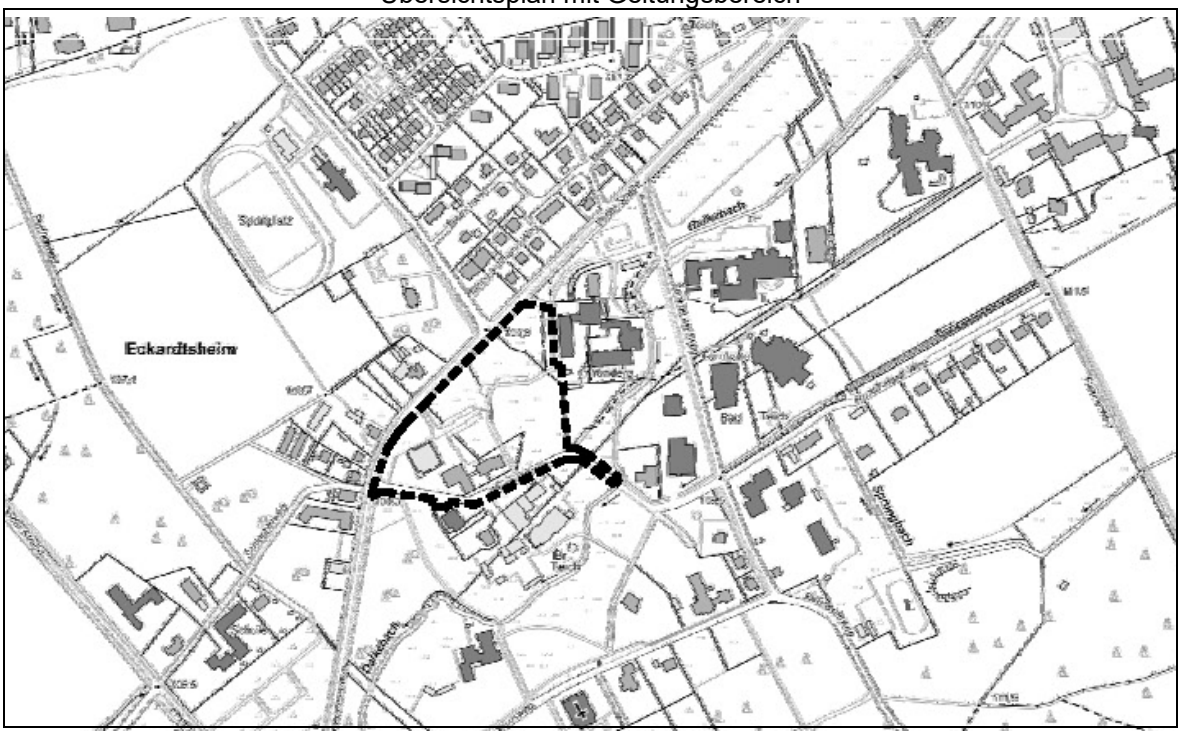
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56

„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

Begründung

Satzung
Januar 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Büro Spath + Nagel, Berlin
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Bebauungsplan Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ – Begründung

Inhalt

1. Einführung C-5
   1.1. Planungsziel und Planungserfordernis C-5
   1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans C-5
2. Ausgangssituation C-6
   2.1. Lage und Umgebung des Plangebiets C-6
   2.2. Bebauung und Nutzung C-6
   2.3. Örtliche Gegebenheiten C-6
   2.4. Bestehendes Planungsrecht C-9
   2.5. Eigentumsverhältnisse C-9
3. Planungsbindungen C-9
   3.1. Regionalplan C-9
   3.2. Flächennutzungsplan C-10
   3.3. Landschaftsplanung C-10
   3.4. Denkmalschutz C-11
   3.5. Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim C-11
4. Planungskonzept C-11
   4.1. Nutzungskonzept C-11
   4.2. Gestaltungskonzept C-12
   4.3. Grün- und Freiraumkonzept C-12
   4.4. Erschließungskonzept C-12
5. Planungsrechtliche Festsetzungen C-13
   5.1. Art der baulichen Nutzung C-13
   5.2. Maß der baulichen Nutzung C-14
   5.3. Überbaubare Grundstücksflächen C-15
   5.4. Bauweise C-16
   5.5. Verkehrsflächen C-16
   5.6. Grünfestsetzungen C-17
   5.7. Festsetzungen zum Immissionsschutz C-19
   5.8. Gestaltungsfestsetzungen C-20
   5.9. Leitungsrechte, Anlagen für die Ver- und Entsorgung C-21
6. Auswirkungen der Planung C-22
   6.1. Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen C-22
   6.2. Auswirkungen auf den Verkehr C-24
   6.3. Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtklima C-24
   6.4. Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft C-27
7. Kosten und Finanzierung C-28
8. Verfahren C-28
9. Vorliegende Gutachten C-30

1. Einführung

1.1. Planungsziel und Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ soll, zusammen mit den zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplänen I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ und I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ ein Beitrag dazu geleistet werden, Eckardtsheim von einem vormaligen „Anstaltsstandort“ zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen leben und arbeiten. Voraussetzung dafür ist die Ergänzung des baulichen Bestandes durch Flächenangebote für Wohn- und Mischnutzungen, für die derzeit vor Ort keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von attraktivem Bauland für private Bauvorhaben soll auch zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Bielefeld beitragen und der Abwanderung von Bevölkerungsgruppen in das Umland entgegenwirken. Mit der Flächenentwicklung an der Werkhofstraße soll zugleich ein Beitrag zur Stärkung des Ortskerns von Eckardtsheim geleistet und der Erhalt der für eine Ortschaft dieser Größenordnung gut ausgebauten Infrastruktur abgesichert werden, der ansonsten nicht mehr wirtschaftlich gewährleistet werden könnte.

Diese Planungsziele sind auch in der durch den Rat der Stadt Bielefeld in der Sitzung am 5.3.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend beschlossenen Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim niedergelegt und wurden – daraus abgeleitet – auch in der parallel zum Bebauungsplan aufgestellten 198. FNP-Änderung „Städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches Eckardtsheim“ aufgenommen.

Bei der Entwicklung des Plangebiets sollen die typischen Merkmale der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, insbesondere die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände und Grünbereiche erhalten und gesichert werden. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die bisher noch zu großen Teilen in der Trägerschaft der Stiftung Bethel befindlichen Erschließungsanlagen in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld bzw. der zuständigen Leitungsträger zu überführen. Dazu ist es erforderlich, die bisher teils grundstücksmäßig nicht abgeteilte, teils zu eng dimensionierte private Verkehrsfläche der Werkhofstraße neu abzugrenzen und als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Auch die innere Erschließung des Plangebiets genügt nicht heutigen Standards und muss neu konzipiert werden.

Die genannten Planungsziele lassen sich unter den bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (s. Kap. 2.4) nicht in der angestrebten Differenzierung und Qualität umsetzen. Insbesondere könnten Fehlentwicklungen durch eine ungeordnete, unmaßstäbliche oder unzureichend erschlossene Bebauung, durch Beseitigung von ortsbildprägenden Vegetationsbeständen oder durch eine unausgewogene Nutzungsverteilung eintreten. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplans I/St 56 erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Veräußerung von großen Teilen des Plangebiets an einen Vorhabenträger, der jetzt eine Entwicklung im Sinne der o.g. Zielsetzungen umsetzen will.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 56 entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2018 wird im Nordwesten durch die Verler Straße, im Süden durch die Werkhofstraße und im Osten durch den Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und den Kindergarten der Zionsgemein-

de begrenzt. Er umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha mit den Flurstücken 239, 319, 464 und 465 sowie Teilen der Flurstücke 309, 317 und 466 in der Gemarkung Sennstadt, Flur 14 sowie Teilen des Flurstücks 743 in der Gemarkung Sennstadt, Flur 12.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Umgebung des Plangebiets

Eckardtsheim liegt in der Feuchtsenne am äußeren Stadtrand von Bielefeld im Süden des Stadtbezirks Sennestadt. Das Plangebiet des Bebauungsplans I/St 56 liegt im Kernbereich der Ortschaft. Der aufgelockerte Siedlungszusammenhang wird hier geprägt einerseits durch die geradlinig den Ortskern durchschneidende Verler Straße, andererseits durch zentrale Einrichtungen der Ortschaft sowie Büro- und Betreuungsbereiche der Stiftung Bethel und einzelne Wohngebäude, im Südosten auch durch die Bachaue von Bullerbach und Dalkebach.

Nördlich der Verler Straße grenzt ein Bereich mit Wohngebäuden (ehemalige Mitarbeiterwohnungen der Stiftung Bethel) und einzelnen kleinen Gewerbebetrieben an das Plangebiet an. Nördlich davon liegen in einiger Entfernung im Bereich der Eckardtsheimer Straße und der Verler Straße die wesentlichen Wohngebiete der Ortschaft. Auf der dem Plangebiet südlich gegenüberliegenden Seite der Werkhofstraße liegen der früher durch Eigenbetriebe der Stiftung Bethel genutzte, heute überwiegend leer stehende bzw. temporär für Lagerzwecke genutzte Werkhof sowie das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Im Südosten und Südwesten geht das Plangebiet in die „Grüne Mitte“ der Eckardtsheimer Parklandschaft über. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Freiflächen des Kindergartens der Zionsgemeinde sowie an das Haus „Jericho“ der Stiftung Bethel an, das neben Büronutzungen auch einen Bereich für betreutes Wohnen umfasst.

2.2. Bebauung und Nutzung

Große Teile des Plangebiets waren bis 2001 durch den Kindergarten der Ortschaft mit seinen Freiflächen belegt und liegen seit dessen Verlegung auf das Nachbargrundstück und Abriss der Baulichkeiten brach. Die frühere private Zuwegung ist noch vorhanden und dient u.a. der Erschließung des neuen Kindergartens.

Der Bereich westlich dieser Zuwegung wird durch einen Bürostandort der Stiftung Bethel („Sennekanzlei“), den Einzelhandelsmarkt der Ortschaft („CAP-Markt“) sowie zugeordnete Nebenflächen, Freiflächen und Stellplätze eingenommen. Die zweigeschossige Sennekanzlei an der Werkhofstraße setzt sich aus einem älteren, mehrfach umgebauten Baukörper der Vorkriegszeit und einem neuen Gebäudetrakt aus den 1960er Jahren zusammen. Der eingeschossige Einzelhandelsmarkt wurde in ansprechender Architektur in den 1990er Jahren errichtet und dient mit einem Café- und Imbissbereich zugleich als örtlicher Treffpunkt. Die von Bebauung freien Flächen entlang der Verler Straße, hinter der Sennekanzlei und südlich der Werkhofstraße sind als Gehölzgürtel bzw. als Rasenflächen mit Einzelbäumen angelegt.

