BEBAUUNGSPLAN NR. 47.1

„Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich am Himmelreich / Theesen“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

1. ALLGEMEINES 2

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETES 3

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG 4

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHEE KONZEPTE 5

5. BELANGE DER BAULEITUNGPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG 8

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE 8

5.3 VER- UND ENTSORGUNG SOWE WASSERWIRTSCHAFT 8

5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 8

5.6 SOZIALE INFRASTRUKTUR 9

5.7 DENKMALSCHUTZ 10

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDES 10

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 10

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT 10

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG 10

6.3 ARTENSCHUTZ 11

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ 11

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL 12

6.6 KLIMASCHUTZ UND ENERGIEEFFIZIENZ 12

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG 14

7.1 FLÄCHENBILANZ UND ZAHL DER WOHNEINHEITEN 14

7.2 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN 14

7.3 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 14

7.4 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF 14

8. GEPLANTE GUTACHTEN/ UNTERSUCHUNGEN 14

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Bielefeld hat in den letzten zehn Jahren ein fast stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet. Vor diesem Hintergrund besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Laut der Umfrage des Wohnungsmarktbarometers 2024 bleibt die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt angespannt. Die Stadt Bielefeld ist daher bestrebt diese Nachfrage zu decken. Im Ortsteil Theesen soll eine Fläche am Siedlungsrand im Anschluss an bestehende Wohngebiete nördlich der Straße Am Himmelreich zu Wohnbauzwecken entwickelt werden. Die städtische Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) hat diese Fläche von verschiedenen Grundstückseigentümern überwiegend erworben. Hier soll ein durchmischtes Wohnquartier mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung soll dazu der Bebauungsplan Nr. 47.1 „Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich am Himmelreich / Theesen“ aufgestellt werden.

Die vorliegende Fläche ergänzt den östlichen Siedlungsbereich vom dörflich geprägten Theesen (Stadtteil Jöllenbeck) und ist mit einer Planstraße über den Horstheider Weg zu erschließen. Durch den Bebauungsplan Nr. 47.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnquartier mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung eines sensiblen Umgangs mit dem Naturraum, der Landschaft und der Nachbarschaft geschaffen werden. Das Wohnumfeld ist insbesondere durch die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Infrastrukturen und den nahegelegenen Naherholungsraum Moorbachtal gut für die Entwicklung eines Wohnquartiers geeignet.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Plankonzepts sind unterschiedliche städtebauliche Leitbilder diskutiert worden. Für den Vorentwurf und die frühzeitigen Beteiligungsschritte im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden zwei Rahmenkonzepte als Skizze erarbeitet. Diese sollen im weiteren Verfahren weiterentwickelt und in ein Bebauungsplankonzept übertragen werden.

Die Entwicklung des Wohngebiets erfolgt durch die BBVG. Auf Grund der Plangebietsgröße von > 1 ha Bauland unterliegt die Entwicklung der Bielefelder Baulandstrategie. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten respektive 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Das Plangebiet liegt heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Betrachtung des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 wurde die Fläche des Plangebiets als Perspektivfläche ermittelt und vom Rat für die Einbringung in den Regionalplan bestätigt. Der Regionalplan OWL sieht für diese Fläche dementsprechend einen Siedlungsbereich vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt hier bislang landwirtschaftliche Fläche dar und soll daher entsprechend der Planung im Parallelverfahren angepasst werden. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB ist vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Potenzialstandorts gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47.1 soll im Normalverfahren mit Erarbeitung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erfolgen.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETES

Das 1,44 ha große Plangebiet befindet sich in dem Stadtbezirk Jöllenbeck im Ortsteil Theesen und kann über den westlich angrenzenden Horstheider Weg sowie die südlich befindliche Straße Am Himmelreich erschlossen werden.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets (Quelle: OLKD Stadt Bielefeld)

Das nähere Umfeld des Gebietes ist im Norden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Diese besteht im Wesentlichen aus zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldächern, wobei sich das zweite Geschoss überwiegend im Dachraum befindet. Nordwestlich des Horstheider Wegs sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die nordwestlich angrenzenden Ein- und Mehrfamilienhausgebiete weisen überwiegend zwei- und untergeordnet drei Geschosse auf. Östlich grenzt der freie Landschaftsraum an. Dieser ist mit landwirtschaftlichen Flächen, Wäldchen und Streubebauung aus Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen und Wohngebäuden strukturiert.

