BEBAUUNGSPLAN NR. 57.1

„Wohnen an der Süntelstraße, Sommerhufe, Auf der Brinkhufe und Am Vollbruch / Heepen“

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 FESTSETZUNG**
   - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   - 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
   - 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
   - 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ
   - 5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR
   - 5.6 FREIZEIT UND ERHOLUNG
   - 5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
   - 5.8 DENKMALSCHUTZ
   - 5.9 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 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
   - 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
   - 6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
7. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**

1. ALLGEMEINES

Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich derzeit ein Kotten mit einer privaten Grünfläche. Für den Bereich ist eine städtebauliche Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Ein entsprechendes Entwicklungsinteresse wurde an die Stadt herangetragen.

Im Rahmen eines positiven Bauvorbescheids wurde bereits ein städtebauliches Konzept durch den Vorhabenträger erarbeitet, das eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorsieht. Das Vorhaben soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und eine angemessene bauliche Entwicklung des Grundstücks ermöglichen.

Das derzeit geltende Planungsrecht lässt die vorgesehene Bebauung grundsätzlich zu. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H 2.2 „Heepen-West (Teilplan Grütburg)“ aus den 1970er Jahren setzt jedoch keine öffentliche Erschließung für den betreffenden Grundstücksbereich fest. Die angestrebte Herstellung einer inneren Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche kann daher nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts erfolgen, da sie den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans widerspricht und zugleich die Grundzüge der Planung berührt.

Für die Herstellung und Widmung der erforderlichen Erschließungsanlagen ist gemäß § 125 BauGB die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgesehenen Erschließung sollen daher durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB ist somit gegeben.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die hierfür erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen werden als erfüllt angesehen.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Das 1,5 ha große Plangebiet liegt im Bielefelder Osten, im südwestlichen Teil des Stadtbezirks Heepen. Es wird im Norden durch die Süntelstraße, im Osten durch die Straße Sommerhufe und die ehemalige Britensiedlung Am Dreierfeld, im Süden durch die Straße Auf der Brinkhufe und im Westen durch die Straße Am Vollbruch begrenzt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der im Bebauungsplan vorgenommenen Abgrenzung.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Das Gelände innerhalb des Plangebiets fällt insgesamt nach Norden/Nordosten hin leicht ab. Vom höchsten Punkt im Plangebiet (ca. 101,9 m ü. Normalhöhennull (NHN)) bis zum niedrigsten Punkt (ca. 95,7 m ü. NHN) ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. vier Metern.

Das Gebiet ist von ein bis zwei-geschossiger Wohnbebauung umgeben. Im Nordwesten liegen hier vor allem eingeschossige Bungalows, im Nordosten und Osten die überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung der Britensiedlung Am Dreierfeld sowie der denkmalgeschützte Bereich im Südosten der Straße Auf der Brinkhufe. Im Süden und im Westen grenzen Doppel – und Einzelhäuser an das Gebiet an.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) nimmt die Stadt Bielefeld die Funktion eines Oberzentrums ein. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Der **Regionalplan OWL** (2024) stellt das Plangebiet und die Umgebung vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die westlich angrenzenden Freiräume werden als „Waldbereiche“ dargestellt. Da die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 57.1 ein Allgemeines Wohngebiet sowie dessen Erschließung ist, entspricht er den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB.