2.3. Örtliche Gegebenheiten

Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten und Süden von 109,7 m über NHN auf 108,00 m über NHN ab. Am südlichen Rand der ehemaligen Kindergartenfläche ergibt sich dadurch zur Werkhofstraße eine deutliche Böschung mit einem Höhenunterschied von etwa 1,1 m.

Boden und Grundwasser

Eine Erkundung der Grundwasserverhältnisse (DenkerUmwelt April 2009) hat für einen kleinen, etwas höher gelegenen nördlichen Teil des Plangebiets einen Grundwasser-Flurabstand von über 2,7 m, für die übrigen Teile von 1,5-2,7 m gezeigt; dort ist flächenkonkret zu prüfen, ob eine Muldenversickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Da das Gebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist oder in der Vergangenheit bebaut war, ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Bebaubarkeit grundsätzlich in Frage steht.

Flora, Fauna, Artenschutz

Das Plangebiet wird zur Verler Straße hin durch einen Baum- und Gehölzgürtel abgeschirmt. Nördlich des Einzelhandelsmarktes handelt es sich dabei um Einzelbäume, überwiegend ausgewachsene Eichen, die in eine Rasenfläche eingebettet sind. Nordöstlich der Zufahrt des Einzelhandelmarktes folgt eine schmale Reihe jüngerer Bäume und Gehölze unmittelbar am Straßenrand. Beiderseits eines vorhandenen Fußwegs sowie zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs hin weitet sich der Baum- und Gehölzgürtel mit einem nach Alter und Arten gemischten Bestand dann weiter auf und bildet dort eine dichte Gehölzkulisse. Am östlichen Rand des Plangebiets, auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens sowie vor dem Einzelhandelsmarkt finden sich einige größere Einzelbäume (Eiche, Linden, Ahorn). Die Bäume wurden in die Plangrundlage eingemessen, der zu erhaltende Baumbestand wurde festgelegt.

Sowohl im Umfeld des Einzelhandelsmarktes als auch auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens finden sich größere zusammenhängende Rasenflächen. Diese wurden gutachterlich auf das Vorhandensein von naturschutzrechtlich geschütztem Magergrünland untersucht (NZO GmbH, Nov. 2018). Auf den Flächen zwischen dem Einzelhandelsmarkt und der Verler Straße sowie auf der ehemals gärtnerisch gestalteten Freifläche der Sennekanzlei wurden Magerkeitszeiger in einer Anzahl festgestellt, die eine Einstufung als im Sinne des § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschütztes Biotop begründen. Von diesen soll die letztgenannte Fläche durch den Bebauungsplan für eine Bebauung in Anspruch genommen, so dass es diesbezüglich einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.
Mit Datum vom 02.06.2020 liegt eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zur Inanspruchnahme des Biotopes BT-BI.00002 vor. Die übrigen Freiflächen im Plangebiet werden durch die Gutachter nicht als Magergrünland eingestuft.

Südlich außerhalb des Plangebiets findet sich in der Nähe des Dalkebachs eine Fläche, die als Feucht- und Nassgrünland einzustufen ist und somit ein nach § 42 LNatSchG geschütztes Biotop darstellt (NZO GmbH, Nov. 2019).

Um Konflikte mit besonders und streng geschützten Arten durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausschließen zu können, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß der Handlungsempfehlungen der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz erarbeitet (Artenschutzfachbeitrag, NZO GmbH, September 2019). Dazu wurden die vorhandenen Biotopstrukturen auf eine mögliche Nutzung durch planungsrelevante Arten begutachtet. Ferner wurde im Frühjahr 2019 eine Brutvogelkartierung sowie im Sommer 2019 eine Zauneidechsenkartierung und eine Fledermausuntersuchung durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Bezug auf Brutvögel, abgesehen von dem im Bebauungsplan vorgesehenen Erhalt des Gehölzstreifens im nördlichen Teil des Plangebiets, keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind. Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Mit Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht

– trotz vergleichsweise geringer Aktivität – dagegen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (s. Kap. 6.3). Unter Beachtung dieser Maßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Verkehrserschließung

Die übergeordnete Straßenerschließung erfolgt durch die Verler Straße (Landesstraße 787), die das Rückgrat der Ortschaft bildet und mit einer Fahrbahnbreite von etwa 7 m und beidseitigen knapp 2 m breiten Gehwegen (von denen der südwestliche zugleich als Beidrichtungs-Radweg dient) Kfz-verkehrsgerecht ausgebaut ist. Die Verkehrsbelastung (DTV im Jahresmittel 2015) liegt bei rund 2.500 Fahrzeugen am Tag. Die Straße wird oft mit überhöhter Geschwindigkeit befahren. Durch Lichtsignalanlagen gesicherte Überwege befinden sich am südwestlichen und am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Von der Verler Straße aus werden die Anlieferbereiche des Einzelhandelsmarkts sowie rund 30 Stellplätze über eine standardmäßig ausgebaute Einfahrt erschlossen.

Die übrige Erschließung erfolgt über die Werkhofstraße und die provisorisch ausgebaute Zufahrt zum Kindergarten; beide liegen als Privatstraßen im Eigentum und der Verkehrssicherungspflicht der Stiftung Bethel. Die Werkhofstraße weist eine Fahrbahnbreite von 4,5 m auf, ein Gehweg ist überwiegend nur einseitig vorhanden. Die Straße erschließt u.a. den Feuerwehrstandort, den Werkhof sowie rund 30 Kunden- bzw. Besucherparkplätze vor dem Einzelhandelsmarkt und vor der Sennekanzlei.

Eckardtsheim wird tagsüber in einem Rundkurs im 30-Minuten-Takt durch die Buslinie 37 (zeitweise auch 237) der Stadtwerke Bielefeld in Richtung Sennestadt bedient. Die Haltestelle „Freizeitzentrum“ (stadtauswärts) liegt etwa 120 m, die Haltestelle „Haus Elim“ am Semmelweisweg (stadteinwärts) etwa 300 m vom Zentrum des Plangebiets entfernt. Die Fahrtzeit zum Sennestadtring beträgt etwa 10 min, mit zweimaligem Umsteigen nach Brackwede rund 40 min, ins Stadtzentrum Bielefeld rund 50 min. Eine schnellere Verbindung zum Bielefelder Hauptbahnhof bietet die Umsteigeverbindung über den etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernten, d.h. mit dem Fahrrad gut erreichbaren Regionalbahnhof Sennestadt, der im Stundentakt (in der Hauptverkehrszeit halbstündlich) bedient wird und bis in die späten Abendstunden verkehrt. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof beträgt je nach Lage der Anschlüsse zwischen 35 und 40 min, vom Bahnhof Sennestadt 15 min. Seit November 2019 verkehrt im Sennestädter Stadtgebiet in den Abendstunden und sonntags ganztägig der flexible On-Demand-Kleinbusverkehr „Anton“, der per App oder Telefon buchbar ist.

Ver- und Entsorgung

Bedingt durch die Entstehungsgeschichte der früheren Teilanstalt Eckardtsheim und die besonderen Eigentumsverhältnisse verlaufen die Leitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Kanäle zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser nicht durchweg im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sondern teils abkürzend über Grundstücke der Stiftung Bethel.

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem über einen öffentlichen Kanal im Fahrbahnbereich der Werkhofstraße der Kläranlage Sennestadt zugeführt. Unabhängig davon verläuft unter der Verler Straße der Hauptsammler aus Richtung Sennestadt zur Kläranlage.

Das Plangebiet gehört zu den Flächen in Eckardtsheim, für die die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser der Stiftung Bethel übertragen wurde. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Plangebiets wird südwestlich des Werkhofs unmittelbar in den Dalkebach eingeleitet. Die Zuleitung erfolgt überwiegend über private Flächen der Stiftung Bethel. Gültige Einlei-

tungsgenehmigungen liegen nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vor. Der unbebaute östliche Teil des Plangebiets ist nicht an die Niederschlagsentwässerung angeschlossen.

Leitungen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie der Deutschen Telekom liegen – soweit sie nicht unmittelbar der Erschließung der Grundstücke dienen – innerhalb der Straßenparzellen der Werkhofstraße und der Verler Straße.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I/St 56 soll die Straßenverkehrsfläche der Werkhofstraße auf Kosten der Begünstigten nach den Standards der Stadt Bielefeld ausgebaut und die Leitungen der Ver- und Entsorgung, soweit erforderlich, im Bereich der Verkehrsfläche neu verlegt werden.

2.4. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 56 ist planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen und grundsätzlich bebaubar. Die für die Beurteilung von Bauvorhaben maßgebliche Umgebung wird durch Büronutzungen, Einzelhandel, soziale Infrastruktur (Kindergarten), Gewerbe (Werkhof) und – nördlich der Verler Straße – Wohnnutzungen geprägt, die sich nach Art und Maß der Nutzung und Lage der Bebauung auf den Grundstücken erheblich voneinander unterscheiden. Da aufgrund dieser heterogenen Bebauung und Nutzung in der maßgeblichen Umgebung sichere Grundlagen für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB fehlen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Der südwestliche Teil des Plangebiets mit dem Einzelhandelsmarkt und der Sennekanzlei sowie die Werkhofstraße und die Flächen südlich davon liegen im Eigentum der Stiftung Bethel. Die Brachflächen östlich des Einzelhandelsmarkts und nördlich der Sennekanzlei wurden an einen privaten Vorhabenträger veräußert, der beabsichtigt, die Erschließung herzustellen und die zu bildenden Grundstücke zu bebauen oder zur Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans weiter zu veräußern. Ein Teilgrundstück wurde an einen weiteren privaten Vorhabenträger zu Realisierung einer Wohnbebauung veräußert.

3. Planungsbindungen

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold für den Teilabschnitt Bielefeld (rechtskräftig seit dem 24.9.2004), ist das Plangebiet als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereichs für zweckgebundene Nutzungen (Einrichtungen des Gesundheitswesens) dargestellt. Diese Raumkategorie soll den unter die Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten bleiben. Das für die Umsetzung der Ziele der im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Änderung (s.u.) und somit auch des vorliegenden Bebauungsplans erforderliche regionalplanerische Anpassungsverfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) ist mit positivem Ergebnis abgeschlossen.

