Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“

- Begründung

Stand: Satzung, Januar 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

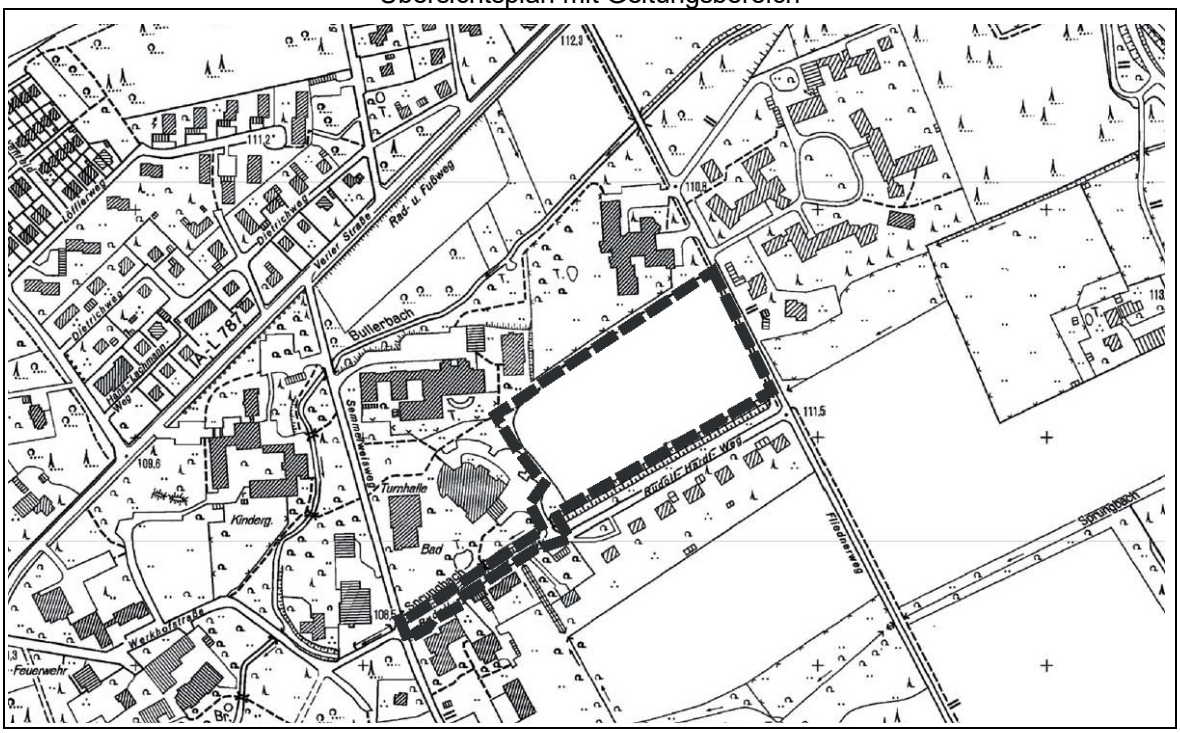
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58

„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“

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 58 – Begründung

Inhalt

1. Einführung 4
1.1. Planungsziel und Planungserfordernis 4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 4
2. Ausgangssituation 5
2.1. Lage und Umgebung des Plangebiets 5
2.2. Bebauung und Nutzung 5
2.3. Örtliche Gegebenheiten 5
2.4. Bestehendes Planungsrecht 6
2.5. Eigentumsverhältnisse 7
3. Planungsvorgaben 7
3.1. Regionalplan 7
3.2. Flächennutzungsplan 7
3.3. Landschaftsplanung 8
3.4. Denkmalschutz 8
3.5. Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim 8
4. Planungskonzept 9
4.1. Nutzungskonzept 9
4.2. Gestaltungskonzept 9
4.3. Grün- und Freiraumkonzept 9
4.4. Erschließungskonzept 10
5. Planungsrechtliche Festsetzungen 10
5.1. Art der baulichen Nutzung 10
5.2. Maß der baulichen Nutzung 11
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen 12
5.4. Nebenanlagen 12
5.5. Bauweise 12
5.6. Stellung baulicher Anlagen 13
5.7. Verkehrsflächen 13
5.8. Grünfestsetzungen 14
5.9. Regenrückhaltebecken 15
5.10. Gestaltungsfestsetzungen 16
5.11. Leitungsrechte, Anlagen für die Ver- und Entsorgung 16
6. Auswirkungen der Planung 17
6.1. Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen 17
6.2. Auswirkungen auf den Verkehr 19
6.3. Auswirkungen auf die Umwelt, das Stadtklima und den Landschaftsplan 20
6.4. Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft 20
7. Kosten und Finanzierung 21
8. Verfahren 21
9. Vorliegende Gutachten 23

1. Einführung

1.1. Planungsziel und Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ soll, zusammen mit den zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplänen I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ und I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ ein Beitrag dazu geleistet werden, Eckardtsheim von einem vormaligen „Anstaltsstandort“ zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammenleben und arbeiten. Voraussetzung dafür ist die Ergänzung des baulichen Bestandes durch Flächenangebote für den Wohnungsbau, wofür 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 am Rudolf-Hardt-Weg soll zugleich ein Beitrag zur Absicherung der für eine Ortschaft dieser Größenordnung gut ausgebauten Infrastruktur geleistet werden, die 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 abschließend beschlossenen Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim niedergelegt und sind – daraus abgeleitet – auch in der parallel zum Bebauungsplan aufgestellten 198. FNP-Änderung „Städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches Eckardtsheim“ aufgenommen worden.

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 des Rudolf-Hardt-Wegs neu abzugrenzen und als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Die innere Erschließung des Plangebiets muss neu hergestellt werden.

