INNENBEREICHSSATZUNG

„Idunastraße“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. **ALLGEMEINES**
2. **ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
3. **PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
4. **PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
5. **BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**
    - 5.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
    - 5.2 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
    - 5.3 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
    - 5.4 DENKMALSCHUTZ
    - 5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS
6. **BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
    - 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
    - 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
    - 6.3 ARTENSCHUTZ
    - 6.4 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
7. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
8. **VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, im Nordwesten des Stadtbezirks Brackwedes eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 1 und 3 BauGB aufzustellen. Damit sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt und eine Fläche nordwestlich der Dianastraße in diesen einbezogen werden.

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die wiederholte Anfrage zur Bebauung der bislang unbebauten Fläche zwischen der Dianastraße im Südosten und der Idunastraße im Nordwesten. Weiter hat die Bezirksvertretung Brackwede ein positives Votum für eine Wohnbebauung dieser Fläche gefasst. Darüber hinaus bestehen Anträge zum Bau oder zur Änderung von Wohngebäuden im bestehenden Wohngebiet zwischen der Dianastraße im Nordwesten und der Fortunastraße im Osten bzw. Süden. Für derartige Vorhaben zu Wohnzwecken sollen die Voraussetzungen und die Abgrenzung der Zulässigkeit klargestellt werden.

Bisher werden Vorhaben nordwestlich der Dianastraße gemäß § 35 BauGB als Vorhaben im Außenbereich beurteilt. Demnach ist eine Wohnbebauung dort unter derzeitigen Rahmenbedingungen planungsrechtlich nicht zulässig. Darüber hinaus bedarf es für die Zulässigkeit von Vorhaben im bestehenden Wohngebiet der Prüfung, ob es sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.

Mit dem Instrument der Innenbereichssatzung gibt der Gesetzgeber Kommunen die Möglichkeit, den Innenbereich deklaratorisch zu bestimmen oder einzelne daran angrenzende Außenbereichsflächen als Innenbereich festzulegen. Insbesondere unter Berücksichtigung des in Bielefeld angespannten Wohnungsmarktes bietet sich so eine effiziente planungsrechtliche Möglichkeit zur Festlegung einer untergeordneten Erweiterung des Innenbereichs.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Quelle im Norden eines Wohnsiedlungsbereichs mit etwa 80 Wohngebäuden südwestlich der Osnabrücker Straße. Der Wohnsiedlungsbereich ist primär durch Einzelhäuser aus Ein- und Zweifamilienhäusern und teils auch kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude wurden im Wesentlichen mit ein bis zwei Geschossen mit geneigten Dächern umgesetzt, teils befindet sich im Dachraum ein weiteres Geschoss. Die Dachlandschaft ist entsprechend durch geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen geprägt.

Der Geltungsbereich wird abgesehen von einem Teilbereich im Südwesten durch vorhandene Straßen abgegrenzt. Das Satzungsgebiet grenzt im Norden an die Osnabrücker Straße, über die die übergeordnete Erschließung des Siedlungsbereichs erfolgt. Im Südosten grenzt entlang der Fortunastraße ein Campingplatz an den Wohnsiedlungsbereich (Campingpark Bielefeld – Meyer zu Bentrup), wozu der nahegelegene Queller See gehört. Die Größe des Satzungsgebiets beträgt etwa 4 ha, wovon die einzubeziehende Fläche nordwestlich der Dianastraße lediglich etwa 0,3 ha beträgt. Diese verhältnismäßig kleine Teilfläche wird durch die bauliche Nutzung der sowohl südlich als auch östlich angrenzenden Wohnbebauung entsprechend geprägt. Daran anliegend stellt die Idunastraße eine Zonierung zur dahinterliegenden Waldfläche dar und begrenzt den von der Bebauung geprägten Bereich.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des Wohnsiedlungsbereichs, während ein Großteil im Südwesten vom Bebauungsplan Nummer I/Q13.2 „Dianastraße“ überplant ist. Dieser setzt im Bereich der Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie einige der umliegenden Flurstücke als Waldflächen fest. Für das WA sind neben überbaubaren Flächen zwei Vollgeschosse, ausschließlich Einzelhäuser sowie maximal eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt. Hinsichtlich der Art

der baulichen Nutzung ändert der Bebauungsplan auf Grundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO die allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten gemäß § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO.