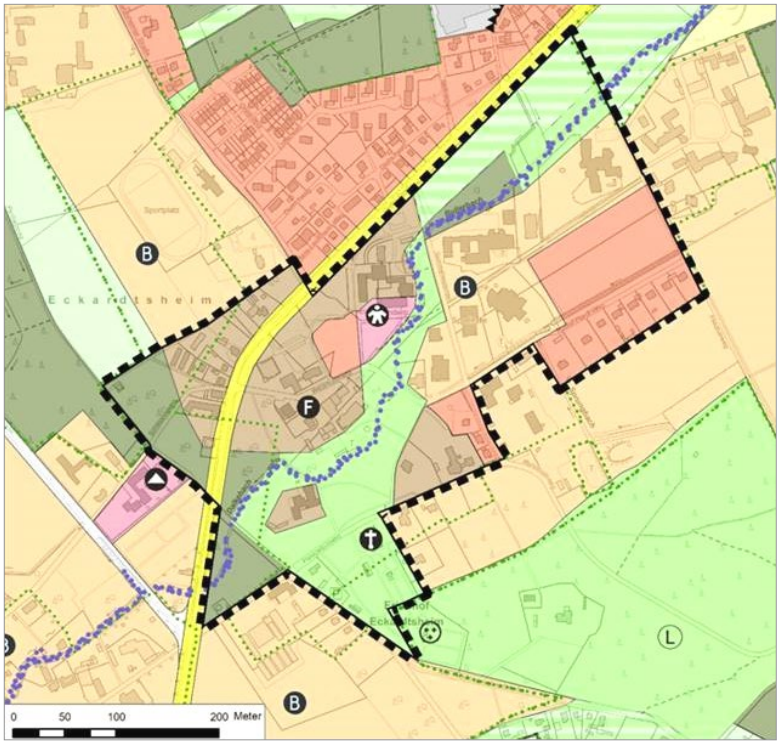
Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich Eckardtsheim und somit auch der Geltungsbereich der 198. FNP-Änderung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der Zweckbestimmung „Integratives Quartier“ (IQ) festgelegt werden. Mit dem neuen Planzeichen und

einer erweiterten Zweckbestimmung wird der veränderten Ausrichtung im Rahmen der Inklusion Rechnung getragen, die mit der bisherigen Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ nicht mehr zutreffend erfasst wurde. Denn die bestehende räumliche und funktionale Separation der Einrichtungen von der sonstigen Stadtgesellschaft ist i. d. R. nicht mehr zeitgemäß. In diesem Sinne sollen auch im Zuge der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes u. a. inklusiv ausgerichtete Wohnangebote für Menschen mit und ohne Behinderung geschaffen werden.

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

3.2. Flächennutzungsplan

Für den Bereich der Ortsmitte Eckardtsheim, einschließlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I/St 56, wurde das 198. Änderungsverfahren zum FNP abgeschlossen. Mit dieser Änderung wurde die Darstellung für das Plangebiet von „Sonderbaufläche Bethel“ überwiegend in „Gemischte Baufläche“, im östlichen Teilbereich in Wohnbaufläche geändert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.3. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Senne. Es ist Bestandteil des 1992 kartierten, schutzwürdigen Stadtbiotops BK-4017-582 „Strothbach, Bullerbach und Dalkebach in Eckardtsheim“. Das 2013 durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld veröffentlichte Zielkonzept Naturschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 56 eine „hohe Schutzfunktion Siedlungsbereich“ dar, begründet durch die Lage innerhalb der so genannten Eckardtsheimer Parklandschaft. Das Zielkonzept Naturschutz entfaltet zwar keine Rechtswirkung, liefert aber eine Grundlage für eine sachorientierte planerische Abwägung bei auftretenden Zielkonflikten.

3.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seinem engeren Umfeld sind keine Gebäude gemäß § 3 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) in die Denkmalliste eingetragen und es werden keine Gebäude als „erhaltenswerte Bausubstanz“ gemäß § 25 DSchGNW bewertet.
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.5. Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim

Für den Gesamtbereich Eckardtsheim wurde im Auftrag der Stiftung Bethel eine Rahmenplanung erarbeitet, deren Ergebnis durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seinem Beschluss vom 16.03.1999 zur Kenntnis genommen wurde, mit der Maßgabe, dass diese Eingang in die städtischen Planungen finden soll. Aufgrund des Zeitablaufs und der zwischenzeitlichen Entwicklung der Rahmenbedingungen wurde diese Planung überarbeitet. Zum Entwurf der überarbeiteten Ortsentwicklungsplanung wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt. Die daraufhin überarbeitete Ortsentwicklungsplanung wurde durch den Rat der Stadt Bielefeld in der Sitzung am 5.3.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen. Wesentliches Ziel der Ortsentwicklungsplanung ist die Entwicklung Eckardtsheims vom vormaligen „Anstaltsstandort“ zu einer durchmischten Ortschaft eigenständiger Prägung. Für das Gebiet des Bebauungsplans ISt/56 schlägt der Rahmenplan (wie bereits der bestätigte Rahmenplan von 1999) eine gemischte Nutzung vor (Wohnen, Büros, nicht störende Gewerbebetriebe), eine westliche Teilfläche wird als „Bereich zentrumsbildender Nutzungen“ eingestuft.

Das Grünkonzept des Rahmenplans sieht eine Einbindung in die Eckardtsheimer Parklandschaft unter Erhalt des prägenden Gehölzbestandes vor. Das Verkehrskonzept schlägt einen ortschaftsverträglichen Umbau der Verler Straße mit verbreitertem Geh- und Radweg sowie eine Übernahme der Werkhofstraße in städtische Trägerschaft mit verbreiterter Fahrbahn und Gehwegen vor.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan soll die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die künftige Gebietsentwicklung festlegen. Insbesondere soll der Bau von rund 50 Wohnungen, überwiegend in kleinen Mehrfamilienhäusern, ermöglicht werden. Durch Festsetzung eines Mischgebiets soll außerdem der bestehende Einzelhandelsmarkt gesichert und eine begrenzte Erweiterung (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) ermöglicht werden. Für die Flächen der Sennekanzlei sollen derzeit noch nicht absehbare mischgebietstypische Nachnutzungen, z.B. für Büros ermöglicht werden. Auch in der Neubebauung entlang der Verler Straße werden – mindestens in den Erdgeschossen der an den Einzelhandelsmarkt angrenzenden Bauflächen – Nutzungen angestrebt, die zu einer Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns beitragen können. Die Fläche des ehemaligen Kindergartens soll dagegen überwiegend dem Wohnen vorbehalten werden.

Für die Planung wird davon ausgegangen, dass in Eckardtsheim regelmäßig Grundstücke zur Bebauung durch Einzelbauherren in eigener Verantwortung nachgefragt werden. Um ein Angebot an

stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler ein Anteil von mindestens 25 % an förderfähigen Wohnungen vereinbart worden.

4.2. Gestaltungskonzept

Ziel der Planung ist es, die durch Aufgabe früherer Nutzungen entstandenen Lücken im Bebauungszusammenhang ortsbildverträglich zu schließen. Die Neubebauung im Mischgebiet orientiert sich in ihrer gestaffelten, straßenparallelen Anordnung auf den Straßenraum der Verler Straße, Sie wird zum Erhalt des straßenbegleitenden Baumbestandes und aus Gründen des Lärmschutzes jedoch deutlich hinter die Straßenbegrenzung zurückgesetzt. Die neuen Baukörper sollen sich in ihrer Dimensionierung (maximal drei Vollgeschosse, maximale Gebäudelänge 25 m) in die Ortschaft Eckardtsheim einfügen.

Die raumbildende Neubebauung auf den Flächen des früheren Kindergartens gruppiert sich um einen hofartigen, von Bebauung frei zu haltenden Bereich, der zur Aufnahme von Aufenthaltsflächen und eines privaten Kinderspielplatzes geeignet ist. Hier soll eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern, ggf. auch mit kurzen Reihenhauszeilen in zweigeschossiger Bauweise, zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden.

Zur gestalterischen Vereinheitlichung des Ortsbildes sollen in Anlehnung an die ortsbildprägende neuere Bebauung in Eckardtsheim die aufgehenden Fassaden in weißer oder heller Farbgebung ausgeführt werden, Schrägdächer, soweit solche vorgesehen werden, rot oder rotbraun eingedeckt werden.

Über diese rahmengebenden Festsetzungen hinausgehend sollen die Gebäudetypen durch den Bebauungsplan nicht vorbestimmt werden, so dass auf Markterfordernisse – in den durch den Nutzungsplan festgelegten Grenzen – reagiert werden kann.

4.3. Grün- und Freiraumkonzept

Durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete sowie durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Nutzungsmaßes in den einzelnen Baufeldern soll ein weitgehender Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestandes und eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung erreicht werden. Insbesondere werden der erhaltenswerte Gehölzgürtel entlang der Verler Straße sowie weitere Altbäume im Umfeld des Einzelhandelsmarktes, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück in das Planungskonzept eingebunden, mindestens 6 m tiefe Vorgartenzonen von Bebauung frei gehalten und die maximalen Gebäudedimensionen begrenzt. Weiterhin soll durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße gewährleistet werden, dass ausreichende Freiflächen zur Nutzung durch Bewohner und Besucher erhalten bleiben. Als ausgleichende Maßnahme für die zur Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich ermöglichte Beseitigung von Bäumen und Gehölzen, die nicht mit Erhaltungsbindungen belegt sind, wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen zu begrünen sind.

4.4. Erschließungskonzept

Das Baugebiet soll von der Werkhofstraße aus verkehrlich erschlossen werden, die von der Verler Straße bis zur Brücke über den Dalkebach auf Kosten der begünstigten Anlieger als öffentliche Straße mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn und einem i.d.R. 2,5 m breiten Gehweg ausgebaut werden soll. Die Flächen für einen solchen Ausbau dieser Straße als Voraussetzung für eine Übernahme in städtische Trägerschaft werden im Bebauungsplan gesichert. Die für eine Neubebauung verfügbare bisherige Brachfläche soll durch eine Stichstraße von der Werkhofstraße aus ange-

bunden werden (Planstraße), die in einer Breite von 6,0 m als Mischverkehrsfläche realisiert werden soll und auch eine Erschließung der Bebauung im Mischgebiet MI3 ermöglicht.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Einzelne Besucherparkplätze können am Rand der Werkhofstraße und der Planstraße eingeordnet werden. Ergänzend wird das Neubaugebiet durch Fußwege an die Verler Straße, an den Kindergartenstandort und an den Einzelhandelsmarkt angeschlossen. Die Haltestelle der MoBiel-Buslinie 37 an der Eckardtsheimer Straße ist damit auf kurzen Wegen erreichbar.