Direkt südlich angrenzend befindet sich ein Waldbestand im Siekbereich. Das Plangebiet weist eine hängige Topografie auf, das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 3m ab.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

a) Regionalplanung

Der Regionalplan OWL legt die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Südlich der Fläche verläuft das Naturschutzgebiet Moorbachtal, welches sich nach Osten weiter ausdehnt und im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Natur (BSN) festgelegt ist. Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplans.

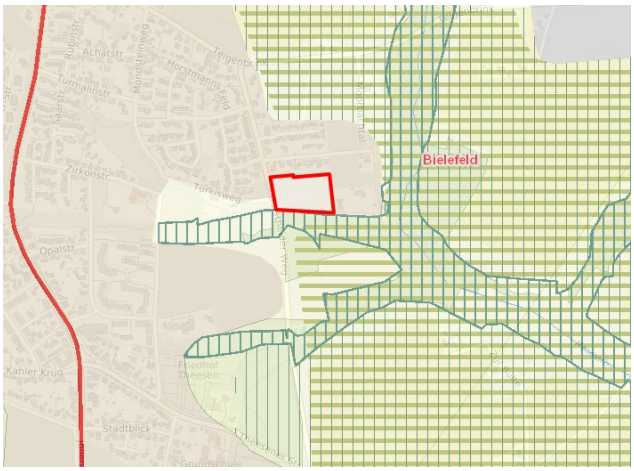


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: OLKD Stadt Bielefeld)

b) Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt das Plangebiet bisher als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Für die Entwicklung des Plangebiets ist eine Ausweisung als „Wohnbaufläche“ im FNP erforderlich. Die 274. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld wird im Parallelverfahren aufgestellt (siehe Anlage).

c) Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird bisher nicht vom Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfasst. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHEE KONZEPTE

Übergeordnetes Planungsziel ist die Baulandentwicklung und städtebauliche Arrondierung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs im Osten von Theesen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs der Stadt Bielefeld. Hier soll ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Haushaltskonstellationen im mittleren bis unteren Preissegment geschaffen werden. Die vorliegende Fläche ergänzt den östlichen Siedlungsbereich Theesens und ist unmittelbar über den Horstheider Weg erschlossen.

Die städtebaulichen Konzepte berücksichtigen eine Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern, um den Wohnraumbedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu decken. Dieses Angebot an unterschiedlichen Wohnformen soll eine soziale Durchmischung unterstützen. Entlang der Straßen Horstheider Weg und Am Himmelreich ist eine dichtere Bebauung möglich als im ruhigeren Innenbereich des Plangebiets. Das Plangebiet stellt damit eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Strukturen der angrenzenden Wohngebiete dar.

Beide Konzeptvarianten enthalten eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB). Die Notwendigkeit des RRB wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im weiteren Verfahren geprüft. Der Einsatz von zum Beispiel Dachbegrünung sowie Mulden- und Rigolensystemen könnte dem entgegenwirken. Wird kein RRB benötigt, kann die Fläche – je nach Variante – als Spielfläche oder Baufläche genutzt werden.

Sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch bei Einfamilienhäusern sind Flachdächer zur Nutzung von PV-Anlagen festzusetzen. Es werden mindestens 33% der Wohneinheiten mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert.

Städtebauliches Konzept – Variante 1

Das Konzept der Variante 1 umfasst 5 Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größen. Hinzu kommen 5 Doppelhäuser, 3 Einfamilienhäuser sowie 4 Reihenhäuser. In den Mehrfamilienhäusern entstehen ca. 40 Wohneinheiten, dazu kommen weitere 17 Wohneinheiten. Insgesamt wird mit ca. **57 Wohneinheiten** kalkuliert.