Die genannten Planungsziele lassen sich aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich planungsrechtlich nicht umsetzen. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans I/St 58 erforderlich. Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Veräußerung von großen Teilen des Plangebiets an einen Entwicklungsträger, der jetzt eine Entwicklung im Sinne der o.g. Zielsetzungen umsetzen will.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 58 entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2018 umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Grabens 47.01 am Rudolf-Hardt-Weg, sowie einen zur Erschließung des Baugebiets auszubauenden Abschnitt des Rudolf-Hardt-Wegs. Er wird im Nordosten durch den Fliednerweg, im Südosten durch die Böschung des o.g. Grabens, im Südwesten durch die Werkstatt am Bullerbach der Stiftung Bethel und im Nordwesten durch den vorhandenen Verbindungsweg zwischen Fliednerweg und Semmelweisweg begrenzt. Er umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha mit Teilen der Flurstücke 1135, 1563, 1568 und 1602, sowie schmale Randstreifen der Flurstücke 453 und 1356 zur Verbreiterung des Rudolf-Hardt-Wegs, jeweils in der Gemarkung Sennstadt, Flur 14.

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 58 befindet sich im südöstlichen Randbereich der Ortschaft. Südlich des das Plangebiet begrenzenden Kleingewässers mit begleitendem Baum- und Gehölzgürtel erstreckt sich entlang des Rudolf-Hardt-Wegs eine Reihe von Wohngebäuden, die für Bethel-Mitarbeiter errichtet wurden. Nördlich grenzen jenseits eines vorhandenen Grünzugs mit Fußweg großflächige Einrichtungen der Altenhilfe der Stiftung Bethel an das Plangebiet an. Im Nordosten liegen jenseits des Fliednerwegs ein weiterer Standort der Stiftung Bethel, Mitarbeiterwohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich grenzt jenseits eines weiteren Gehölzgürtels die Werkstatt am Bullerbach an. Der Rudolf-Hardt-Weg erschließt im Westen weitere Standorte der Stiftung Bethel sowie die in den parallel aufgestellten Bebauungsplänen I/St 56 und I/St 57 geplanten Wohn- und Mischnutzungen. Der Kernbereich der Ortschaft Eckardtsheim liegt etwa 500 m westlich des Plangebiets.

2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut, der weitaus überwiegende Teil ist als Ackerland in landwirtschaftlicher Nutzung. In das Plangebiet einbezogen sind außerdem private Verkehrsflächen im Vorbereich der Werkstatt am Bullerbach und im Zuge des Rudolf-Hardt-Wegs sowie unbebaute Randstreifen dieser Privatstraße.

2.3. Örtliche Gegebenheiten

Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten von 111 m über NHN am Fliednerweg auf 109 m über NHN an der Einfahrt zur Werkstatt am Bullerbach ab. Die Sohle des Grabens 47.01 liegt im Mittel etwa 0,8 m unterhalb des übrigen Geländeniveaus, zwischen 110,3 m am Fliednerweg und 108,3 m am Durchlass vor der Werkstatt.

Boden und Grundwasser

Eine Erkundung der Grundwasserverhältnisse (DenkerUmwelt Februar 2010) hat für einen kleinen, etwas höher gelegenen nordöstlichen Teil des Plangebiets einen Grundwasser-Flurabstand von 1,5-2,7 m gezeigt; dort wäre nach flächenkonkreter Prüfung eine Muldenversickerung von Niederschlagswasser möglich. Im weitaus größten Teil des Plangebiets ist der Grundwasser-Flurabstand jedoch geringer als 1,5 m, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht in Frage kommt. Aufgrund des geringen Flurabstandes sind bei einer Bebauung besondere Anforderungen zu berücksichtigen (z.B. Anlage von Kellern nur als „weiße Wanne“, Schutz von Kellerfenstern gegen Grundwasser). Besonders schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Flora, Fauna, Artenschutz

Die Beschreibung der umweltbezogenen Ausgangssituation erfolgt im Umweltbericht, Kap. 1.4.

Verkehrserschließung

Die übergeordnete Straßenerschließung von Eckardtsheim erfolgt durch die Verler Straße (Landesstraße 787), die das Rückgrat der Ortschaft bildet. Die Anbindung des Plangebiets an die Verler Straße erfolgt derzeit über den Rudolf-Hardt-Weg mit seiner Verlängerung über die Werkhofstraße sowie über den Fliednerweg, sämtlich als Privatstraßen im Eigentum der Stiftung Bethel liegen. Mit Fahrbahnbreiten um 4,5 m und einem einseitigen 1,0-1,5 m breiten Gehweg genügen

sie nicht den Anforderungen der Stadt Bielefeld für eine Übernahme in städtische Trägerschaft ohne Ausbaumaßnahmen.

Eckardtsheim wird tagsüber im 30-Minuten-Takt durch die Buslinie 37 (zeitweise auch 237) der Stadtwerke Bielefeld in Richtung Sennestadt bedient. Die Haltestelle „Haus Elim“ am Semmelweisweg (stadteinwärts) liegt etwa 260 m, die Haltestelle „Kuhloweg“ (beide Richtungen) etwa 650 m vom Zentrum des Plangebiets entfernt (bei Realisierung der im Ortsentwicklungsplan vorgeschlagenen direkten Wegeverbindung wäre alternativ die Haltestelle Paul-Gerhardt-Weg in etwa 350 m Entfernung erreichbar. Die Fahrtzeit zum Sennestadtring beträgt etwa 10 min, mit zweimaligem Umsteigen nach Brackwede knapp 40 min, ins Stadtzentrum Bielefeld bis zu 50 min. Eine schnellere Verbindung zum Bielefelder Hauptbahnhof bietet die Umsteigeverbindung über den etwa 1,2 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 mit Bus und Bahn beträgt je nach Lage der Anschlüsse zwischen 35 und 40 min, vom Bahnhof Sennestadt nur noch 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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Sennestadt“. Das *Schmutzwasser* wird im Trennsystem über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Sennestadt zugeleitet. Diese liegen im Rudolf-Hardt-Weg unter der Fahrbahn, im Fliednerweg unterhalb des westlichen Gehwegs und damit außerhalb des gegenwärtigen Straßenflurstücks. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Neuanlage von öffentlichen Schmutzwasserkanälen im Plangebiet erforderlich.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswassser im Ortsteil Eckardtsheim ist seit 1992 in Teilbereichen auf die von Bodelschwingh’schen Stiftungen Bethel übertragen. Für den Geltungsbereich des B-Plans I/St 58 liegt jedoch keine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht vor, da diese Fläche zum Zeitpunkt der Vereinbarung nicht bebaut war. Das Niederschlagswasser aus der vorhandenen Bebauung am Rudolf-Hardt-Weg wird jeweils auf direktem Weg in den Graben 47.01 bzw. in den Sprungbach eingeleitet.