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen sollen in den zukünftig öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Werkhofstraße und der Planstraße verlegt werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der gegenwärtigen Einzelhandelsnutzung und der Sennekanzlei sowie für die neuen Bauflächen entlang der Verler Straße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen allgemein zulässig. Die Festsetzung dient u.a. der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen im südwestlichen Teil des Mischgebiets (Einzelhandelsmarkt, Büros) und soll entlang der Verler Straße die Integration weiterer das gewerbliche Flächenangebot in Eckardtsheim ergänzender, nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen ermöglichen, um dadurch das Ortschaftszentrum zu stärken. Dies kann z.B. durch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen einer neuen, im Übrigen wohngenutzten Bebauung erreicht werden. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 ist im Hinblick auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen die Gesamtheit aller Mischgebiete zugrunde zu legen.

Im Mischgebiet ist der vorhandene Einzelhandelsmarkt weiterhin zulässig. Er kann im Rahmen der festgesetzten Nutzungsmaße und der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert werden, um eine verbrauchernahe Versorgung auch bei zunehmender Wohnbevölkerung gewährleisten zu können. § 11 Abs. 2 BauNVO setzt solchen Erweiterungsmöglichkeiten jedoch insofern eine Grenze, als eine Entwicklung in die Großflächigkeit hinein nur in einem Sondergebiet möglich wäre. Eine solche Entwicklung wird auch durch die festgesetzten Baugrenzen ausgeschlossen. Die Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ist damit insofern gegeben, als der Standort als solitärer Nahversorgungsstandort gesichert werden soll und eine Erweiterung zur wettbewerbsmäßigen Anpassung an aktuelle Erfordernisse positiv begleitet werden kann, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Im Mischgebiet werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen wären mit dem Charakter der Ortschaft, mit dem Ortsbild und dem vorhandenen, zur Erhaltung festgesetzten Baumbestand an dieser Stelle nicht vereinbar; Störungen der im Umfeld vorhandenen und geplanten Wohnnutzung wären unvermeidbar. Ein ausreichendes Angebot an Tankstellen ist insbesondere an der Bundesstraße B 68 vorhanden. Des Weiteren werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese die Wohnnutzung durch Zufahrtsverkehr und Lärmentwicklung bei ggf. späten Öffnungszeiten beeinträchtigen können.

Allgemeines Wohngebiet

Der südöstliche, vom Mischgebiet durch die Planstraße abgegrenzte Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben allgemein zulässig. Generell zulässig sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Die Ausnahme wird damit begründet, dass Störungen des Wohnens vermieden werden sollen und dass die ausgeschlossenen Nutzungen auf das festgesetzte Mischgebiet verwiesen werden sollen, wo sie zur Stärkung des nur schwach ausgeprägten Ortschaftszentrums beitragen können. Ein Bedarf für die ausgeschlossenen Nutzungen, der über die Flächenverfügbarkeit im Mischgebiet hinausgeht, wird in Eckardtsheim auch langfristig nicht gesehen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie mit der geplanten Verkehrserschließung nicht vereinbar sind und mit Störungen der Wohnnutzung verbunden wären.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage der §§ 16-20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der GRZ, der GFZ, der zulässigen Zahl der der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe (Oberkante) fest.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 in den Mischgebieten MI1 und MI2 sowie im allgemeinen Wohngebiet und 0,2 im Mischgebiet MI3 berücksichtigt die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte, schöpft diese jedoch nicht aus, da der durchgrünte Charakter der Ortschaft erhalten bleiben soll und in erheblichem Umfang erhaltenswerte Baumbestände zu berücksichtigen sind, für die im Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festgesetzt wird. Die festgesetzte GRZ lässt ein gewisses Maß an Flexibilität für zukünftige, derzeit noch nicht absehbare Grundstücksteilungen; über das Gesamtgebiet gesehen werden die GRZ-Werte wegen des zu erhaltenden Baumbestandes jedoch voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft werden können.

Um die Versiegelung im Plangebiet und damit auch die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu begrenzen, wird im allgemeinen Wohngebiet die in § 19 Abs. 4 BauNVO gewährte Möglichkeit, die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu überschreiten, eingeschränkt, indem eine Überschreitung durch solche Anlagen nur bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen wird. Mit der etwas höheren Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,45 in den Mischgebieten MI1 und MI2 wird die Entwicklung gewerblicher Nutzungen im Ortskern unterstützt, die i.d.R. größere Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen benötigen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird in den Teilen des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI1 und MI2 mit 0,9 festgesetzt. Damit wird dem Ziel einer möglichen Aufwertung des Ortschaftszentrums durch eine im Vergleich zum Bestand höhere, aber dennoch mit dem Ziel der Einfügung in die Umgebung vereinbaren Dichte Rechnung getragen. Die niedrigere GFZ von 0,6 im Mischgebiet MI3 und im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht dort eine drei- bzw. zweigeschossige Bebauung, berücksichtigt jedoch, dass dort erhebliche Flächenanteile aufgrund von Erhaltungsbindungen nicht überbaubar sind.
Die festgesetzten GFZ-Werte geben ein gewisses Maß an Flexibilität für zukünftige, derzeit noch nicht absehbare Grundstücksteilungen; über das Gesamtgebiet gesehen werden sie dagegen vo-

raussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft werden können, da erhaltenswerter Baumbestand zu berücksichtigen ist.

Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Oberkante von 12,0 m ist über drei Vollgeschossen unter Berücksichtigung der Gestaltungsfestsetzungen (s. 5.9) noch ein flach geneigtes (bis 15^0) Dach zulässig. Damit werden die Einfügung in das Ortsbild und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet und die gewünschte auch bauliche Betonung des Ortschaftszentrums berücksichtigt. Dies gilt auch für die durch Bestandsgebäude genutzten Flächen, auf denen eine Aufstockung oder ein Ersatzbau ermöglicht wird.

Im allgemeinen Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Oberkante von 11,0 m ist oberhalb von zwei Vollgeschossen noch ein Schrägdach mit ca. 35 bis 45^0 Neigung oder ein Staffelgeschoss mit einem flach geneigten Dach (bis ca. 25^0) möglich, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht (d.h. es darf über maximal 75 % der Fläche des obersten Vollgeschosses eine Raumhöhe von 2,30 m erreicht werden). Die Festsetzung ist mit dem Ziel der Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung begründet; die Höhe der Gebäude soll sich deutlich dem zu erhaltenden Baumbestand unterordnen. Da in der näheren Umgebung sowohl Flachdächer als auch Schrägdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden sind, wird im Bebauungsplan diesbezüglich keine Regelung getroffen. Um ein harmonisches Siedlungsbild ohne gestalterische Brüche in der Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird jedoch vereinbart, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebiets einheitlich nur eine der beiden genannten Lösungen realisiert wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Solarelemente ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage von § 23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der Bebauungsplan gewährt durch seine Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ein gewisses Maß an Flexibilität im Hinblick auf die genaue Lage der künftigen Baukörper und damit auch für mögliche Grundstücksteilungen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet berücksichtigt die vorhandene Bebauung im südwestlichen Teil des Plangebiets, der begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Sie berücksichtigt weiterhin die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Einzelbäumen, die als erhaltenswert eingeschätzt werden. Zu den Flächen mit Erhaltungsbindungen wird ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten. Im allgemeinen Wohngebiet wird außerdem das Planungsziel einer um einen zentralen Freiraum gruppierten Bebauung durch entsprechende Baugrenzen umgesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße und der Verler Straße wird ein Mindestabstand von 6 m eingehalten, der u.a. eine Eingrünung der Gebäude, punktuell auch die Einordnung von Stellplätzen ermöglicht. Da in den angebauten Abschnitten der Werkhofstraße Stellplätze im öffentlichen Straßenland vorhanden und weiterhin vorgesehen sind, verringert sich dort die Mindestbreite der Vorgartenzone, während östlich der Planstraße die Bauflucht der Sennekanzlei und die vorhandene Geländeneigung durch eine auf 9,5 m verbreiterte Vorgartenzone berücksichtigt werden.

In einem Abstand von weniger als 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Garagen, Carports, eingehauste Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Aus städtebaulichen Gründen soll damit sichergestellt werden, dass das künftige Erscheinungsbild der Straßen nicht durch bauliche Anlagen unmittelbar am Straßenrand beeinträchtigt wird.

5.4. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung § 22 BauNVO die Bauweise fest. Für das Mischgebiet MI1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten, die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Damit werden – derzeit nicht absehbare – bauliche Erweiterungen oder Ersatzbauten im Bereich des Einzelhandelsmarktes und der Sennekanzlei in deren bestehender Kubatur ermöglicht, die im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen maßvoll ergänzt werden kann.

Für die Teile des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI2 und MI3 sowie für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind wie in der offenen Bauweise seitliche Grenzabstände einzuhalten, zusätzlich wird jedoch die maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt. Damit soll die Entwicklung eines Ortsbildes unterstützt werden, das durch Einzelbaukörper ortstypischer Größenordnung geprägt ist, mit Zwischenräumen, die Einblicke in das Gebietsinnere und Durchblicke auf die Grünbereiche ermöglichen. In der Abwägung mit den Belangen des Lärmschutzes, die entlang der Verler Straße für möglichst langgestreckte geschlossene Bebauungsformen sprechen, stellt eine Gebäudelänge von maximal 25 m einen tragfähigen Kompromiss dar.

5.5. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Entlang der Verler Straße zwischen den Punkten A und B ist die Grenze des Geltungsbereichs zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die im Gestaltungsplan dargestellte Aufteilung der Straßenräume verdeutlicht die Planungsabsichten, ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern im Rahmen des konkreten Straßenentwurfs abzustimmen und festzulegen.

Werkhofstraße

Die im Bebauungsplan für den westlichen Teilabschnitt der Werkhofstraße bis zum ersten Knickpunkt festgesetzte Regelbreite von 9,7 m ermöglicht die Einordnung einer 5,5 m breiten Fahrbahn sowie von beidseitigen Gehwegen. Der 2,5 m breite südliche Gehweg soll zunächst nur bis in Höhe des Einzelhandelsmarktes hergestellt werden, der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch bereits die Möglichkeit einer östlichen Fortsetzung dieses Gehwegs, die längerfristig in Abhängigkeit von den zukünftigen Planungen für das Werkhofgelände erforderlich werden kann. Östlich des o.g. Knickpunkts bis zur Planstraße erweitert sich der festgesetzte Straßenraum auf 16 m, um auf der nördlichen Straßenseite zusätzlich einige öffentliche Parkstände für Besucher zu ermöglichen. Östlich der Planstraße wird – wie im Bestand – auf einen nördlichen Gehweg verzichtet; die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche reduziert sich von hier bis zur Brücke über den Dalkebach, die im Bestand erhalten bleibt, auf etwa 8 m. Die Brücke bleibt in ihrer gegenwärtigen, etwas geringeren Breite bestehen, wird jedoch in die künftig öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Die Fußgängererschließung des neuen allgemeinen Wohngebiets erfolgt von der Planstraße aus.