Im gesamten Wohnsiedlungsbereich sind nur noch einige wenige Baulücken vorhanden.

Auf der nördlichen Seite der Osnabrücker Straße befinden sich ebenfalls zwei Wohngebäude mit ausreichend Fläche für ein bis zwei Wohngebäude. Allerdings besteht hier keine Handhabe für eine Innenbereichsatzung. Eine Satzung nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB befähigt die Gemeinde lediglich zur Einbeziehung einzelner – also deutlich untergeordneter – Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Voraussetzung dafür ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden. Diese Prägung auf die nördliche Wohnbebauung des lediglich einseitig angrenzenden und zudem durch die Osnabrücker Straße markant getrennten Siedlungsgefüges ist hier nicht ausreichend vorhanden. Eine Einbeziehung der nördlichen Flächen wäre somit unzulässig und nicht im Sinne des Gesetzgebers.

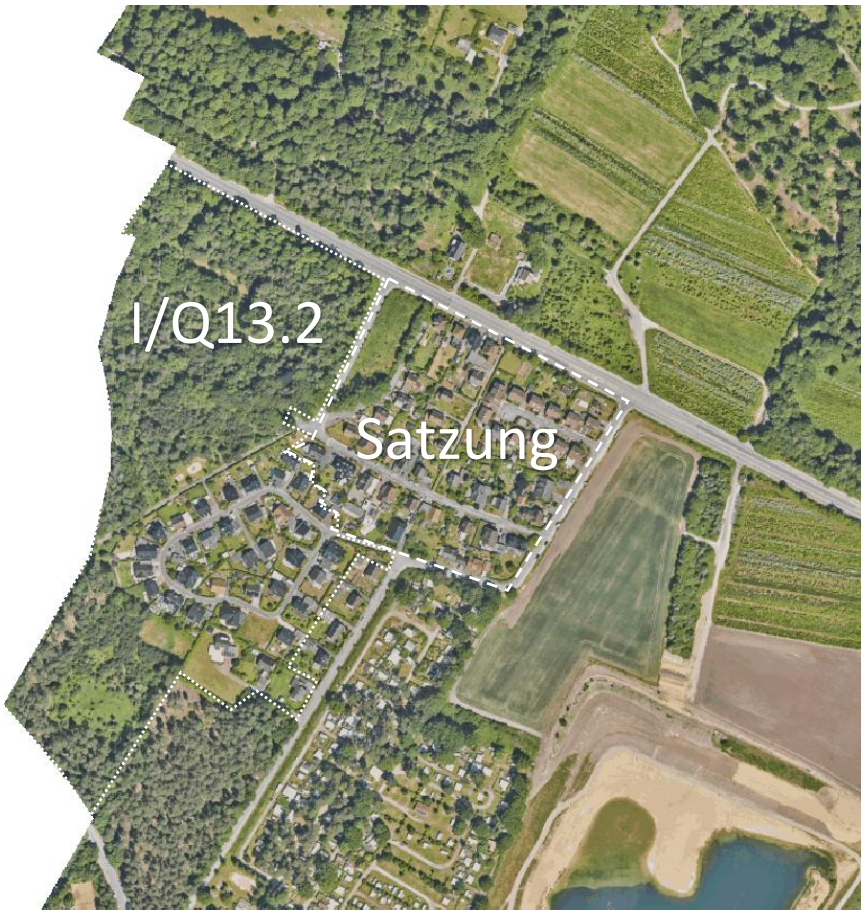


Abb. 1: Geltungsbereiche der Satzung und des Bebauungsplans im Luftbild - maßstabslos

[eigene Darstellung, Quelle: Bezirksregierung Köln, Juli 2024]

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Das Gebiet befindet sich im Wesentlichen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Lediglich die Fläche nordwestlich der Dianastraße ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Regionalplan OWL legt die Flächen der bestehenden Wohnbebauung als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest, während die angrenzende Außenbereichsfläche im Geltungsbereich als Waldbereich sowie als Teil des regionalen Grünzuges und Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festgelegt wird.