Leitungen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie der Deutschen Telekom liegen im Rudolf-Hardt-Weg an.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I/St 58 soll die Straßenverkehrsfläche des Rudolf-Hardt-Wegs westlich der Einmündung der Erschließungsstraße des geplanten Baugebiets (Planstraße) 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 58 wird wegen des Umfangs der unbebauten Landwirtschaftsfläche als Teil des Außenbereichs eingestuft. Die Möglichkeit baulicher Entwicklungen ist hier nach § 35 BauGB zu beurteilen und auf wenige besondere Arten von Vorhaben beschränkt. Die geplante Wohnbebauung ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Der südwestliche Teil des Plangebiets mit dem Rudolf-Hardt-Weg und der Zufahrt zur Werkstatt am Bullerbach liegt im Eigentum der Stiftung Bethel. Die östlich der Werkstatt gelegene Landwirtschaftsfläche und damit der weitaus größte Teil des Plangebiets wurde an einen privaten Entwicklungsträger veräußert, der beabsichtigt, die Erschließung herzustellen und die zu bildenden Grundstücke zu bebauen oder zur Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans weiterzuveräußern.

3. Planungsvorgaben

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 FNP-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 58, wurde das 198. Änderungsverfahren zum FNP abgeschlossen. Mit dieser Änderung wurde die Darstellung für das Plangebiet von „Sonderbaufläche Bethel“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Senne in der Fassung vom 4.12.2006 (3. Änderung). 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 58 eine „mittlere Schutzfunktion Siedlungsbereich“ dar. Das Zielkonzept Naturschutz hat keine unmittelbare 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 16.3.1999 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 Vorentwurf der überarbeiteten Ortsentwicklungsplanung wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die daraufhin weiter 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 ist weiterhin die Entwicklung Eckardtsheims vom vormaligen „Anstaltsstandort“ zu einer durchmischten Ortschaft eigenständiger Prägung. Für das Gebiet des Bebauungsplans I/St 58 schlägt der Rahmenplan eine Entwicklung als Wohngebiet vor, mit einem Teilbereich mittlerer Dichte (überwiegend Geschosswohnungsbau und besondere Wohnangebote) am Westrand des Gebiets und einem Bereich geringer Dichte (überwiegend Einfamilienhäuser) im größeren östlichen Teil des Plangebiets.
Das Grünkonzept der Rahmenplanung verfolgt das Ziel einer Einbindung neuer Baugebiete in die Eckardtsheimer Parklandschaft. Im Südosten sieht das Konzept für die Fläche zwischen dem Graben 47.01 und dem Rudolf-Hardt-Weg den Erhalt und die Entwicklung des Gewässerrandstreifens mit abschnittsweisen Gehölzbeständen vor. Am nordwestlichen Gebietsrand, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, wird eine örtliche Grünverbindung dargestellt, in die sich ein Kinderspielplatz einordnet.
Das Verkehrskonzept schlägt eine Übernahme des Rudolf-Hardt-Wegs von der Werkhofstraße bis zum Gebietseingang in städtische Trägerschaft mit Verbreiterung von Fahrbahn und Gehweg vor; längerfristig soll dieser Ausbau bis zum Fliednerweg und über den Fliednerweg zur Verler Straße fortgeführt werden. Des Weiteren soll der Fußweg am nordwestlichen Gebietsrand erhalten und aufgewertet und eine Durchwegung des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung ermöglicht werden.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von bis zu etwa 35 Einfamilienhäusern (bei durchschnittlich rund 500 m² großen Grundstücken) und – im Übergang zur westlich anschließenden Bestandsbebauung – 15 bis 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass in Stadtbezirk Sennestadt Grundstücke zur Bebauung durch Einzelbauherren in eigener Verantwortung laufend nachgefragt werden.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Gemäß dieser politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 58 zwischen 11 und 15 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten. Eine detaillierte Regelung zur Festlegung und Umsetzung der Quote an gefördertem Wohnungsbau mit dem Ziel, auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, wurde zum Satzungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) getroffen.

4.2. Gestaltungskonzept

Mit der Neubebauung soll die Lücke im Siedlungszusammenhang zwischen den zweigeschossigen ehemaligen Mitarbeiterwohnhäusern am Rudolf-Hardt-Weg und am Fliednerweg und den zwei- bis dreigeschossigen Einrichtungen der Stiftung Bethel im Norden und Westen ortsbildverträglich geschlossen werden. Aus dem heterogenen baulichen Umfeld lassen sich jedoch nur eingeschränkt Vorgaben für die Gestaltung des Neubaugebiets ableiten. Am nordöstlichen Gebietsrand orientiert sich die geplante Einfamilienhausbebauung auf den Fliednerweg, während sie im übrigen Plangebiet durch Grünzüge und Gehölzstreifen, die erhalten werden sollen, von der unmittelbaren Umgebung getrennt wird, so dass dort weniger enge Gestaltungsbindungen erforderlich sind. Vorgesehen ist eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze soll eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern in dreigeschossiger Bauweise zu den größer dimensionierten Bestandsgebäuden des Altenheims „Elim“ und der Werkstatt am Bullerbach überleiten.