Planstraße

Die derzeit nur in geringer Breite provisorisch befestigte Privatstraße zur internen Erschließung des Plangebiets soll in teilweise neuer Trassenlage und größerer Breite als öffentliche Straße neu gebaut werden, um die anliegenden Baufelder zu erschließen, insbesondere auch, um eine rückwärtige Erschließung der Baufelder und Stellplätze südöstlich der Verler Straße zu ermöglichen, die so nicht von der Landesstraße aus für den Kfz-Verkehr erschlossen werden müssen. Die Straße ist aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens als Mischverkehrsfläche konzipiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite von 6,0 m ermöglicht die Einordnung von einigen Besucherstellplätzen. Am Ende der Planstraße weitet sich die Verkehrsfläche zu einem Wendeplatz mit 18,0 m Durchmesser auf.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan sichert durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ eine Wegeverbindung zwischen der Planstraße und dem Fußgängerüberweg (Anforderungsampel) an der Verler Straße. Damit soll eine kurze und sichere Fußgängerverbindung zwischen den Baugebieten und Infrastruktureinrichtungen beiderseits der vielbefahrenen Landesstraße sichergestellt werden (u.a. Spielplatz und Freizeitzentrum im Norden, Kindergarten und Einkaufsmarkt im Süden). Die Wegeverbindung soll in 3,0 m Breite neu angelegt werden und eine Stromtrasse aufnehmen. Kanalanlagen sind hier nicht vorgesehen.

Als kurze Verbindung der geplanten Wohnstandorte mit dem Einzelhandelsmarkt wird innerhalb des Mischgebiets MI2 eine Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Der Weg dient zugleich privaten Erschließungserfordernissen des Grundstückseigentümers.

Um die Erreichbarkeit der Kindertagesstätte der Zionsgemeinde aus dem Plangebiet zu gewährleisten, wird im Zuge einer vorhandenen Wegeverbindung zwischen dem Wendeplatz der Planstraße und der Grenze des Geltungsbereichs eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung schließt die Nutzung durch Fahrzeuge zur Erschließung des Kindergartens und für Rettungsfahrzeuge ein, in der konkreten Ausgestaltung soll jedoch der Vorrang des Fußverkehrs, auch zur Sicherheit der Kindergartenkinder, deutlich werden. Die Fläche ist mit einem entsprechenden Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 312-317 (außerhalb des Geltungsbereichs, u.a. Kindergarten) und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Verler Straße

Die Verkehrsfläche der Verler Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I/St 56. Ob für einen wünschenswerten ortsverträglichen Umbau dieser Straße unter Erweiterung des angrenzenden gemeinsamen Geh- und Radwegs eine Verbreiterung erforderlich wird, ist derzeit nicht absehbar und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen, durch die Fakten geschaffen werden können, die einer voraussichtlich geringfügigen Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet grundsätzlich entgegenstehen.

5.6. Grünfestsetzungen

Der Bereich nordwestlich des Einzelhandelsmarktes bis zur Verler Straße, in dem das Vorhandensein von Magergrünland als nach § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschütztes Biotop festgestellt wurde (NZO GmbH, Nov. 2018), wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bebauung einschließlich der angrenzenden Erschließungsfläche ist bereits hergestellt. Auf der

Schutzfläche sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung führen können. Vor Beginn von Bau- und Renovierungsarbeiten oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder einer Zerstörung führen können, sind in vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchzuführen. Diese dürfen erst aufgehoben werden, wenn die jeweiligen Maßnahmen abgeschlossen sind.

Erhaltung von Baumgruppen und Einzelbäumen

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Prägend für die „Eckardtsheimer Parklandschaft“ sind nicht nur die großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen, sondern auch die Freiflächen und Gehölzbestände innerhalb der bebauten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Um diesen Charakter zu bewahren, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wesentliche für das Ortsbild und in ihrer Biotopfunktion bedeutende Teilflächen des Plangebiets mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern belegt und für eine Reihe von ortsbildprägenden Einzelbäumen eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

Der Umfang der Erhaltungsbindung für den Baum- und Gehölzbestand entlang der Verler Straße und auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück wurde mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld als untere Naturschutzbehörde auf Grundlage einer Ortsbegehung abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Abstimmung werden in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft die Gruppe alter Eichen zwischen dem Einzelhandelsmarkt und der Verler Straße, die Gehölzbestände beiderseits des Fußwegs von der Planstraße zur Verler Straße, mit Ausnahme der Fläche für eine mögliche Verbreiterung dieses Fußwegs, sowie den anschließenden, sich zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs allmählich aufweitenden Baum- und Gehölzgürtel entlang der Verler Straße, jeweils mit mehreren Bäumen unterschiedlichen Alters sowie dichtem Unterwuchs. Außerdem werden fünf gebietsprägende Altbäume nahe der östlichen Grundstücksgrenze und auf dem früheren Kindergartengrundstück sowie eine Linde nahe der Werkhofstraße zwischen Einzelhandelsmarkt und Sennekanzlei mit einer Erhaltungsbindung belegt. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen

Zum Ausgleich von durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumverlusten sowie zur Verbesserung des Stadtklimas sind Stellplatzanlagen mit mehr als drei Parkständen, einschließlich von Aufreihungen von Stellplätzen entlang der Verkehrsflächen, durch Baumpflanzungen zu rahmen und zu gliedern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Dabei ist für je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die in das Stellplatzkonzept eingebunden werden, sind anzurechnen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Aufgrund des erheblichen Umfangs der Erhaltungsbindungen wird auf Festsetzungen zu weiteren Baumpflanzungen auf den Grundstücken verzichtet. Eine Begrünung bzw. Bepflanzung von Teilen der Baugrundstücke ist im Übrigen durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der BauO NRW 2018 sichergestellt.

Begrünung von Flachdächern

Dächer mit einer Größe von mehr als 25 m^2 und einer Neigung von 15^0 oder weniger sind auf mindestens 75 % ihrer Fläche zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Dadurch sollen die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung auf das Stadtklima gemindert und eine Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser erreicht werden.

Die Festsetzung steht einer Aufstellung von Solarelementen nicht entgegen, wenn die darunter gelegene Fläche begrünt wird.

Vorgärten

Zur gestalterischen Einbindung in die Straßenräume, zur Sicherung eines „grünen Sockels“ für die Bebauung und zur Begrenzung der Versiegelung ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (bzw. ihrer gradlinigen seitlichen Verlängerungen) (Vorgartenzone) in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es darf maximal ein Drittel der Grundfläche der Vorgartenzone befestigt werden. Im Übrigen sind lose Material- und Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Materialen und Sperrschichten unzulässig. Außer für Zufahrtsflächen ist in der Vorgartenzone nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5.7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zur Überprüfung der Verkehrslärmbelastung des Plangebiets vor allem durch die Verler Straße wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt *(AKUS GmbH, Bielefeld, Klaus Brokopf, Ina Friedrich, 27.8.2019)*. Danach erreichen die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionspegel im unmittelbaren Nahbereich der Verler Straße > 65 - ≤ 70 dB(A) (tags) und > 55 - < 60 dB(A) (nachts, 22-6 h). Immissionen durch den Schienenverkehr sind demgegenüber unerheblich. An den gegenüber der südlichen Richtungsfahrbahn der Verler Straße zurückgesetzten vorderen Baugrenzen im Mischgebiet werden noch > 61 - ≤ 63 dB(A) (tags) und > 51 - < 53 dB(A) (nachts) erreicht. Die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden somit an den vorderen Baugrenzen im Mischgebiet MI2 um bis zu 3 dB (A), an den der Verler Straße zugewandten Baugrenzen der Mischgebiete MI1 und MI3 um bis zu 1 dB(A) überschritten. In den von der Verler Straße weiter als ca. 35 m entfernten überwiegenden Teilen der Mischgebiete werden die Orientierungswerte dagegen durchweg eingehalten. Das schalltechnische Gutachten zeigt weiterhin, dass durch die Eigenabschirmung der geplanten (oder einer ähnlichen zulässigen) Bebauung die Belastung der seitlichen und rückwärtigen Fassaden auch innerhalb dieses 35 m-Bereichs unterhalb der Orientierungswerte bleibt. Eine Ausnahme stellt diesbezüglich lediglich der straßenseitige Bereich im Mischgebiet MI2 dar, in dem auch kurze Abschnitte (bis zu 3 m) von seitlichen Fassaden einer um bis zu 3 dB(A) über den Orientierungswerten gelegenen Belastung ausgesetzt sind. Zum Blockinnenbereich hin können in allen Fällen lärmberuhigte Aufenthaltsbereiche (Balkone, Terrassen) angeordnet werden, deren Belastung im Rahmen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegt.
Im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Werkhofstraße können die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ebenfalls eingehalten werden, in jedem Fall (d.h. auch bei unterstellter freier Schallausbreitung) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete überall eingehalten, in denen Wohnnutzungen ebenfalls ohne Einschränkungen zulässig sind.

Als Maßnahme des aktiven Lärmschutzes kommt zunächst eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in Frage, wie sie innerorts ohnehin wünschenswert wäre. Da es sich bei der Verler Straße um die Ortsdurchfahrt einer Landesstraße handelt, kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass eine solche Maßnahme zeitgerecht vor Realisierung der Bebauung im Plangebiet angeordnet wird. Der Bau eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand, die nach Aussage des Gutachters eine Höhe von bis zu 5 m erreichen müsste, wäre mit den Zielen einer ortsbildverträglichen Straßenraumgestaltung und des Erhalts des unmittelbar neben der Straße verlaufenden Baum- und Gehölzstreifens nicht vereinbar. Gegenüber der im Schalltechnischen Gutachten betrachteten Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurde die vordere Baugrenze im Mischgebiet MI2 um 4 m zurückgenommen, so dass die Belastung dort jetzt maximal 3 dB(A) oberhalb des

Orientierungswerts liegt. Ein weiteres Zurücksetzen der Bebauung gegenüber der Verler Straße ist aus städtebaulichen Gründen mit dem Ziel einer Aufwertung des Ortskerns nicht vereinbar, da der Straßenraum beidseitig durch Gebäude eingefasst werden soll, die den Eindruck einer Ortsdurchfahrt (als Gegensatz zu den anschließenden „freien Strecken“) verstärken sollen.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet MI2 zu gewährleisten, werden dort auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Maßnahmen des passiven Lärmschutzes festgesetzt: In einem Abstand von bis zu 20 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist für Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräumen ein bewertetes Bauschall-Dämmmaß von 40 dB, für Büroräume und ähnliche Räume von 35 dB zu gewährleisten. Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass schutzbedürftige Räume mindestens ein zu öffnendes Fenster aufweisen, das nicht der Verler Straße zugewandt ist. Sollte dies nicht möglich sein, sind (auch) zum Schlafen genutzte Räume, d.h. Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich zur Verler Straße ausgerichtet sind, durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes derart vor Lärmeinwirkungen zu schützen, dass in diesen Räumen nachts bei teilgeöffnetem Fenster 30 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Während tagsüber eine ausreichende Belüftung auch lärmexponierter schutzbedürftiger Aufenthaltsräume durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster (Stoßlüften) erreicht werden kann, ist diese Möglichkeit während des Schlafens nicht gegeben.