Westlich schließen weitere Darstellungen als Waldbereiche an, die nördlich der Osnabrücker Straße in den Teutoburger Wald übergehen. Südöstlich ist im Bereich des Queller Sees sowie einiger nördlicher Felder, die bis an den südöstlichen Rand des Geltungsbereichs angrenzen, ein Überschwemmungsbereich dargestellt.

Die Einbeziehung eines knapp 3.000 m² umfassenden regionalplanerischen Waldbereichs in den Geltungsbereich des Plangebietes ist aus Sicht der Stadt Bielefeld vertretbar.

Zum einen weist der Regionalplan auf Grund seines Darstellungsmaßstabs von 1:50.000 keine grundstücksbezogene Genauigkeit auf; er gibt vielmehr eine allgemeine Größenordnung und eine bestimmbare Lage an. Wegen des kleinen Maßstabs und der damit erforderlichen Generalisierung sind die Planinhalte des Regionalplanes grob dargestellt und bedingen deshalb keine detailgenauen bzw. parzellenscharfen planerischen Festlegungen.

Mit einer Flächengröße von 3.000 m² umfasst die berührte Waldfläche zum anderen eine Größenordnung, die deutlich unter der Darstellungsschwelle des Regionalplanes OWL von 2 ha für Waldbereiche liegt.

Darüber hinaus verzeichnet die im Geltungsbereich des Plangebietes gelegene Waldfläche in der Örtlichkeit eine klare Abgrenzung durch eine überwiegend asphaltierte Straßenparzelle zum sich westlich anschließenden Waldbestand, was deren Randlage unterstreicht.

Die Planungsziele des Regionalplans werden somit durch die von der Satzung ermöglichte bauliche Nutzung nicht berührt.

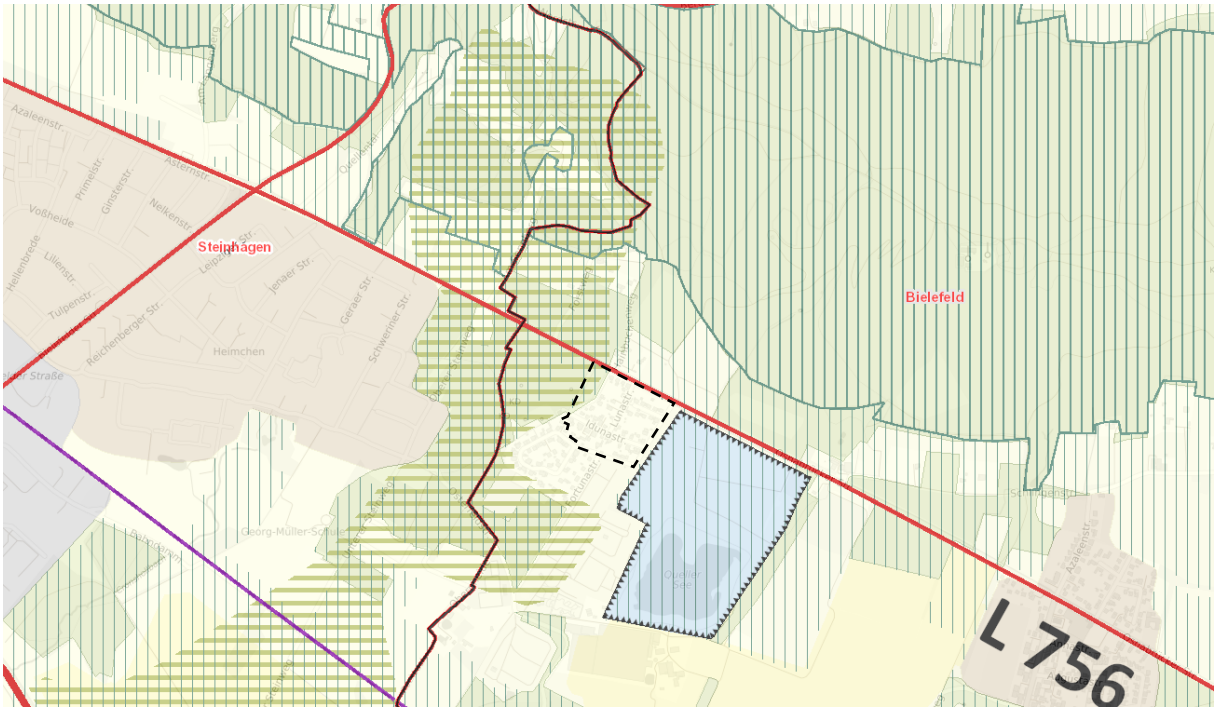


Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan – maßstabslos

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Juli 2024]