Zur gestalterischen Vereinheitlichung des Ortsbildes sollen in Anlehnung an die ortsbildprägende neuere Bebauung in Eckardtsheim die aufgehenden Fassaden in weißer oder heller Farbgebung ausgeführt und Schrägdächer rot 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

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Sie hält deshalb mit etwa 15 m einen angemessenen Abstand zum Gehölzbestand zwischen Rudolf-Hardt-Weg und Graben 47.01 ein. Im Nordwesten bleibt der vorhandene Fußweg erhalten und in einen Grünzug eingebunden, der zugleich das neue Wohngebiet gegen die angrenzenden Einrichtungen der Altenhilfe abgrenzt. Im Südwesten schirmt ein vorhandener Gehölzstreifen gegen die Werkstatt am Bullerbach der Stiftung Bethel ab.

Innerhalb des Baugebiets wird eine Grünfläche eingeordnet, die die Grünzüge im Norden und Süden miteinander verbindet, das Gebiet gliedert und einen Kinderspielplatz sowie eine Fläche für die Regenrückhaltung aufnimmt.

Durch Bindungen für die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Nutzungsmaßes in den einzelnen Baufeldern soll ein Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzstreifens und eine durchgrünte Siedlungsstruktur erreicht werden, die Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten bietet und sich die Ortschaft einfügt. Insbesondere werden mindestens 3 m tiefe Vorgartenzonen und Randbereiche von Bebauung freigehalten und die maximalen Gebäudedimensionen begrenzt. Als ausgleichende Maßnahme für durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriffe werden Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

4.4. Erschließungskonzept

Das Baugebiet soll vom Rudolf-Hardt-Weg aus verkehrlich erschlossen werden, die vom Semmelweisweg bis zur Einfahrt in das neue Baugebiet als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Über die im Zusammenhang mit den aufzustellenden Bebauungsplänen I/St 56 und I/St 57 ebenfalls auszubauende Werkhofstraße wird der Anschluss an die Verler Straße und damit an das übergeordnete Netz hergestellt. Die für einen Ausbau des Rudolf-Hardt-Wegs als Voraussetzung für eine Übernahme in städtische Trägerschaft benötigten Flächen werden im Bebauungsplan I/ St 58 gesichert. Ergänzend wird das Neubaugebiet durch Fuß- und Radwege mit seiner Umgebung, wichtigen Zielen in Eckardtsheim und den Haltestellen der MoBiel-Buslinie 37 verbunden.

Die für die geplante Neubebauung vorgesehene bisherige Ackerfläche soll, ausgehend von der vorhandenen Zufahrt zur Werkstatt am Bullerbach, durch eine Straßenschleife vom Rudolf-Hardt-Weg aus erschlossen werden. Die vorhandene Zufahrt reicht in ihrer Breite aus, so dass die Gewässerquerung nicht ausgebaut werden muss. Die Planstraße soll als 6 m breite Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Einzelne Besucherparkplätze können am Rand der Planstraße eingeordnet werden. Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen sollen in den zukünftig öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Rudolf-Hardt-Wegs und der Planstraße verlegt werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Darin werden die Lage der Kanäle in den öffentlichen Straßen bestimmt und ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 172m^3 sowie die Einleitungsmengen und die Einleitstellen in die vorhandenen Gewässer so festgelegt, dass eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erfolgen kann (s. Kap. 6.4 und Anlage H).

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die geplanten Neubauflächen werden 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 auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Die Ausnahme wird damit begründet, dass Störungen des Wohnens vermieden werden sollen und dass die ausgeschlossenen Nutzungen im Kernbereich der Ortschaft konzentriert werden sollen, wo sie zur Stärkung des nur schwach ausgeprägten Ortschaftszentrums beitragen können. Ein

Bedarf für die ausgeschlossenen Nutzungen, der über die Flächenverfügbarkeit im parallel für den Kernbereich der Ortschaft aufgestellten Bebauungsplan I/St 56 hinausgeht, wird in Eckardtsheim auch langfristig nicht gesehen.

Die nach § 4 Abs. 3 im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen 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 Vollgeschosse, der Gebäudehöhe sowie der Traufhöhe (nur im WA2) fest.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 berücksichtigt die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze, schöpft diese jedoch nicht aus, da in diesem Teil des Plangebiets erhaltenswerte Baumbestände zu berücksichtigen sind, für die im Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festgesetzt wird. Die im WA2 festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht gebräuchliche Einfamilienhaustypen auch bei flächensparenden, relativ kleinen Grundstücksgrößen.

Um die Versiegelung im Plangebiet und damit auch die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers, das vor Ort nicht versickert werden kann, zu begrenzen, wird 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: Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine Überschreitung durch solche Anlagen nur bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen. Im Wohngebiet WA2 wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ ganz ausgeschlossen, d.h. bei vollständiger Ausschöpfung der GRZ von 0,4 durch ein Gebäude sind keine weiteren Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen auf dem Grundstück möglich; der Eigentümer erhält damit eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksnutzung (z.B. durch Integration einer Garage oder von Nebenanlagen wie Geräteschuppen in den Hauptbaukörper), ohne dass der angestrebte maximale Versiegelungsgrad überschritten wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit 0,9 festgesetzt. Damit soll eine durchgehend dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die niedrigere GFZ von 0,7 im allgemeinen Wohngebiet WA2 berücksichtigt das Ziel, diesen Gebietsteil maximal zweigeschossig für Einfamilienhäuser mit geringerer Höhenentwicklung und Dichte zu entwickeln.

Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, orientiert an dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen dem Haus „Elim“ der Stiftung Bethel. Innerhalb der festgesetzten Oberkante von 12,0 m ist über drei Vollgeschossen noch ein flach geneigtes (bis ca. 25^0) Dach möglich, wie es auch bei anderen Neubauten in Eckardtsheim realisiert wurde, das jedoch kein Vollgeschoss aufnehmen kann. Damit werden die Einfügung in das Ortsbild und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche gewährleistet. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Solarelemente ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Traufhöhe von 6,5 m und Oberkante von 11,0 m ist oberhalb von zwei Vollgeschossen noch ein Schrägdach mit bis zu etwa 45^0 Neigung oder ein von den Außenwänden zurückgesetztes Nicht-Vollgeschoss möglich (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 in der Umgebung, insbesondere entlang des Grabens 47.01 vorhandenen Baumbestand unterordnen. Eine ähnliche Bebauungsform findet sich bei den Wohnhäusern südlich des Rudolf-Hardt-Wegs, mit denen die Neubebauung im Winterhalbjahr bei unbelaubten Bäumen zusammenwirken wird.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage von § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. 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 Tiefe der Vorgärten wird mit mindestens 3,0 m festgesetzt, um eine Eingrünung der Straßenräume sicherzustellen und ausreichende Abstände zwischen einander gegenüberliegenden Gebäuden zu gewährleisten. Am Fliednerweg wird die Tiefe der Vorgartenzone auf 4,0 m vergrößert, da dort Differenzen in der Höhe des Geländes aufzunehmen sind und durch den größeren Abstand eine höhere Qualität der Wegeverbindung entlang des Fliednerwegs gewährleistet werden soll. Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Ränder des Plangebiets wird im WA2 die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf 13 m bzw. 12 m begrenzt, um ausreichende Abstände zu den das Plangebiet einrahmenden Grünbereichen mit Baum- und Gehölzbeständen zu sichern. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1 berücksichtigt die Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Plangebiets, die u.a. als visuelle Abschirmung gegenüber der Werkstatt am Bullerbach als erhaltenswert eingeschätzt werden. Zu der Fläche mit Erhaltungsbindungen wird ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten. Von einer engen Baukörperfestsetzung wird im Bebauungsplan abgesehen, um künftigen Grundstücksteilungen nicht vorzugreifen und eine zu den Himmelsrichtungen optimierte Lage der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen.

5.4. Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den diesen zunächst gelegenen Verkehrsflächen ausgeschlossen, um ein einheitliches, durch Vorgartengrün geprägtes Straßenbild zu gewährleisten. Sie werden außerdem ausgeschlossen in einem Abstand von weniger als 3 m von der nordwestlichen und der südöstlichen Grenze des Plangebiets, um die angrenzenden Grünbereiche nicht durch eine mögliche Abfolge von Geräteschuppen u.ä. zu beeinträchtigen und um einen Abstand von 5 m zur oberen Böschungskante des Grabens 47.01 von jeglicher Bebauung frei zu halten.

5.5. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung § 22 BauNVO die Bauweise fest. Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten, zulässig sind Einzelhäuser und

Doppelhäuser. Damit wird dem Ziel entsprochen, nachgefragte Grundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau bereitzustellen.

Für allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind wie in der offenen Bauweise seitliche Grenzabstände einzuhalten, zusätzlich wird die maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt. In diesem Bereich werden damit Mehrfamilienhäuser ermöglicht, auch im Sinne des Ziels, 25% der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau herzustellen. Die Dimensionierung der Gebäude soll jedoch mit den benachbarten Einfamilienhäusern vereinbar bleiben, mit gliedernden Zwischenräumen, die Durchblicke auf die Grünbereiche ermöglichen.

5.6. Stellung baulicher Anlagen

Für die Bauzeile entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stellung baulicher Anlagen mit einer Firstrichtung parallel zum Fliednerweg festgesetzt. Damit soll eine harmonisch einheitliche Gesamtwirkung dieser das Straßenbild auch außerhalb des Plangebiets prägenden Bebauung erreicht werden.

5.7. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die im Gestaltungsplan dargestellte Aufteilung der Straßenräume verdeutlicht die Planungsabsichten, ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Abtretung der festgesetzten Verkehrsflächen in privatem Eigentum an die öffentliche Hand ist vertraglich durch einen Erschließungsvertrag gesichert.

Rudolf-Hardt-Weg

Die im Bebauungsplan für den westlichen Teilabschnitt des Rudolf-Hardt-Wegs festgesetzte Breite von 8,0 m ermöglicht die Einordnung einer durchgehend 5,5 m breiten Fahrbahn und eines 2,5 m breiten Gehwegs. Die Festsetzung nimmt in einer Breite von etwa 1,0 m private Grundstücksflächen der Stiftung Bethel (Mitarbeiterwohnhäuser, Betreuungseinrichtung) in Anspruch; bauliche Anlagen sind in diesem Streifen nicht vorhanden, jedoch wird in den Wurzel- bzw. Kronenbereich einiger Bäume eingegriffen. Der nördliche Fahrbahnrand berücksichtigt den Böschungsbereich und begleitenden Gehölzstreifen entlang des angrenzenden Sprungbachs. Im Südwesten wird die Verkehrsfläche in der Breite reduziert, um dort vorhandene Altbäume zu erhalten; die Funktion des Gehwegs übernimmt dort ein vorhandener Weg auf dem Grundstück der Stiftung Bethel, der als privater Fußweg festgesetzt wird. Der östliche Straßenabschnitt verbleibt zunächst als Privatstraße in der Trägerschaft der Stiftung Bethel. Im Zuge des Straßenausbaus des westlichen Rudolf-Hardt-Weges ist seitens der Stiftung Bethel beabsichtigt, auch den östlichen Rudolf-Hardt-Weg bis zum Fliednerweg auszubauen und gemeinsam mit dem Teilstück im B-Plan I/St58 an die Stadt Bielefeld zu übergeben.