In den in den Mischgebieten MI1 und MI3 liegt die geringe Überschreitung der Orientierungswerte nach Aussage des Lärmgutachtens zwar noch innerhalb des Abwägungsspielraums, der den Plangebern durch die Rechtsprechung gewährt wird. Im Interesse der künftigen Bewohner wird dieser Spielraum im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht ausgeschöpft, sondern es werden die unmittelbar der Verler Straße zugewandten Gebäudeseiten in die o.g. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz einbezogen, so dass auch hier auf die Überschreitung der Orientierungswerte reagiert wird.

Durch die textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass den in der DIN 4109 vorgegebenen Zielwerten für Innenräume unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit durch die erforderliche Schalldämmung für die Außenbauteile und eine lärmrobuste Grundrissgestaltung im nachfolgenden Verfahren Rechnung getragen wird. U.a. soll gewährleistet werden, dass in allen Schlaf- und Kinderzimmern einer Wohnung ein weitgehend ungestörter Nachtschlaf bei ausreichender natürlicher Belüftung möglich ist.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen der Nachweis erbracht wird, dass die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 (Anlage 1) für Mischgebiete eingehalten werden, können die Anforderungen an die Schalldämmung und an die Wohnungsgrundrisse entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn die Bebauung weiter als im Gestaltungsplan dargestellt hinter die Baugrenzen zurückgesetzt wird. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

5.8. Gestaltungsfestsetzungen

Auf der Grundlage des § 89 BauO NRW werden im Bebauungsplan zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Die aufgehenden Wände von Gebäuden sind zu mindestens 80% ihrer jeweiligen Fläche (ohne Gebäudeöffnungen) in heller Farbgebung auszuführen. Bei Farbanstrich sind Weißtöne zu verwenden, bei Verwendung anderer Oberflächenmaterialien (z.B. Kalksandstein) ist ein damit vergleichbarer Helligkeitswert zu erzielen. Für jeweils 20% der aufgehenden Fassaden sind Anstriche

oder Baumaterialien in anderen Farben zulässig, die zur Gliederung der Wandflächen eingesetzt werden können.
Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20^0 sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen einzudecken; die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.
Mit dieser Festsetzung soll ein harmonisch und aufeinander abgestimmtes einheitliches Siedlungsbild erreicht werden, nach dem Vorbild der Siedlungsteile Löfflerweg und Gökenfeld und von die Umgebung prägenden Einzelgebäuden (u.a. Einzelhandelsmarkt, Kindergarten, Apotheke, Hans-Lachmann-Haus). Eine abweichende Farbgebung für untergeordnete Fassadenteile, z.B. Sockel oder Erker, wird durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m^2 als Flachdächer mit einer Neigung vom maximal 15^0 auszubilden. Damit wird der vorhandenen Bebauung im Umfeld (Sennekanzlei, Haus Jericho) Rechnung getragen und zugleich in Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (s. 5.6) eine Dachbegrünung eingefordert, um die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung auf das Stadtklima zu mindern und den Abfluss von Niederschlagswasser zu verzögern. Vorhandene Schrägdächer haben Bestandsschutz.

5.9. Leitungsrechte, Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I/St 56 wird auch eine Übergabe der noch im Verantwortungsbereich der Stiftung Bethel befindlichen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld bzw. der zuständigen Leitungsträger angestrebt. Die Leitungen sollen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen geführt werden. Der Bebauungsplan stellt die geplanten Leitungsführungen auf Grundlage einer fachlichen Vorplanung (SM Ingenieurplan GmbH, September 2019) als Hinweis dar. Zur Erschließung der Flurstücke 314-317 (außerhalb des Geltungsbereichs, u.a. Kindergarten) ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privater Fuß- und Radweg“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Wärmeversorgung und energiesparendes Bauen

In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:
• Senkung des C02-Ausstoßes für Bielefeld
• Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020
• Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung
• Nutzung der Geothermie

Zusammen mit den Eigentümern wurden Wege zur Umsetzung des Energiekonzepts 2020 gesucht. Die Investorin verpflichtet sich daraufhin in einem städtebaulichen Vertrag, 1.
a) alle geplanten Einfamilien- und Doppelhausgebäude mindestens im Energiestandard KfW- Effizienzhaus 40 herzustellen,
b) für alle geplanten Mehrfamilienhäuser energieeinsparende Technologien zu nutzen und den Mindestenergiestandard KfW 55 sicherzustellen,
2. auf die Nutzung fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebietes zu verzichten,
3. für alle geplanten Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 kwP pro Gebäude zu installieren.

Im Falle der Nutzung von Geothermischer Energie für Wärmepumpen sind die Standorte der Bohrung so rechtzeitig mit der Stadt – Umweltamt (Team 360.32) – abzustimmen, dass diese spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung bekannt sind.

Die Verpflichtungen sind in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag mit der Investorin verankert, welcher bereits abgeschlossen wurde.
Darüber hinaus finden sich die vereinbarten Maßnahmen in den Hinweisen zum Bebauungsplan wieder *(vgl. Anlage B).*

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan I/St 56 ermöglicht unter Berücksichtigung eines Anteils von 25% der im Mischgebiet realisierbaren Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen rund 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Damit wird ein Beitrag zur Abdeckung des Wohnungsbedarfs im Stadtbezirk Sennestadt geleistet. 25 % dieser Wohneinheiten sollen im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erstellt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung dieser Quote mit dem Ziel, auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) erfolgt.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung mit 2,1 Personen pro Wohnung ist eine Bevölkerungszunahme um bis zu 105 Personen zu erwarten. Bei Umsetzung des zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplans I/St 58 ergibt sich unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von Einfamilienhäusern mit 3,5 Personen eine weitere Zunahme um rund 160 Personen. Für die Bewertung des Bedarfs an Plätzen in Kindertagesstätten und an Grundschulplätzen sind beide Vorhaben gemeinsam zu betrachten. Im Geltungsbereich des ebenfalls gleichzeitig eingeleiteten Bebauungsplans I/St 57 sind Seniorenwohnungen geplant, so dass diesbezüglich kein Bedarf anzunehmen ist.

Kindergartenplätze

Der aus der o.g Wohnungsentwicklung resultierende Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten (ohne Tagespflege) wird durch das Amt für Jugend und Familie der Stadt Bielefeld mit 26 Plätzen eingeschätzt. Dieser Bedarf kann nach Aussage des Amtes durch die vorhandenen Plätze in Kindertageseinrichtungen nicht abgedeckt werden, da die Versorgungsquote bei den über Dreijährigen im Süden Sennestadts mit 86,1 % schon jetzt unter dem städtischen Durchschnitt von 98,6% liegt.

Die Kindertagesstätte Eckardtsheim der Zionsgemeinde (Anstaltskirchengemeinde Bethel) im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Haus „Nobea“ bietet in zwei kleinen altersgemischten Gruppen (4 Monate bis 6 Jahre) und zwei größeren Gruppen für 3- bis 6-Jährige 75 Kindergartenplätze an. Hinzu kommt im Nahbereich des Plangebiets die Kita „Wiesenhummeln“ am Paracelsusweg mit 12 Plätzen. Die verfügbaren Plätze sind derzeit nahezu vollständig belegt. Seitens der Kindergartenleitung wird jedoch erwartet, dass mit dem Neubau der Kita „Elbeallee“, dem fortschreitenden Personalabbau in Einrichtungen der Stiftung Bethel und der allmählichen „Alterung“ der in den 1990er und 2000er Jahren durch junge Familien neu bezogenen Wohngebiete in Eckardtsheim die Zahl der Anmeldungen zurückgehen wird. Bis zum Erstbezug der neuen Wohnungen, der nicht vor dem Kindergartenjahr 2022/23 – und dann auch nicht sofort in voller Höhe – bedarfswirksam wird, würden damit Reserven für die Versorgung eines begrenzten Bevölkerungszuwachses frei werden.

Unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Kindergarten sind im Haus „Tarsus“ der Stiftung Bethel größere Gebäude- und Grundstücksflächen frei geworden bzw. können durch Umschichtung der vorhandenen Nutzungen für eine Erweiterung der Kita frei gemacht werden; die Bereitschaft dazu seitens der Stiftung Bethel besteht. Für den Fall, dass dies nicht umsetzbar oder längerfristig nicht ausreichend ist, stellt die Ortsentwicklungsplanung am östlichen Rand einer derzeit als Bolzplatz/ Kleinspielfeld wenig genutzten Fläche nördlich der Verler Straße eine rund 2.000 m^2 große Fläche für einen zusätzlichen Kita-Standort dar. Die Fläche liegt im Eigentum der Stiftung Bethel und grenzt an den vorhandenen Kinderspielplatz der Ortschaft.

Grundsätzlich bestehen damit ausreichende Möglichkeiten, die durch die Neubebauung zusätzlich erforderlichen Kita-Plätze in räumlicher Nähe zu den Neubaugebieten zu realisieren. Die Umsetzung erfordert jedoch noch weitere Untersuchungen und Klärungen.

Grundschulplätze

Durch die Realisierung von rund 50 Wohneinheiten im Plangebiet ergibt sich ein Zusatzbedarf von zwei, unter Berücksichtigung einer gleichzeitigen Entwicklung im Plangebiet I/St 58 von vier Grundschulplätzen pro Jahrgang.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der dreizügigen Hans-Christian-Andersen-Schule. Diese kann die zu erwartenden Schülerzahlen auch ohne Berücksichtigung des Zusatzbedarfs durch die Planungen in Eckardtsheim nicht aufnehmen. Die durch das Schulamt prognostizierte Schülerzahl macht die Bildung von 18 Klassen erforderlich, die im vorhandenen Gebäudebestand nicht untergebracht werden können. Im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung wird aktuell untersucht, welche Optionen bezüglich weiterer Grundschulplätze im Stadtbezirk Sennestadt existieren. Derzeit ist die Errichtung einer vierten Grundschule südlich der Paderborner Straße mit einem Flächenbedarf von rund 10.000 m^2 vorgesehen. Allerdings kann diese zusätzliche Schule erst zum Schuljahr 2025/26 realisiert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St56 kommt als Schulstandort nicht in Frage, da er mit den in der beschlossenen Ortsentwicklungsplanung festgelegten Planungszielen (Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebots) nicht vereinbar wäre.