Die Mehrfamilienhäuser orientieren sich hinsichtlich ihrer Anordnung am Horstheider Weg und der Straße Am Himmelreich, während sich die kleinteiligere Bebauung an der geplanten Stichstraße ausrichten sollen, die als innere Erschließung des Plangebietes dient und als Mischverkehrsfläche gestaltet werden soll. Dementsprechend soll eine dreigeschossige Bauweise an der Ecksituation des Horstheider Wegs und der Straße am Himmelreich festgesetzt werden. Am Himmelreich sind dann im Übergang zur Mitte des Wohngebietes zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss möglich. Die Doppel-, Einfamilien- und Reihenhäuser sind mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Durch die Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der Umfassungsstraßen entsteht im Zentrum des Plangebietes ein ruhiger Wohnbereich.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser entlang des Horstheider Wegs und der Straße Am Himmelreich erfolgt in mehreren gebündelten Stellplatzflächen, die den ruhenden Verkehr des Gebiets aufnehmen sollen. Die Stellplatzanlagen Am Himmelreich dienen ebenfalls als Pufferzone für das gegenüberliegende Waldgebiet. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand soll jeder Wohnung im Geschosswohnungsbau ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Stellplätze für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden auf den Privatgrundstücken in Form von Garagen oder Carports vorgesehen.

Östlich der Stellplatzanlagen ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.



Abb. 3 Städtebauliches Konzept – Variante 1

Städtebauliches Konzept – Variante 2

Das Konzept der Variante 2 wird, anders als in Variante 1, mit einer Planstraße über die Straße Am Himmelreich erschlossen. Das Konzept umfasst 3 Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen. Hinzu kommen 6 Doppelhäuser, 5 Einfamilienhäuser sowie 6 Reihenhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen. In den Mehrfamilienhäusern entstehen ca. 24 Wohneinheiten, dazu kommen weitere 23 Wohneinheiten. Insgesamt wird mit ca. **47 Wohneinheiten** kalkuliert.

Die Mehrfamilienhäuser orientieren sich hinsichtlich ihrer Anordnung an der Ecke des Horstheider Wegs und der Straße am Himmelreich. Die kleinteiligere Bebauung der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser richten sich entlang der geplanten Stichstraße aus, die als innere Erschließung des Plangebiets dient und als Mischverkehrsfläche gestaltet werden soll. Auch hier entsteht durch die Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der Umfassungsstraßen ein ruhiger Wohnbereich im Zentrum des Plangebiets.

Entlang des Horstheider Wegs soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen festgesetzt werden. Im Übergang von der Straße Am Himmelreich zum ruhigeren Innenbereich sind zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss möglich. Die Doppel-, Einfamilien- und Reihenhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt ebenso in gebündelten Stellplatzflächen, die entlang des Horstheider Wegs entstehen und den ruhenden Verkehr aus dem Gebiet heraushalten. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand soll jeder Wohnung im Geschosswohnungsbau ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Stellplätze für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden auf den Privatgrundstücken in Form von Garagen oder Carports vorgesehen.

Im zentralen Bereich des Plangebiet ist eine Spielfläche vorgesehen.



Abb. 4 Städtebauliches Konzept – Variante 2

5. BELANGE DER BAULEITUNGPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das gesamte Plangebiet soll aufgrund der bereits vorliegenden Wohnnutzungen entlang der Straße Horstheider Weg und Kerkbrede und dem allgemeinen Bedarf vorrangig zu Wohnzwecken als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt werden. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

– wird im Verfahren ergänzt –

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden. Grundsätzlich soll das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt werden. Mit den dann getroffenen Vorgaben soll ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden, wobei die Festsetzungen gleichzeitig so getroffen werden sollen, dass eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung verbleibt.

– wird im Verfahren ergänzt –

5.3 VER- UND ENTSORGUNG SOWE WASSERWIRTSCHAFT

In Bezug auf die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Strom, Telekommunikation etc. wird davon ausgegangen, dass eine Einbindung in die bestehenden Netze möglich ist.

Das angrenzende Gebiet entwässert im Mischsystem. Es verlaufen vorhandene private Mischwasserkanäle der Anlieger der Straße Kerkbreede durch das Plangebiet. Dies ist im weiteren Verfahren zu beachten.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässern, dazu ist eine Rückhaltung vor Einleitung erforderlich. Im Plangebiet ist daher ein Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich vorgesehen. Hierfür soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine gleichzeitige Nutzung als Spielfläche umgesetzt werden kann.