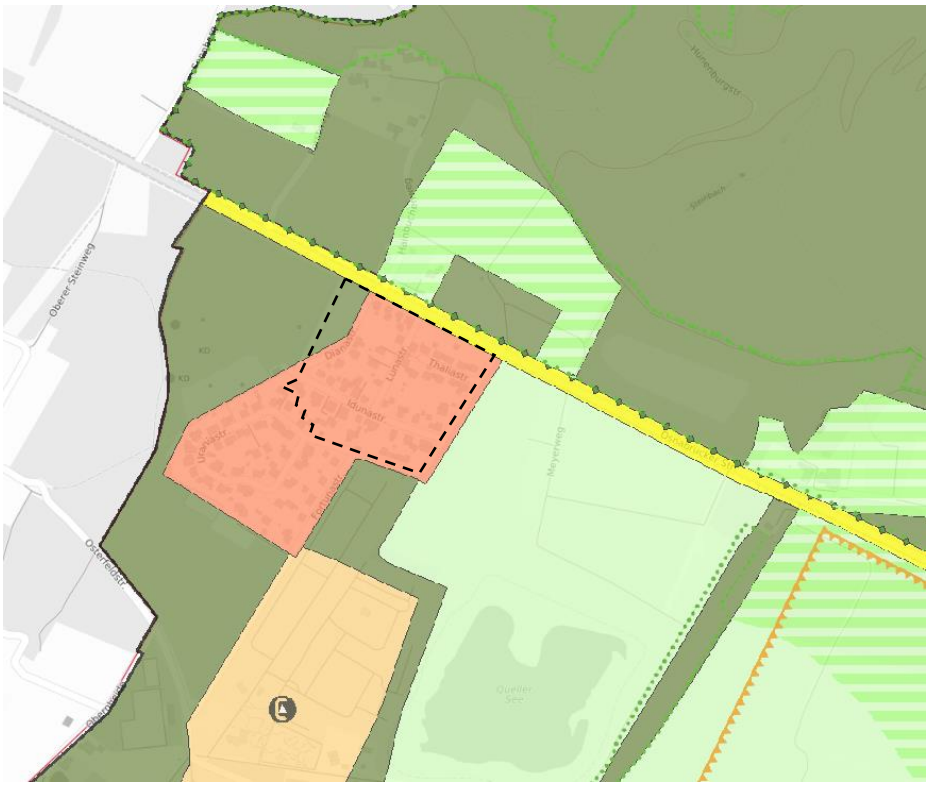


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan - maßstabslos

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Juli 2024]

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt den bestehenden Wohnsiedlungsbereich als Wohnbaufläche und die angrenzende Fläche nordwestlich der Dianastraße als Fläche für Wald dar. Östlich des Satzungsgebiets werden Flächen für Landwirtschaft dargestellt, während zumeist Flächen für Wald angrenzen. Zum Teil bestehen nördlich der Osnabrücker Straße auch Hinweise auf geeignete Erholungsräume.

Gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch sind die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen im Flächennutzungsplan (FNP) darzustellen.

Damit verzeichnet auch der vorbereitende Bauleitplan – ähnlich dem Regionalplan OWL – keine Parzellengenauigkeit. Die Einbeziehung des langgestreckten, lediglich ca. 3.000 m² umfassenden Außenbereichsgrundstücks in den Geltungsbereich des Plangebietes erfordert aus Sicht der Stadt Bielefeld in diesem Zusammenhang keine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die weiteren, vorstehend zum Regionalplan dargelegten Sachverhalte gelten hier sinngemäß.

Weiterhin sind durch die Einbeziehung des bewaldeten Außenbereichsgrundstücks keine Schutzkategorien des Landschaftsplanes Bielefeld bzw. des Naturschutzrechts berührt.