Planstraße

Die innere Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt von der vorhandenen Zufahrt der Werkstatt am Bullerbach ausgehend über eine in Schleifenform geführte Planstraße. Diese soll als öffentliche Straße neu gebaut werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite ermöglicht die Einordnung von einigen Besucherstellplätzen bzw. im stärker befahrenen Zufahrtsbereich eines einseitigen Schutzraums für Fußgänger. Die Erschließung der Werkstatt am Bullerbach bleibt gesichert, drei vorhandene Stellplätze müssten entfallen oder verlegt werden, ggf. ist der Vorbereich der Werkstatt durch ein Tor abzusichern.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan sichert durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ eine Verbindung zwischen der Planstraße und dem nördlich des Plangebiets verlaufenden übergeordneten Fußweg, der weiterführende Verbindungen u.a. zur Bushaltestelle „Haus Elim“ und zum Zentrum der Ortschaft herstellt. Eine zweite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ verbindet die Planstraße mit dem Fliednerweg und hilft, Umwege auf weiterführenden Wegen, z.B. zum Bahnhof Sennestadt, zu vermeiden. Diese Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass sie als Notzufahrt, z.B. bei Baumaßnahmen im Bereich des Gebietseingangs dienen kann und dass bei einem langfristig angestrebten Ausbau des Fliednerwegs auch ein Anschluss für den Kfz-Verkehr hergestellt werden kann, um eine bessere Verteilung des Verkehrsaufkommens und eine Entlastung sensibler Teilbereiche der Ortschaft zu erreichen. Ob dieser tatsächlich realisiert werden soll, ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.
Weiterhin wird im Südwesten des Plangebiets auf Flächen der Stiftung Bethel eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „privater Fußweg“ festgesetzt, um den öffentlichen Gehweg im Rudolf-Hardt-Weg unter Umgehung eines erhaltenswerten Altbaumbestandes an den Semmelweisweg anzubinden. Durch Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit wird die Funktion als Teil des öffentlichen Wegenetzes sichergestellt. Da der Weg zugleich der Erschließung des „Hauses Ophra“ der Stiftung Bethel dient, ist auch die Privatnützigkeit gegeben.

5.8. Grünfestsetzungen

Öffentliche Grünfläche

Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 setzt der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz“ fest. Damit verbinden sich die Ziele, das Baugebiet durch eine Grünzäsur, die ausreichend breit auch für größere Bäume ist, zu gliedern und mit dem nördlich anschließenden Grünzug zu verbinden, Flächen für einen kurzzeitigen Erholungsaufenthalt im Plangebiet bereitzustellen und einen eingegrünten Spielplatz insbesondere für die kleineren Kinder im Wohngebiet zu schaffen.
Innerhalb der Grünfläche ist eine Zufahrt in maximal 4 m Breite zu dem westlich anliegenden Baugebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Prägend für die „Eckardtsheimer Parklandschaft“ sind neben den großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen auch die Freiflächen und Gehölzbestände innerhalb der bebauten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Um diesen Charakter zu bewahren, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ein für die Gliederung der Baugebiete bedeutender westlicher Randstreifen des Plangebiets mit einer Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern belegt und es werden Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

Der Umfang der Erhaltungsbindung für den Baum- und Gehölzbestand am westlichen Gebietsrand orientiert sich am Bestand. Der mit einer Erhaltungsbindung belegte Gehölzgürtel ist zu erhalten und bei Abgang einzelner Gehölze wieder zu ergänzen. Die Festsetzung schließt insbesondere die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie sonstige Flächenversiegelungen aus. Der Baum- und Gehölzgürtel zwischen dem Graben 47.01 und dem Rudolf-Hardt-Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt in vollem Umfang erhalten.

Eine Erhaltungsbindung wird weiterhin für drei Altbäume am Rudolf-Hardt-Weg vor dem „Haus Ophra“ der Stiftung Bethel festgesetzt, die in eine private Grünfläche als Teil der Außenanlagen dieses Hauses eingebunden werden.,

Zur Minderung von durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Aufwertung des Straßenbildes werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Bindungen für Baumpflanzungen festgesetzt. Danach sind je angefangene 600 m^2 Grundstücksfläche zwei klein- oder mittelkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen, davon mindestens einer im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze (bzw. ihrer geradlinigen Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen) und der Straßenverkehrsfläche; Obstbäume sind zulässig. Eine Begrünung bzw. Bepflanzung von Teilen der Baugrundstücke ist darüber hinaus durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der BauO NRW sichergestellt.

Zur gestalterischen Einbindung und zur Verbesserung des Stadtklimas sind Stellplatzanlagen mit mehr als drei Parkständen 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.

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.

Zur gestalterischen Einbindung in die Straßenräume und zur Begrenzung der Versiegelung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (Vorgartenflächen) in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Materialen und Sperrschichten sind unzulässig. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche befestigt werden. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5.9. Regenrückhaltebecken

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird unter der Zielsetzung einer flächensparenden Stadtentwicklung in Überlagerung mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine „Fläche zur Regenwasserrückhaltung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Auf der Ackerfläche ist ein Regenrückhaltebecken in naturnaher Erdbauweise mit einem Einstauvolumen von maximal 180 m^3 entsprechend den Berechnungen im Entwässerungskonzept des Büros SM Ingenieurplan (September 2019) zulässig. Damit soll ein ausreichend großer Retentionsraum geschaffen werden, der bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser, das innerhalb des Plangebiets nicht über Mulden und Rigolen versickert werden kann, zurückzuhalten, um es dann nach Maßgabe der hydrologischen Aufnahmefähigkeit gedrosselt in den Graben 47.01 einzuleiten. Die Fläche soll durch großzügige Ausmuldung mit flach geneigten Böschungen und geringer Einstauhöhe neben ihrer Funktion für die Regenrückhaltung zugleich Grünflächenfunktionen übernehmen. Die Fläche ist durch Graseinsaat und eine Gehölzpflanzung in mindestens 1 m Breite entlang der Planstraße zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); eine maximal 5 m breite befestigte Zufahrt ist zulässig.