5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet liegt östlich des Horstheider Wegs zwischen den Straßen Am Himmelreich im Süden und der Straße Kerkbreede im Norden. Die innere Erschließung des Plangebiets verläuft über eine Planstraße, die vom Horstheider Weg nach Osten in das Plangebiet führen soll. Die Sammelstellplätze im Süden des Gebiets sollen an der Straße Am Himmelreich, die zurzeit ca. 3m breit ist, angeordnet werden. Um die Erschließung der geplanten Stellplatzanlagen zu ermöglichen, ist ein Ausbau der Straße erforderlich. Dies wird durch einen Erschließungsvertrag mit der BBVG gesichert. Ein Verkehrsgutachten ist aus Sicht des zuständigen Fachamts nicht notwendig.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Horstheide“ liegt etwa 800m Luftlinie nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehren die Buslinien 54, 55, 56 und 154 in Richtung Jöllenbeck und Babenhausen.

5.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Bauleitplanverfahren sind die möglichen Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Dies betrifft im vorliegenden Fall die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der angrenzenden Straße Horstheider Weg. Tagsüber sind vom Horstheider Weg aus Lärmwerte von 65-69 dB(A) in einer Entfernung bis zu etwa 20-25m parallel zur Straße zu erwarten (dunkelroter Bereich, siehe Abbildung 6). Im orangenen Bereich wirken Lärmwerte von 60-64 dB(A) auf das Plangebiet ein, dies betrifft den Bereich der sich bis zu etwa 60m von der Straße bis zur

Mitte des Plangebiets erstreckt. Nachts wirken Lärmwerte von 60-64 dB(A) (orangener Bereich) und 55-59 dB(A) (Grüner Bereich) auf das Plangebiet ein (siehe Abbildung 7). Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm werden entlang des Horstheider Weges überschritten.

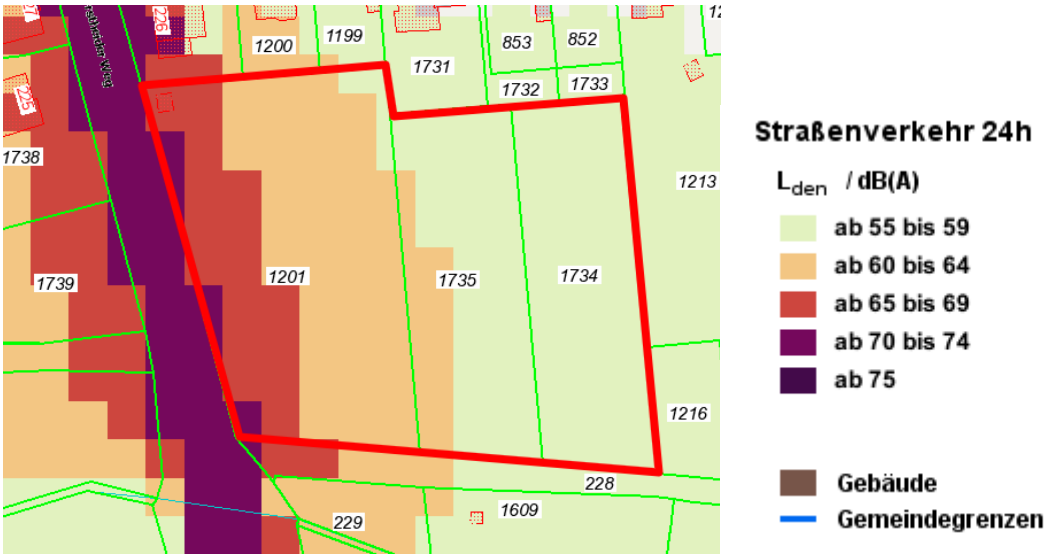


Abb. 5: Umgebungslärmkartierung Straße 24h-Pegel Lden/db(A)