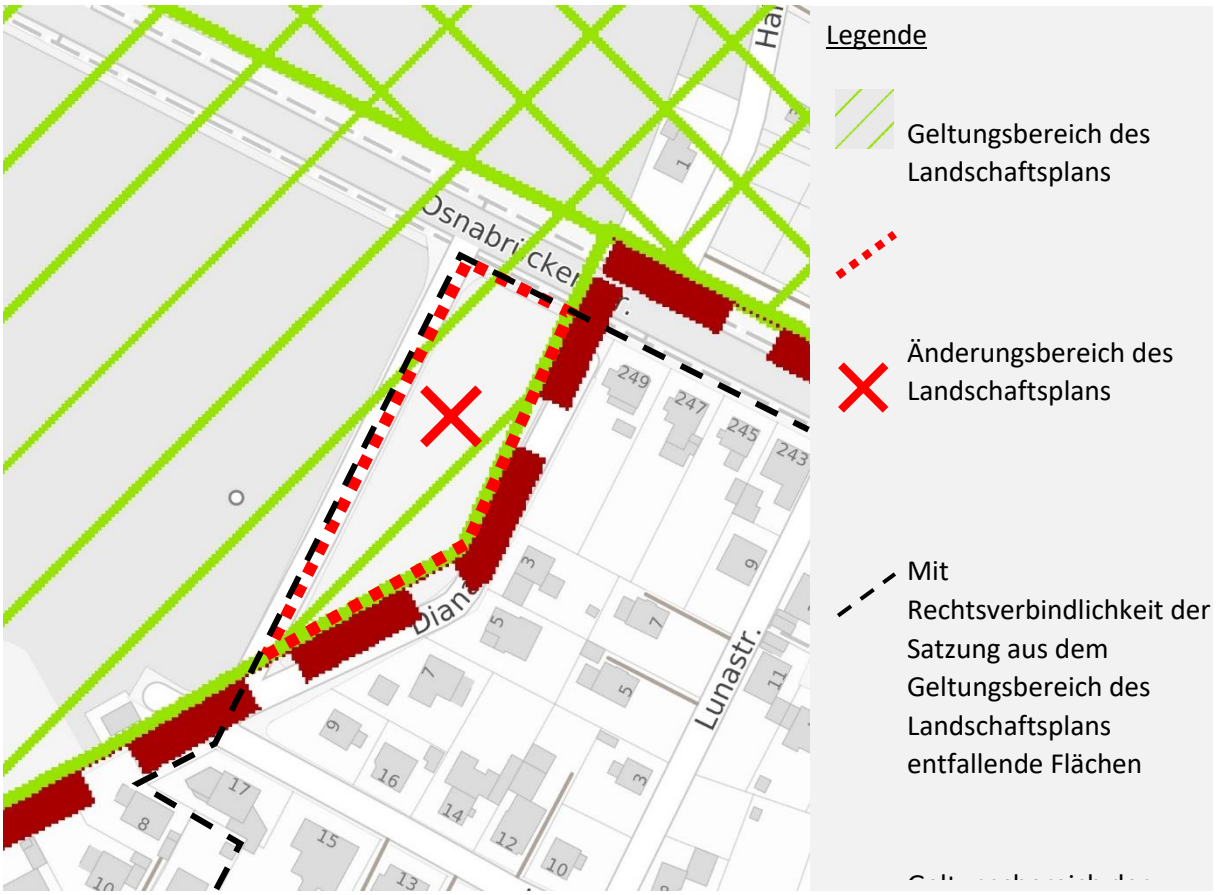


Abb. 4: Änderung des Landschaftsplans – Maßstab 1:2.000

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, August 2024]

Die Innenbereichssatzung hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld - West. Der nordwestliche Teil der Innenbereichssatzung befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die Fläche liegt in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ dargestellt ist. Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gemäß §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden.

Gemäß § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW treten bei Aufstellung der städtebaulichen Satzung mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Mit Rechtskraft der städtebaulichen Satzung wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 Absatz 2 LNatSchG NRW zurückgenommen. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Darstellung des Entwicklungsziels 1 „Erhaltung“ mit Rechtskraft der Innenbereichssatzung „Idunastraße“ aufgehoben.