5.10. 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 bis zu 20% der aufgehenden Fassaden sind Anstriche oder Baumaterialien in anderen Farben zulässig, die zur Gliederung der Wandflächen oder für eine abweichende Farbgebung untergeordneter Fassadenteile, z.B. Sockel oder Erker, 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 von die Ortschaft prägenden Siedlungsteilen (z.B. Löfflerweg, Gökenfeld) und von die Umgebung prägenden Einzelgebäuden (u.a. Haus Elim, Werkstatt am Bullerbach, Mitarbeiterwohnungen am Rudolf-Hardt-Weg).

5.11. Leitungsrechte, Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I/St 58 sollen die noch im Verantwortungsbereich der Stiftung Bethel befindlichen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle im westlichen Rudolf-Hardt-Weg in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld bzw. der zuständigen Leitungsträger übergeben werden. Die Leitungen werden unter Berücksichtigung des durch die Neubebauung zu erwartenden Bedarfs dimensioniert und innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen geführt werden. Der Bebauungsplan stellt die geplanten Leitungsführungen auf Grundlage einer fachlichen Vorplanung (SM Ingenieurplan GmbH, September 2019) dar.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Regenwasserrückhaltung“ festgesetzt. Hier ist durch Ausmuldung ein ausreichend großer Retentionsraum zu schaffen, der bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser, das innerhalb des Plangebiets nicht über Mulden und Rigolen versickert werden kann, zurückzuhalten, um es dann nach Maßgabe der hydrologischen Aufnahmefähigkeit gedrosselt in den Graben 47.01 einzuleiten. Die Fläche ist durch Graseinsaat zu begrünen.

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

Auf dieser Grundlage empfahlen die Stadtwerke Bielefeld GmbH zunächst, die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive

der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus sei zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist. In Abstimmung mit den Stadtwerken wurde jedoch festgestellt, dass ein kaltes Nahwärmenetz in diesem Fall nicht wirtschaftlich realisierbar ist.

Zusammen mit den Eigentümern wurden Wege gesucht, das Energiekonzept 2020 umzusetzen. Die Investorin verpflichtet sich daraufhin in einem städtebaulichen Vertrag, dessen Inhalte als Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen wurden:

1.
- alle geplanten Einfamilien- und Doppelhausgebäude mindestens im Energiestandard KfW- Effizienzhaus 40 herzustellen,
- 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.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan I/St 58 ermöglicht etwa 35 Einfamilienhäuser und 20 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 3,5 Personen pro Wohnung in den Einfamilienhäusern und 2,1 Personen in den Mehrfamilienhäusern ist eine Bevölkerungszunahme um bis zu 165 Personen zu erwarten. Bei Umsetzung des zeitgleich aufgestellten Bebauungsplans I/St 56 ergibt sich eine weitere Zunahme um 105 Personen. Für die Bewertung des Bedarfs an Plätzen in Kindertagesstätten und an Grundschulplätzen sind beide Vorhaben gemeinsam zu betrachten. Im Geltungsbereich des ebenfalls gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplans I/St 57 sind vor allem Seniorenwohnungen geplant, so dass diesbezüglich kein Bedarf anzunehmen ist.

Kindergartenplätze

Der aus der o.g Wohnungsentwicklung (beide Bebauungspläne) 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 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 freigemacht 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.

Grundschulplätze

Durch die Realisierung von rund 55 Wohneinheiten im Plangebiet ergibt sich nach Aussage des Schulamtes der Stadt Bielefeld ein Zusatzbedarf von zwei, unter Berücksichtigung einer gleichzeitigen Entwicklung im Plangebiet I/St 56 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 58 kommt als Schulstandort nicht in Frage, da er mit den in der beschlossenen Ortsentwicklungsplanung festgelegten Planungszielen (Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebots) und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer nicht vereinbar wäre.

Aufgrund der Entfernung zu bestehenden Grundschulstandorten entstehen durch die beiden Bebauungspläne I/St 56 und I/St 58 zusammen genommen Fahrtkosten von jährlich rund 17.000 €, die durch die Stadt zu tragen sind.

Kinderspielplätze

Der vorhandene, etwa 2.500 m² große, rund 700 m vom Zentrum des Plangebiets entfernte Kinderspielplatz südlich des Freizeitheims an der Eckardtsheimer Straße bietet nach der kürzlich erfolgten Aufwertung durch den Verein „FreiRäume“ attraktive Spielmöglichkeiten sowohl für jüngere als auch für ältere Kinder. Im Bebauungsplan wird eine Wegeverbindung mit Anschluss an weiterführende straßenunabhängige Wege in Richtung Spielplatz gesichert; eine lichtsignalgeregelte

Querungsmöglichkeit der Verler Straße ist gegeben. Die Fläche kann somit durch ältere Kinder aus dem Plangebiet selbständig erreicht werden. Ergänzend setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz fest, in die ein etwa 495 m^2 großer öffentlicher Spielplatz eingebettet werden soll, der vorrangig für kleinere Kinder bestimmt ist. Der dafür verfügbare Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche umfasst rund 560 m^2. Anstelle eines zusätzlichen Spielplatzes für größere Kinder, der angesichts der zu erwartenden Nutzerzahlen aus dem Plangebiet kaum ein attraktives Angebot schaffen könnte, sollte dagegen der vorhandene Standort gesichert und bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

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 des Rudolf-Hardt-Wegs, die westlich der Planstraße die Einordnung einer 5,5 m breiten Fahrbahn sowie 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 bei Tempo 30 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 Anschluss über die ebenfalls auszubauende Werkhofstraße an die Verler Straße das zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne weitere Maßnahmen aufnehmen kann.