Aufgrund der Entfernung entstehen durch den Bebauungsplan I/St 56 Fahrtkosten von jährlich rund 11.000 €, die durch die Stadt zu tragen sind.

Kinderspielplätze

Die Entwicklung von 50 neuen Wohneinheiten erzeugt einen zusätzlichen Bedarf an öffentlicher Spielfläche von 450 m². Hierfür ist durch den Investor eine Abstandszahlung in Höhe von 40.500 € zu leisten. Ein entsprechender Folgekostenvertrag mit dem Investor wurde abgeschlossen.
Der zusätzliche Spielflächenbedarf ist in unmittelbarer Nähe zu den bedarfsauslösenden Vorhaben zu decken. Dafür vorgesehen ist eine Fläche der Stiftung Bethel in der grünen Mitte von Eckardtsheim südlich des Dalkebachs. Die Möglichkeit einer Realisierung und dauerhaften rechtlichen Sicherung des Spielplatzes ist mit dem Flächeneigentümer abzustimmen. Weiterhin wird eine Mitnutzung von Teilen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Außenspielfläche des vorhandenen Kindergartens, insbesondere durch kleinere Kinder, geprüft.

Der vorhandene, etwa 2.500 m² große, nur rund 200 m vom Plangebiet entfernte Kinderspielplatz südlich des Freizeitheims an der Eckardtsheimer Straße bietet nach der kürzlich erfolgten Aufwertung durch den Verein „FreiRäume“ attraktive Spielmöglichkeiten insbesondere auch für ältere Kinder. Im Bebauungsplan wird die Wegeverbindung aus dem Plangebiet zu diesem Standort gesichert, eine lichtsignalgeregelte Querungsmöglichkeit der Verler Straße ist gegeben. Die Fläche

kann somit durch ältere Kinder aus dem Plangebiet selbständig, im Übrigen in Begleitung auf kurzem Weg erreicht werden.

Die nach § 8 Abs. 2 BauO NRW erforderlichen (privaten) Spielplätze für Kleinkinder werden innerhalb der Baugebiete realisiert. Dafür bietet sich u.a. der von Bebauung frei zu haltende innere Bereich des allgemeinen Wohngebiets an.

Jugendfreizeit, Kultur, Sport

Bei diesen Wohnfolgeeinrichtungen sind ausreichende Flächen bzw. Räume mit dem Begegnungs- und Freizeitzentrum an der Eckardtsheimer Straße, seinen Außenbereichen und dem angrenzenden Sportplatz und Bolzplatz im Grundsatz bereits vorhanden und infolge des Rückgangs der Personenzahl in Einrichtungen der Stiftung Bethel nicht mehr voll ausgelastet. Die mit den Bebauungsplänen I/St 56 und I/St 58 verfolgte bauliche Entwicklung soll u.a. dazu beitragen, diese Angebote langfristig auszulasten und ihre Attraktivität für die Allgemeinheit auszubauen. Stärker spezialisierte Sport- und Freizeitangebote werden weiterhin in der Sennestadt aufgesucht werden.

6.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche der Werkhofstraße, die die Einordnung einer 5,5 m breiten Fahrbahn und eines 2,5 m breiten Gehwegs ermöglicht, schafft der Bebauungsplan die flächenmäßige Voraussetzung, die Verkehrsbedingungen sowohl für Fußgänger als auch für den Kfz-Verkehr gegenüber der Bestandssituation zu verbessern. Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich. Die Kosten für den Straßenausbau übernehmen die Begünstigten auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen.

Aufgrund des vergleichsweise geringen durch die Bebauung neu generierten Verkehrs, dem ein langfristiger Rückgang des Anstaltsverkehrs gegenübersteht, kann davon ausgegangen werden, dass der Anschlussknoten an die Verler Straße und diese Straße selbst das zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne weitere Maßnahmen aufnehmen können.

Die Fußgängerverbindungen durch das Plangebiet zwischen Verler Straße und Werkhofstraße sowie zum Kindergarten und zum Einzelhandelsmarkt werden durch den Bebauungsplan gesichert. Dem nur mäßig ausgelasteten Busverkehr werden durch die geplante Bebauung neue Kunden zugeführt.

Flächen für den „ruhenden Verkehr“ werden auf den privaten Grundstücken nach den Vorgaben der Bielefelder Stellplatzsatzung nachzuweisen sein. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets erfüllt die Kriterien der Satzung für die Anwendung des niedrigeren Stellplatzschlüssels; ob dieser angesichts der peripheren Lage im Stadtgebiet zur Anwendung kommen soll, bleibt den künftigen Bauherren überlassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bebauungsdichte und zu den überbaubaren Grundstücksflächen schaffen die für die Einordnung der erforderlichen Stellplätze notwendigen Rahmenbedingungen, der Gestaltungsplan zeigt eine Möglichkeit der Umsetzung. Stellplätze für Besucher sind in der verbreiterten Werkhofstraße und bei einer festgesetzten Breite von 6 m auch in der Planstraße möglich.

6.3. Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtklima

Vegetationsbestand

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Deshalb werden der erhaltenswerte Gehölzgürtel entlang der Verler Straße sowie weitere Altbäume in das Planungskonzept eingebunden, Vorgartenzonen von Bebauung frei gehalten und die maximalen

Gebäudedimensionen begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Nutzungsmaße werden so festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf ein mit dem Planungsziel der Ortschaftsentwicklung vereinbares Maß begrenzt wird.

Trotz der festgesetzten Erhaltungsbindungen für als besonders wertvoll eingeschätzte Baumgruppen und Einzelbäume ermöglicht der Bebauungsplan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen an verschiedenen Stellen Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände. Dies gilt insbesondere für die Gehölzstreifen beiderseits der Planstraße, die nach den Standards der Stadt Bielefeld verbreitert und neu ausgebaut werden soll. Weiterhin betroffen ist ein Gehölzstreifen nördlich der Sennekanzlei. Dem Ziel einer baulichen Ergänzung im Kernbereich der Ortschaft Eckardtsheim wird hier der Vorrang vor dem Erhalt der genannten Gehölze gegeben, der mit einem weitgehenden Verzicht auf eine Bebauung verbunden wäre. Möglicherweise können jedoch einzelne Bäume in die Neubebauung integriert werden. Ein Ausgleich wird durch die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplatzanlagen angestrebt (s. Gestaltungsplan).

Die Grünlandflächen im Plangebiet wurden auf das Vorkommen von nach § 42 LNatSchG NRW geschütztem Magergrünland untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf den Flächen zwischen dem Einzelhandelsmarkt und der Verler Straße sowie im Nahbereich nördlich der Sennekanzlei entsprechend geschützte Biotope vorhanden sind. Das Biotop BT-BI-00001 wird vollständig erhalten und im Nutzungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch eine ergänzende textliche Festsetzung wird klargestellt, dass dort Handlungen, die zu einer Zerstörung oder wesentlichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten sind.

Das Biotop BT-BI-00002 (Rasenfläche an der Sennekanzlei) mit einer Größe von 690 m² wird für eine Neubebauung vollständig überplant. Die Inanspruchnahme dieses geschützten Biotops ist erforderlich, um die Ziele der beschlossenen Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim, die als Grundlage bei der Aufstellung von Bauleitplanungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist, umsetzen zu können. Es liegt eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 02.06.2020 vor, in welchem die Inanspruchnahme des Biotops ermöglicht wird.

Das übergeordnete Planungsziel der Entwicklung von Eckardtsheim zu einer eigenständigen durchmischten Ortschaft erfordert bei einem stetigen Rückgang der Anstaltsbevölkerung eine deutliche Zunahme der Wohnbevölkerung und damit die Erschließung zusätzlicher Flächen für nicht anstaltsgebundenen Wohnungsbau, auch um die Tragfähigkeit für ein angemessenes Infrastrukturangebot zu gewinnen. Damit wird auch dem gesamtstädtischen Ziel Rechnung getragen, attraktives Bauland für den zunehmenden Wohnungsbedarf in Bielefeld bereitzustellen. Um Zersiedlungstendenzen zu begegnen, Infrastrukturkosten zu minimieren und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten, hat bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Innenentwicklung durch Konversion aufgegebener Anstaltsstandorte und Schließung von Lücken in der Siedlungsstruktur Vorrang. Dabei kommt der Ortsmitte eine besondere Bedeutung zu, der durch bauliche Ergänzungen Rechnung getragen werden soll.

Der Bebauungsplan I/St 56 nimmt diese Ziele auf, indem er im Mischgebiet MI2 bei einer GRZ von 0,3 rund 2.600 m² Geschossfläche unmittelbar in der Ortsmitte ermöglicht, das entspricht etwa 20-25 Wohnungen. Östlich angrenzend werden weitere rund 30-35 Wohnungen ermöglicht. Damit soll ein wesentlicher Beitrag zur Wohnungsversorgung und zur Stärkung des Zentrums erreicht werden. Aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen (Erhalt einer weiteren Magerrasenfläche sowie von Bäumen und Gehölzen) ist eine stärkere Verdichtung im Bereich der Ortsmitte nicht möglich. Jede weitere Reduzierung der Wohnbaupotentiale in diesem Bereich würde den o.g. Zielstellungen entgegenstehen, insbesondere den Erhalt der örtlichen Versorgung sowie der vorhandenen Infrastruktur und des ÖPNV-Angebots bereits kurz- bis mittelfristig in Frage stellen. Eine Konzentration der vorgesehenen Bebauung auf ein kleineres Baufeld unter Aussparung der

Magerrasenfläche würde zu Baukörpern einer Dimensionierung führen, die für die durch eine offene Bebauungsstruktur geprägte Ortschaft untypisch wäre. Die Magerrasenfläche wäre allseitig von Bebauung sowie von den Anliefer-, Park- und Nebenflächen des Einzelhandelsmarktes umgeben, eine den Biotopwert erhaltende Pflege könnte kaum gewährleistet werden. Aus den genannten Gründen ist es sachgerecht, einen Eingriff in das vorhandene Magerrasenbiotop hinzunehmen und diesen an anderer Stelle auszugleichen.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann eine Ausnahme von den Verboten des Absatzes 2 des Paragraphen 30 BNatSchG erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Im vorliegenden Fall kann der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop BT-BI-00002 gleichartig ausgeglichen werden. Die Kompensation in Höhe von 1.160 m² erfolgt über das Ökokonto Nord-Ost-Erweiterung Rieselfelder Windel (Ausgleichsfläche 085/001, Gemarkung Senne I, Flur 17, Flurstück 737). Die Ausgleichsfläche liegt rund 4 km nordwestlich des Vorhabens und kann unter Berücksichtigung des räumlichen Bezugs für den Ausgleich herangezogen werden. Die Umsetzung wird in einem Folgemaßnahmenvertrag geregelt. Entsprechende Formulierungen werden auch unter „Externe Kompensation“ in die Hinweise des Textblattes des Bebauungsplans aufgenommen. Eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde erteilt.
Durch intensive Bemühungen konnte ein Eingriff in das nach § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotop BT-BI-00253 (außerhalb des Plangebiets am Dalkebach), welches zunächst für ein Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen werden sollte, vermieden werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind (soweit sie nicht gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betreffen) als vor der planerischen Entscheidung zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Der Gehölzgürtel an der Verler Straße liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auch bei Vorliegen einer Waldeigenschaft sind eine Genehmigung seitens der Forstbehörde und ein Waldausgleich daher nicht erforderlich (§ 43 (1) LFoG NW).