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Innenbereichssatzung besteht aus einem Satzungsplan, auf welchem der genaue Geltungsbereich eingezeichnet ist. Innerhalb dieses Geltungsbereiches sind künftige Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilen. Während dies für das bereits vorhandene Wohngebiet lediglich deklaratorischen Charakter hat, sind Vorhaben auf der Fläche nordwestlich der Dianastraße bislang als Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der zwei verschiedenen planungsrechtlichen Voraussetzungen und unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten werden im Rahmen dieser

Innenbereichssatzung die sogenannte Klarstellungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB mit der sogenannten Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB verbunden. Grundlage dafür bietet § 34 Absatz 4 Satz 2 BauGB.

§ 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB ermächtigt die Gemeinden ferner in der Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB zu treffen. Auf dieser Grundlage werden für den nordwestlichen Teilbereich Festsetzungen getroffen, die hier auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinwirken sollen und gleichzeitig genügend Spielraum für eine mögliche Bebauung lassen.

Der Wohnsiedlungsbereich ist ländlich gelegen und weist die dafür typischen Merkmale von großen Grundstücken mit zumeist Einfamilienhäusern und geneigten Dächern auf. Unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet soll mit der Satzung eine zusätzliche Wohnbebauung unter Beibehaltung des Gebietscharakters ermöglicht werden.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Um grobe städtebauliche Rahmenvorgaben vorzugeben, sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Gemäß der vorhandenen Bebauung im Siedlungsbereich soll das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die östlich und südlich anschließenden Wohnbaustrukturen mit insgesamt einer jeweils maximal zulässigen Grundfläche von 180 m² und einer maximalen Firsthöhe von 12 m vorgegeben werden. Weiter sollen nur Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. In der bestehenden Wohnsiedlung sind beinahe ausschließlich Einzelhäuser von sehr unterschiedlicher Größe vorhanden. Obwohl es mehrere Gebäude mit Grundflächen von 170 m² bis 180 m² gibt, wurden auch viele Einfamilienhäuser mit Grundflächen von unter 100 m² errichtet. In Einzelfällen sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 200 m² vorhanden.

Der Großteil der Bestandsgebäude der näheren Umgebung der einzubeziehenden Fläche weist dabei Firsthöhen von etwa 9 bis 12 m auf. Vor diesem Hintergrund soll in Anlehnung an die vorhandenen städtebaulichen Bebauungsstrukturen das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden, um ausreichend große und gleichzeitig dem Gebietscharakter entsprechende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die festgesetzten 180 m² gelten dabei als Gesamtwert der Gebäude, sodass Doppelhaushälften diesen Wert zusammengenommen nicht übersteigen dürfen.

5.2 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Wohnsiedlungsbereichs erfolgt über die von Ost nach West verlaufende Osnabrücker Straße (L 756) am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Auf dieser gilt im Bereich der Wohnbebauung eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h, während stadtauswärts ab der Idunastraße maximal Tempo 100 km/h gilt. Die Idunastraße stellt mit der südöstlich verlaufenden Fortunastraße die Hauptverbindung des Wohnsiedlungsbereichs zur Osnabrücker Straße dar. Das Grundstück der einbezogenen Fläche ist allseitig durch die Osnabrücker Straße, die Dianastraße sowie die Idunastraße erschlossen. Dabei wird die Dianastraße lediglich durch einen Fußweg bis zur Osnabrücker Straße fortgeführt.

Die Idunastraße im Nordwesten hat eine Breite der Straßenparzelle von etwa 8,2 m mit einseitigem und beleuchteten Bürgersteig auf Seiten der Bebauung. Die Straßenparzelle der Dianastraße ist etwa 9 m breit, wobei die eigentliche Straße lediglich etwa 4 m beträgt. Die

tatsächliche Straßenbreite reicht allerdings aus, da hierüber lediglich vier Grundstücke erschlossen werden. Der einbezogene Bereich ist somit verkehrstechnisch gut erschlossen.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Das Schmutzwasser der künftigen Bebauung nordwestlich der Dianastraße kann über den Schmutzwasserkanal in der Dianastraße Richtung Süden abgeleitet werden. Regenwasserkanäle liegen sowohl in der Dianastraße als auch in etwa der Hälfte der Idunastraße vor. Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Wohnbebauung bleibt unverändert.