Die übergeordnete Fußwegeverbindung nordwestlich außerhalb des Plangebiets bleibt erhalten. Eine Anbindung des Plangebiets an diesen Fußweg sowie an den Fliednerweg wird im Bebauungsplan durch Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert, u.a. um die Wege zu den Bushaltestellen abzukürzen. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden, so dass eine Durchgängigkeit des Plangebiets für den Fußgängerverkehr gewährleistet ist.
Dem nur mäßig ausgelasteten Busverkehr werden durch die geplante Bebauung neue Fahrgäste 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 darin festgelegten 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 bei einer festgesetzten Breite von 6 m in der Planstraße möglich.

6.3. Auswirkungen auf die Umwelt, das Stadtklima und den Landschaftsplan

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und das Stadtklima werden im Umweltbericht dargestellt *(s. Anlage D)*. Im Umweltbericht wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser ermöglicht. Diese werden unter Berücksichtigung der im Plan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u.a. Pflanz- und Erhaltungsbindungen) bilanziert. Auf dieser Grundlage wird ein Bedarf von 3.617 m^2 an Kompensationsflächen ermittelt, die erforderlich sind, um die planungsbedingten Eingriffe auszugleichen. Die Bilanzierung und Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt in Anlehnung an das biotopwertbasierte „Bielefelder Modell Bauleitplanung“. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf einer Ökokontofläche der Stadt Bielefeld in der Gemarkung Ummeln erbracht. Als Maßnahme wurde hier u. a. eine Streuobstwiese angelegt. Die Finanzierung der Maßnahme wird mittels eines abgeschlossenem Folgemaßnahmenvertrag zwischen dem Projektträger des Wohnungsbauvorhabens und der Stadt Bielefeld gesichert.

Der Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld – Senne und hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

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. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des aufnehmenden Gewässers soll die Einleitung gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken erfolgen. 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, September 2019). Darin werden ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 172m^3 sowie die Einleitungsmengen und die Einleitstellen in die vorhandenen Gewässer so festgelegt, dass eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erfolgen kann. Der Planung 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 das Nebengewässer des Sprungbaches 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 Landwirtschaftsfläche aus, die durch die Stiftung Bethel veräußert wurde. 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.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag den begünstigten Anliegern als Erschließungsträger übertragen und die ausgebauten und ggf. verbreiterten Straßenverkehrsflächen kostenfrei an die Stadt Bielefeld übergeben. Dadurch kann sich die Stadt 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.

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:

- Schülerbeforderung – ca. 6.050 €
- Unterhaltung des Spielplatzes, Pachtzahlung an Immobiienservicebetrieb - 4.280 €.
- Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ca. 5.000 €
- öffentliche Verkehrsflächen und Beleuchtung

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 27.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan I/St 58 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.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 8 BauGB aufgestellt; ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist Teil dieser Begründung.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

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 56 und I/St 57 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 08. Februar im Bauamt der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Sennestadt und im Internet zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan 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, auch im Hinblick auf den Umfang und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Gebietserschließung so verändert, dass eine zusätzliche Querung des Grabens 47.01 und des begleitenden Gehölzgürtels vermieden wird; der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst. Außerdem wurde das Gutachten zum Artenschutz ergänzt, auf Grundlage eines Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken und auf Grundlage einer konkretisierten Straßenplanung die Abgrenzung des Geltungsbereichs entlang des Rudolf-Hardt-Wegs geringfügig angepasst. Die Untersuchungsergebnisse sowie die planrelevanten Inhalte der Stellungnahmen der Behörden wurden unter Berücksichtigung der berührten Belange in den Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung eingearbeitet.

Der im anhängenden Umweltbericht ermittelte Bedarf von 3.617 m^2 an Kompensationsflächen soll auf einer Ökokontofläche der Stadt Bielefeld in der Gemarkung Ummeln ausgeglichen werden. Die Finanzierung der Maßnahme wird durch einen Folgemaßnahmenvertrag zwischen dem Projektträger des Wohnungsbauvorhabens und der Stadt Bielefeld gesichert.

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 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen 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 Offenlegungszeitraumes 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 5.6.2020 erneut um Stellungnahme zur dem Schreiben beigefügten Planung gebeten. Die im Zuge der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und die von der Verwaltung daraufhin vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem beschlossenen Entwurf von Planzeichnung und Begründung sind der Anlage A2 zu entnehmen. Daraufhin wurden Änderungen in die Begründung des Plans eingearbeitet und unter den textlichen Festsetzungen Hinweise zur Gehölzschutzfrist, zur Überflutungsvorsorge und zur Kampfmittelbeseitigung ergänzt, die jedoch für die Abwägung über die Planung nicht erheblich sind. Die Planzeichenerklärung wurde um eine Klarstellung ergänzt, dass für den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten privaten Fußweg am Haus Ophra ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit begründet werden soll. Der Weg ist vorhanden und wird öffentlich genutzt.

9. Vorliegende Gutachten

Schalltechnische Untersuchung Gewerbe, Akus GmbH, Mai 2020*

Artenschutzfachbeitrag NZO GmbH, September 2019*

Konzept zur Niederschlagsentwässerung SM Ingenieurplan, August 2020

Konzept zum Straßenausbau SM Ingenieurplan, Juli 2020

Die mit * gekennzeichneten Gutachten sind der Anlagen beigefügt

Büro Spath+Nagel, Berlin, im April 2021
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52