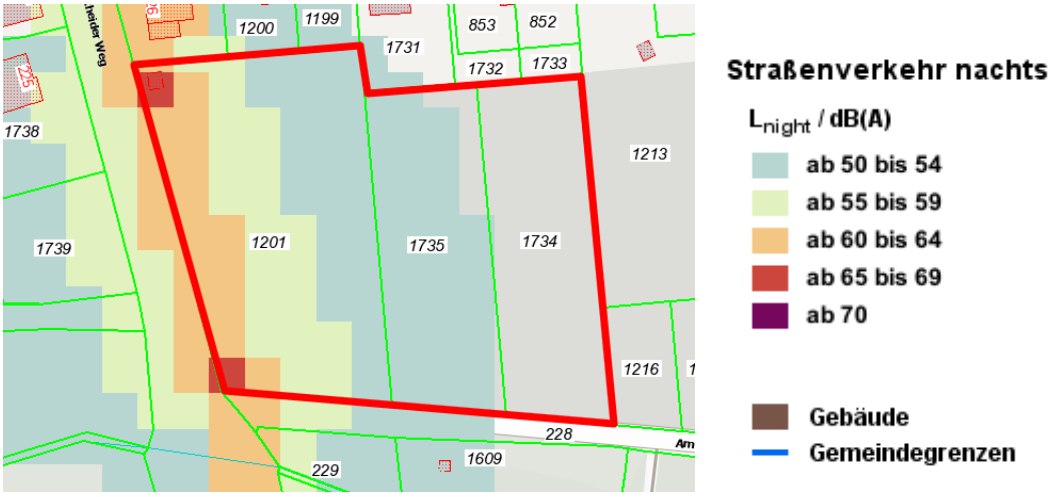


Abb. 6: Umgebungslärmkartierung Straße Nachtpegel Lnight/db(A)

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine relevanten Immissionen aus. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens soll eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr des Horstheider Wegs erstellt und ggf. erforderliche Maßnahmen abgeleitet werden. Aufgrund der heutigen Bautechnik ist von wohnverträglichen Verhältnissen in Bezug auf den Verkehrslärm auszugehen.

5.6 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Planung neuer Wohneinheiten löst einen zusätzlichen Bedarf an Kita- und Schulplätzen aus. Im näheren Umkreis befindet sich die Kita Kinderhaus am Mondsteinweg, die Kita Neuland Falken und das Evangelische Familienzentrum Horstheide. Da sich die Versorgungsquote im Ü3-Bereich in Theesen bereits als ausreichend darstellt und in Jöllenbeck neue Kitas in Planung sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es bis zur tatsächlichen Realisierung des Projektes möglich sein wird, den Platzbedarf durch bestehende Kitas aufzufangen. Auch die Grundschule Theesen plant eine dauerhafte Zugerweiterung auf drei Eingangsklassen (bisher zwei), so dass derzeit davon ausgegangen wird, dass der zusätzliche Bedarf mit abgedeckt werden kann.

Der Flächenbedarf für einen Spielplatz soll im Plangebiet umgesetzt werden. Die benötigte Größe soll im weiteren Verfahren ermittelt werden.

5.7 DENKMALSCHUTZ

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bielefeld oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege enthalten sind. Auch bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen.

Denkmalpflegerische Belange werden somit, soweit erkennbar, durch die Planung nicht berührt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDES

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich sollen örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese sollen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds ergänzen. Es soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte ansprechende Gestaltung der Baukörper und Freiraumgestaltung sowie des Gebietscharakters erreicht werden.
Es werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen geprüft. Ziel ist es, verhältnismäßige Regelungen zu schaffen, die sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen orientieren.

– wird im Verfahren ergänzt –

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. In der Anlage „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ wird der vorläufige Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung dargestellt. Auf die zuvor genannte Anlage wird an dieser Stelle verwiesen.
Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung weiter abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Auf die Aussagen der Fachbehörden wird Bezug genommen.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld West, die Fläche ist zur Erhaltung und Regeneration festgelegt. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ an das Plangebiet und im Süden grenzt das Naturschutzgebiet „Moorbachtal“ (BK-3917-655), welches sich mit dem Biotopverbund „Johannisbachsystem mit Nebensiek im Ravensberger Hügelland“ überlagert.
Über die Straße Am Himmelreich verlaufen südlich des Plangebiets der Wanderweg „Leineweberweg“ sowie die Freizeitroute „Bielefeld malerisch!“. Die vorgesehenen Stellplätze sind an dieser Stelle einzugrünen, um die Qualität der Wege beizubehalten.
Die Stadt Bielefeld hält die Aktivierung einer Siedlungspotenzialfläche für Wohnbauzwecke grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund des dargelegten Wohnraumbedarfs für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet. Als Grundlage für die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes ist eine Bestandaufnahme der Biotoptypen durchzuführen. Der Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf ist nach dem LANUV-Verfahren („Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, LANUV 2008) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