Falls das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Möglichkeit bei Bedarf zu prüfen. Wasserrechtliche Erlaubnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

5.4 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind keine Denkmäler vorhanden. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

Um darüber hinaus auch die das Siedlungsgefüge prägende Dachlandschaft fortzuführen sind Dachneigungen ab 15° festgesetzt.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Eine Innenbereichssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, weshalb sie nicht der Umweltprüfung unterliegt und kein Umweltbericht erstellt wird. Mit der Innenbereichssatzung wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Aufstellung der Satzung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnungsbaus Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Für die Beanspruchung der Waldfläche des Flurstücks 819 im Ortsteil Quelle wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 erforderlich. Eine hierfür verfügbare Fläche liegt südöstlich

des Stadtteils Ummeln, in der Gemarkung Senne I, Flur 019, Flurstück 3. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 14.326 m². Entsprechend der Inanspruchnahme der 2.852 m² großen Fläche nordwestlich der Dianastraße ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 5.704 m². Die Fläche hat einen Ackerstatus und dient derzeit dem Vertragsnaturschutz. Die eingezeichnete Teilfläche (s. Abb. 5) ist nach Abschluss der Satzung aufzuforsten.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Biotopverbunds „Kulturlandschaft zwischen Südwestfeld, Reiherbach und Windelsbleiche“ (VB-DT-BI-4016-007) u.a. mit zahlreichen Nass- und Feuchtgrünlandbereichen oder Bruchwäldern als Verbindung zwischen Naturschutzgebieten und geschützten Biotopen. Darüber hinaus liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Feuchtsenne“ (LSG-4016-0004) (LANUV NRW, 2018).



Abb. 5: Ausgleichsfläche – Maßstab 1:2.000

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, August 2024]

6.3 ARTENSCHUTZ

Die zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes sind durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung aller Voraussicht nach nicht berührt. Insbesondere ist ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht zu erwarten.

Die Satzung schließt eine Fläche zwischen der Dianastraße und der Idunastraße des Außenbereiches in den Innenbereich mit ein. Das künftig potenziell bebaubare Flurstück 819 ist 2.852 m² groß. Demgegenüber besteht westlich bzw. nordwestlich eine große, zum Teil bauleitplanerisch gesicherte, Waldfläche mit Anschluss an den Teutoburger Wald. Die gegenwärtig gerodete gänzlich eingezäunte Fläche im Plangebiet bietet zur Zeit keinen naturschutzrechtlich hochwertigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Überdies ist die Fläche allseitig von Straßen umschlossen und auch allseitig Lichtimmissionen durch die Straßenbeleuchtung, Kraftfahrzeuge und Wohnbebauung ausgesetzt. Mit Blick auf die sowohl

sehr großflächigen als auch qualitativ hochwertigen Ausweichmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld ist wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung nicht für notwendig erachtet.

Gemäß § 39 BNatSchG ist das Zurückschneiden von Röhrichten im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten.

6.4 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im südlichen Grenzbereich des Gebiets befindet sich die Altablagerung Nummer AS248. Hier liegt der ehemalige Standort einer Metallverarbeitungsfirma. Mit Abbruch dieser und der daraufhin geplanten Wohnbebauung wurden jedoch sämtliche bedenkliche Rückstände entfernt, sodass eine Wohnbebauung in dem Bereich unbedenklich ist. § 4 Nummer 2 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diesem Grundsatz wird gefolgt, indem eine den Innenbereich arrondierende Fläche in diesen einbezogen wird, wobei zur Fläche bereits eine Trennung vom angrenzenden Waldbereich bestand. Die Satzung begrenzt außerdem die Grundfläche auf maximal 180 m² pro Gebäude.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Folgekosten ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Die Gemeinden können für den unbeplanten Innenbereich den Zusammenhang des bebauten Ortsteiles deklaratorisch mit einer Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 1 BauGB festlegten. Darüber hinaus können nach Nummer 3 einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich miteinbezogen werden. Diese Satzungen werden auf Grundlage von § 34 Absatz 4 Satz 2 BauGB im Rahmen der vorliegenden Satzung in Kombination aufgestellt.

Gemäß § 34 Absatz 6 sind die Vorschriften nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Somit bedarf es der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, nicht aber der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB.

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Umweltfachliche Stellungnahme

Bielefeld, im Mai 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31