Stadtklima

Die bioklimatische Situation vor allem *im nördlichen Teil des Plangebiets* wird sich künftig plan- und klimawandelbedingt sowie aufgrund möglicher Nachverdichtungen im Umfeld ungünstig entwickeln. Laut Stadtklimaanalyse sind wegen der zu erwartenden unausgewogenen klimatischen Bedingungen im Zuge der Planung Maßnahmen zur Optimierung der klimatischen Bedingungen festzulegen. Dies wird im Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Weitgehender Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes durch Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Baumgruppen und Einzelbäume,
- Begrenzung der Versiegelung des Plangebiets durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 und enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Verpflichtung zur Begrünung von Stellplatzanlagen. Die Integration einer Tiefgarage kann aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht zwingend verlangt werden, der Bebauungsplan trifft diesbezüglich deshalb keine Festsetzungen.

Im *südlichen Teil des Plangebiets* wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Erweiterung des Einzelhandelsmarktes ermöglicht, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl (einschl. Nebenanlagen) von 0,45. Die damit verbundene zusätzliche Versiegelung wird voraussichtlich die bioklimatischen Gegebenheiten am Tag beeinträchtigen, da die Wärmebelastung tendenziell zunehmen wird. Als ausgleichende Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei einer Neubebauung (die derzeit nicht absehbar ist) Flachdächer zu begrünen sind.

Der vorhandene Baumbestand wirkt durch seinen Schattenwurf einer übermäßigen Aufheizung der Fassaden entgegen.

Die Luftschadstoffsituation wird maßgeblich durch die Verler Straße bestimmt. Aufgrund des mäßigen Verkehrsaufkommens und der guten Durchlüftungssituation ist nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV auszugehen.

Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf besonders oder streng geschützte Arten wurden durch einen Artenschutzfachbeitrag ermittelt (NZO September 2018). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Bezug auf Brutvogelarten und Zauneidechsen keine Auswirkungen zu erwarten sind, die Vermeidungsmaßnahmen erforderlich machen würden. Mit Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen: Die Rodung von Gehölzen mit Höhlen sowie der Gehölzschnitt an Höhlenbäumen müssen in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Unmittelbar vor einer Rodung sind die betroffenen Gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Als Fledermausquartiere potenziell geeignete Baumhöhlen sind vor Rodung durch geeignete Fledermausquartiere zu ersetzen, so dass ein ausreichendes Höhlenangebot dauerhaft gesichert ist. Dazu sind im nahen Umfeld geeignete Ersatzquartiere an Bäumen aufzuhängen. Unter Beachtung dieser Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.
Die genannten Maßnahmen werden als Hinweis in das Textblatt des Bebauungsplans aufgenommen. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf die Gehölzschutzfrist nach § 39 Abs. 5 BNatschG. Da nicht feststeht, welche Bäume gerodet werden und bis zum Zeitpunkt der Rodung artenschutzrechtlich relevante Änderungen eintreten können, werden im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen.

6.4. Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht umsetzbar ist, ist zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (SM Ingenieurplan). Darin werden die Einleitungsmengen und die Einleitstellen in die vorhandenen Gewässer so festgelegt, dass eine Ableitung des im Plangebiet unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Dachbegrünung anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erfolgen kann. Die Planung ordnet sich in ein kurzfristig zu erstellendes Gesamtkonzept für Eckardtsheim ein, das u.a. die Schaffung eines Gewässerretentionsraums an der linken Uferseite des Dalkebachs südlich des Plangebiets vorsieht. Einer vorgezogenen Freigabe der Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 56 wurde durch die Untere Wasserbehörde zugestimmt.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe

angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Dalkebach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

7. Kosten und Finanzierung

Die Planung geht für den überwiegenden Teil des Plangebiets von einer privaten Projektentwicklung auf einer bisherigen Brachfläche aus, die durch die Stiftung Bethel veräußert wird. Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

Auf den übrigen Teilen des Geltungsbereichs, die sich im Eigentum der Stiftung Bethel befinden, sind derzeit keine Maßnahmen geplant. Die Nutzung und ggf. Finanzierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten begrenzten Erweiterungsspielräume liegt im Ermessen und der Verantwortung der Grundstückseigentümerin.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag den begünstigten Anliegern als Erschließungsträger übertragen und die ausgebauten Straßenverkehrsflächen kostenfrei an die Stadt Bielefeld übergeben. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme insofern nicht. Ein Auszug aus diesem Vertrag ist der Anlage E zu entnehmen.
Die Rechtwirksamkeit des Vertrages liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen jährliche Folgekosten für die Schülerbeförderung, die Unterhaltung von Kanälen, Straßen und Straßenbeleuchtung sowie für den Kinderspielplatz in den folgenden Größenordnungen:
- Schülerbeförderung - ca. 11.000 €
- Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen – ca. 3.100 € p.a
- Kinderspielplatz (Pacht und Unterhalt) – ca. 2.300 € p.a

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 27.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan I/St 56 aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in den Beschlussvorlagen dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen. Zeitgleich wurde das Bebauungsplanverfahren I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ für einen wesentlich über das aktuelle Plangebiet hinausgreifenden Geltungsbereich eingestellt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan I/St 56 um eine Fläche der Innenentwicklung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Eckardtsheim im Sinne des § 13a BauGB handelt, die Schwelle von 20.000 m^2 Grundfläche (auch in Verbindung mit parallel aufgestellten Bebauungsplänen) nicht überschritten wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Auf einen Umweltbericht kann damit verzichtet werden; die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden in der Begründung des Bebauungsplans geprüft und abgewogen.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form eines öffentlichen Erörterungstermins im Haus „Thekoa“ der Stiftung Bethel am 31.1. 2019 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele und Zwecke der Planung im Zusammenhang mit den gleichzeitigen Planungen für die Bebauungspläne I/St 57 und I/St 58 in Eckardtsheim und der Ortsentwicklungsplanung erläutert. An der Veranstaltung nahmen rund 60 Bürgerinnen und Bürger teil. Ihre Diskussionsbeiträge bezogen sich insbesondere auf die Art und den Umfang der geplanten Bebauung, auf Fragen des Lärmschutzes und auf den Zeithorizont der Planung. Die Unterlagen zum Bebauungsplan lagen außerdem im Zeitraum vom 21. Januar bis zum 8. Februar im Bauamt der Stadt Bielefeld sowie im Bezirksamt Sennestadt und im Internet zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zum vorliegenden Bebauungsplan keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.2.2019 über die Ziele und Zwecke der Planung und den vorgesehenen Geltungsbereich informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden u.a. Gutachten zur Niederschlagsentwässerung und zum Immissionsschutz beauftragt und die Anforderungen an das Gutachten zum Artenschutz präzisiert. Die Untersuchungsergebnisse sowie die planrelevanten Inhalte der Stellungnahmen der Behörden wurden nach Abwägung der berührten Belange in den Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung eingearbeitet.

Entwurfsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt – am 28.1.2020 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Entwurf beschlossen. Gegenstand der Beschlussfassung war weiterhin eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Südwesten des Plangebiets.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 25. Mai bis einschließlich 26. Juni 2020 im Foyer des Technischen Rathauses zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Weiterhin konnten die Unterlagen auch während des Offenlegungszeitraums im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik "Planen Bauen Wohnen" eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.4.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und

mit Fristsetzung zum 5.6. erneut um Stellungnahme zu der dem Schreiben beigefügten Planung gebeten.

Die im Zuge der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden geprüft. Änderungen der Planung waren daraufhin zur Anpassung an die aktualisierte Straßenplanung unter geringfügiger Erweiterung des Geltungsbereichs, an die aktualisierte Entwässerungsplanung sowie an eine inzwischen erteilte Baugenehmigung im Mischgebiet MI2 erforderlich. Weiterhin wurden unter den textlichen Festsetzungen Hinweise zur Berücksichtigung des Biotopschutzes, zum Gehölzschutz, zur Überflutungsvorsorge und zur Kampfmittelbeseitigung ergänzt. Wegen dieser Änderungen wurden ein erneuter Entwurfsbeschluss und eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Erneuter Entwurfsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt – am 22.6.2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut als Entwurf beschlossen.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan I/ St 56 wurde mit den geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB vom 3. September bis einschließlich 4. Oktober 2021 erneut öffentlich ausgelegt. Weiterhin konnten die Unterlagen auch während des Offenlegungszeitraums im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik "Planen Bauen Wohnen" eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7.7.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und mit Fristsetzung zum 25.8.2021 erneut um Stellungnahme zu der dem Schreiben beigefügten geänderten Planung gebeten.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Änderungen der Planung erforderlich. In der Begründung wurden die Ausführungen zur zwischenzeitlich beschlossenen 198. FNP-Änderung und zur Niederschlagsentwässerung aktualisiert.

9. Vorliegende Gutachten

Schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, August 2019*

Begutachtung von Grünlandflächen, NZO GmbH, November 2018*

Artenschutzfachbeitrag NZO GmbH, September 2019*

Beurteilung einer Grünlandfläche für eine geplante Regenwasserrückhaltung, NZO GmbH, Oktober 2019*

Konzept zur Niederschlagsentwässerung SM Ingenieurplan, August 2020

Konzept zum Straßenausbau SM Ingenieurplan, Juli 2020

Die mit * gekennzeichneten Gutachten sind der Anlage D beigefügt.

Büro Spath+Nagel, Berlin, im Januar 2022
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52