6.3 ARTENSCHUTZ

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Unter anderem aufgrund der offenen Strukturen und der alten Gehölzbestände südlich des Plangebiets ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen.
Im Rahmen des Planverfahrens sollen im Frühjahr 2025 im Rahmen einer faunistischen Kartierung vier Begehungen durch ein beauftragtes Büro erfolgen, um potenzielle Betroffenheiten, insbesondere planungsrelevanter Brutvögelarten, zu ermitteln. Mit dem zuständigen Fachamt ist unter Berücksichtigung der bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet das Kartierungsprogramm abzustimmen.
Die sich aus den Kartierungen ergebenden Ergebnisse werden im Zuge der Erarbeitung der umweltfachlichen Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutzbeitrag etc.) für das Planvorhaben berücksichtigt und ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Der Artenschutzfachbeitrag ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

a) <u>Boden</u>

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.
Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet im zu bebauenden Bereich Böden als Parabraunerde (L32). Dabei handelt es sich um schluffigen Lehmboden, der sich durch eine mittlere Wasserleitfähigkeit und einen mittleren Grundwasserstand kennzeichnen. Angesichts der grundnassen Bodenverhältnisse ist gemäß Bodenkarte keine Versickerung im Plangebiet möglich.

Die anstehenden Böden der Parabraunerde sind nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden als schutzwürdig eingestuft worden. Die Böden haben demnach eine natürliche Bodenfruchtbarkeit und weisen eine sehr hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion auf. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch anthropogene Nutzung, wie Versiegelung, Verdichtung und ackerbauliche Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Fläche kann gut in das städtebauliche Siedlungsgefüge und die umgebend vorgeprägten Flächen eingebunden werden. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und strebt eine urbane Dichte an. Aufgrund seiner Lage in der Nähe zur vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur ist der Bereich für eine Wohnnutzung geeignet. Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz soll unter „Hinweisen zum Bebauungsplan“ hingewiesen werden.

b) Gewässer

Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Südlich der Straße Am Himmelreich verläuft das Nebengewässer 14.08 zum Moorbach. Lt. Starkregenkarte Bielefeld weist das Gebiet im Bestand keine betroffenen Flächen auf. Das Gebiet ist nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

c) Abwasser-/ Niederschlagswasser

Das angrenzende Gebiet (entlang der Straße Kerkbreede) entwässert im Mischsystem. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Sofern das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden soll, ist voraussichtlich eine Rückhaltung durch ein Regenrückhaltebecken vor Einleitung erforderlich. Hierfür wurden in den städtebaulichen Konzepten entsprechende Flächen berücksichtigt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist eine potenzielle Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in das Moorbachtal unter Berücksichtigung der Kapazitäten und natürlichen Abflussgeschwindigkeiten zu prüfen. Durch die geplante Dachbegrünung, wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Grünflächen innerhalb des Plangebiets sollen möglichst vielfältige Formen der Niederschlagsretention geschaffen werden. Ob ergänzende Maßnahmen im Zuge der vorliegenden Planung umzusetzen sind, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Angrenzend an das Plangebiet, südlich innerhalb des Naturschutzgebietes „Moorbachtal“ befindet sich die Altablagerung AA433. Bei der Altablagerung AA 433 handelt es sich um die Anfüllung eines Hanggeländes mit Boden und Bauschutt. Im Rahmen des Baus eines Regenüberlaufbeckens auf dieser Ablagerung im Jahr 1995 sind keine weiteren Auffälligkeiten festgestellt worden.

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

6.6 KLIMASCHUTZ UND ENERGIEEFFIZIENZ

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan

zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Das Plangebiet ist zurzeit landwirtschaftliche Ackerfläche. In der Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Fläche für Baulandentwicklung vorgesehen. Das Plangebiet ist ein Kaltluftquellgebiet mit Anschluss an Kaltluftleitbahnen. Von hier wird die Kühle auch über den bodennahen Luftaustausch in den (süd-) westlichen Siedlungsbestand transportiert, was dort günstige klimatische Situationen fördert. Ziel ist eine effektive Flächennutzung durch eine zweigeschossige Entwicklung der Baukörper unter Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs und der Schaffung ausreichender Freiräume im Quartier.

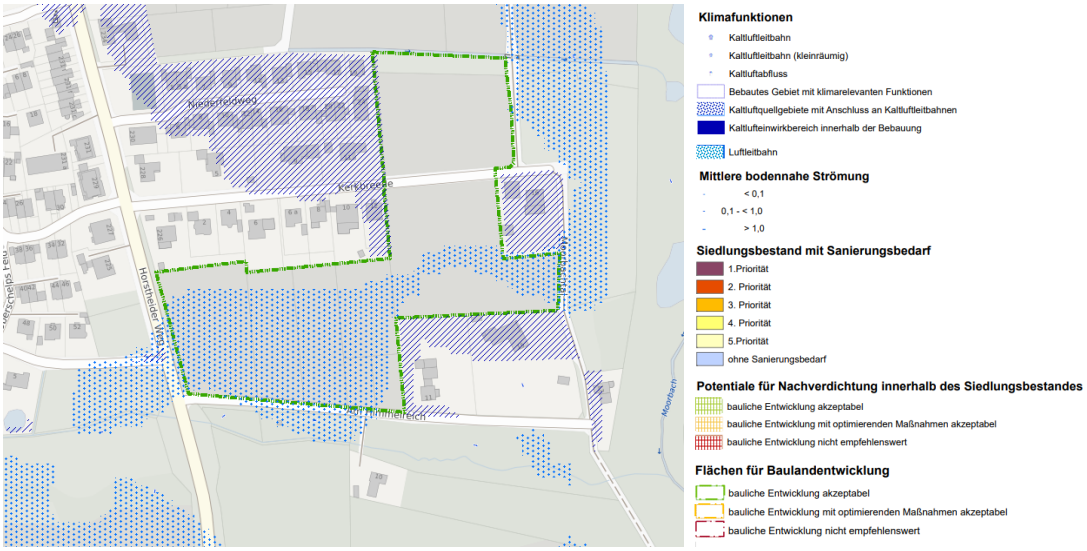


Abb. 7: Planungshinweiskarte Stadtklima Bielefeld

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt in Bezug auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO2-Emissionen soll im Plangebiet auf möglichst CO_2-neutrale Versorgungsoptionen zurückgegriffen werden. Inwieweit hierzu planungsrechtliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Zusätzlich sind neben den Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung bei der Errichtung von neuen Gebäuden auch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme der Planfläche wird aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb der intensiven innerstädtischen Wärmeinseln, der günstigen klimatischen Bedingungen im angrenzenden Siedlungsbestand und der Nachverdichtungspotenziale des Plangebiets laut Planungshinweiskarte unter Berücksichtigung der Planungsziele und klimaanpassender Vorkehrungen als vertretbar eingeschätzt.

Im Bebauungsplan sollen entsprechende Regelungen getroffen werden, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung positiv unterstützen und eine stadtklimaverträgliche Wohngebietsentwicklung ermöglichen. Diese können Maßnahmen, wie den Baumerhalt, die Integration bestehender Grünflächenanteile, Baum- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünung (s. auch Kapitel 5.7) sowie den sensiblen Umgang mit den überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung wasserdurchlässiger Oberflächen umfassen.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

7.1 FLÄCHENBILANZ UND ZAHL DER WOHNEINHEITEN

Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des Bebauungsplans, der zum Entwurf bearbeitet wird, ergänzt. Die bisherigen Planungen sehen nach vorläufiger Schätzung in der Variante 1 etwa 51 Wohneinheiten und in der Variante 2 etwa 54 Wohneinheiten vor.

7.2 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Bauleitplanung ist auf Initiative der BBVG eingeleitet worden. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch die Stadt Bielefeld. Die BBVG übernimmt die Kosten für erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und vorhabenbedingter Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten für die Erschließung und Entwässerung des Baugebietes und deren Unterhaltung sowie die Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt. Die Einzelheiten werden in städtebaulichen Verträgen geregelt.

– wird im Verfahren ergänzt –

7.3 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 43.1 wird der bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewertende Geltungsbereich künftig auf Grundlage von § 30 BauGB beurteilt. Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

7.4 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im sog. Regulären Planverfahren gemäß § 2, 10 BauGB.

– wird im Verfahren ergänzt –

8. GEPLANTE GUTACHTEN/ UNTERSUCHUNGEN

Folgende Gutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens zu erstellen und dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde zu legen:

- Schalltechnische Untersuchung/ Lärmschutzgutachten
- Artenschutzfachbeitrag

Im Rahmen der Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, ggf. vorliegende ergänzende Informationen zur Verfügung zu stellen oder über Untersuchungsbedarfe zu informieren.

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