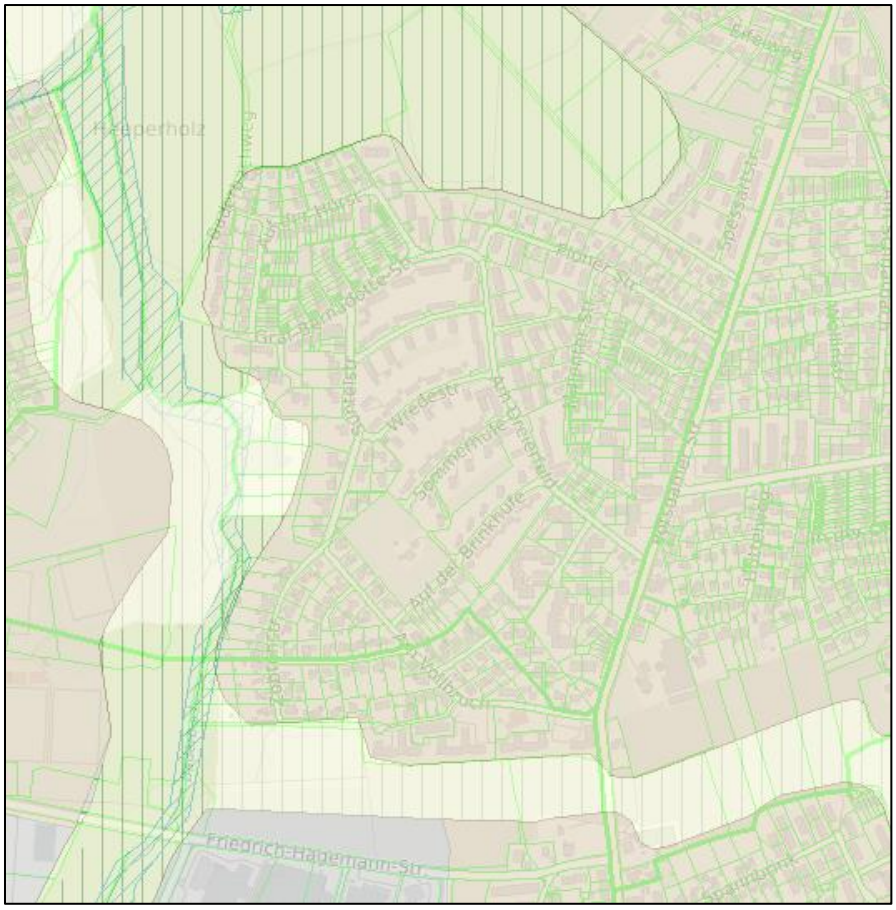

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld** stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Das Gebiet ist ebenfalls von Wohnbauflächen umschlossen. Die Planungen entsprechen den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt gilt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Geltungsbereich des **Landschaftsplans**. Somit werden die vom Plangebiet erfassten Flächen von keinen gemäß Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebieten erfasst. Die vorgesehene Planung hat keine Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost.

Im näheren Umfeld des Plangebiets gelten folgende naturschutzfachliche Regelungen:

Die Flächen im Süden, Westen und Norden des Gebietes sind Teil des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Insbesondere der westliche Teil grenzt hier an das Heeper Holz und die natürlichen Retentionsflächen des Baderbachs. Dieser Bereich liegt im **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Ravensberger Hügelland“. Für dieses Schutzgebiet sind u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft sowie eines abwechslungsreichen Landschaftsbilds und die Sicherung von Freiräumen zur Feierabend- und Wochenenderholung als Schutzziele formuliert.

Des Weiteren ist der Bereich im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld als Naturschutzvorranggebiet ausgewiesen. Auch Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Bebauungsplan ausgenommen. Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete etc.) gelten weder für die erfassten Plangebietsflächen noch für deren näheres Umfeld.

Für das Plangebiet gilt bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan **Nr. III/H 2.2 Heepen-West** (rechtsverbindlich seit dem 08.01.1971).

Für den zu überplanenden Teilbereich setzt dieser ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Die Gebäude sind mit einer eingeschossigen offenen Bauweise und einem Flachdach festgesetzt (maximale Gebäudehöhe 3 m). Darüber hinaus sind die Grundflächenzahl und die

Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Grünflächen sowie eine Erschließung sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 57.1 sollen die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. III/H 2.2 überlagert und ersetzt werden.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/H 2.2 Heepen-West (ohne Maßstab)

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Stadt Bielefeld herangetreten, die bislang nur untergeordnet genutzte Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu wurden verschiedene städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Gebiet untersucht und mit der Stadt abgestimmt.

Die unterschiedlichen Entwicklungsansätze wurden der Bezirksvertretung Heepen vorgestellt. Im Ergebnis wurde eine aufgelockerte Wohngebietsentwicklung als städtebaulich geeignete Lösung befürwortet und als Grundlage für die weiteren Planungen festgelegt.

Das weiterverfolgte städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit insgesamt rund 30 Wohneinheiten vor. Geplant sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, Flachdächern und einer Gebäudehöhe von etwa 7,0 m. Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die an das bestehende Straßennetz angebunden wird.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine aufgelockerte Wohngebietsentwicklung innerhalb eines bereits planungsrechtlich für Wohnnutzungen vorgesehenen Bereiches angestrebt. Das Vorhaben trägt zur Innenentwicklung und zur Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums bei und orientiert sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur an den vorhandenen Wohngebieten des Umfeldes.

Auf Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der im Januar 2025 positiv beschieden wurde. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurde die Herstellung der inneren Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche vorgeschlagen. Aus Sicht der Stadt ergeben sich hieraus Vorteile im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung der baulichen Qualität, die Unterhaltung der Erschließungsanlage sowie die rechtliche Absicherung der Erschließung. Gleichzeitig können aufwändige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Sicherungen durch gegenseitige Baulasten oder Grunddienstbarkeiten vermieden werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die hierfür erforderlichen Flächen derzeit keine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt, kann die angestrebte Erschließung nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts umgesetzt werden. Zur Herstellung und späteren Widmung der Erschließungsanlage ist daher die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 57.1 soll daher den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/H2.2 „Heepen-West“ in einem Teilbereich überplanen und als übergeordnetes Ziel die innere Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche sichern. Hierdurch wird die Widmung und Herstellung der Erschließungsanlagen ermöglicht. Zudem soll das abgestimmte städtebauliche Konzept planungsrechtlich abgesichert werden.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich wird darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt für ein lebendiges und attraktives städtisches Wohngebiet und soll daher insbesondere im Vergleich zu einem Reinen Wohngebiet ausdrücklich angeboten werden. Neben der Wohnnutzung sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind ebenfalls allgemein zulässig.

Im Rahmen der Feinsteuerung werden Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen. Aufgrund des mit der Nutzung einhergehenden Verkehrsaufkommens, der Baustruktur und der benötigten Fläche stehen die Nutzungen mit dem Bestand sowie dem zu Grunde liegenden Konzept in Konflikt.

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO unzulässig. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt vor dem Hintergrund des für die Stadt Bielefeld förmlich festgestellten angespannten Wohnungsmarktes gemäß § 201a BauGB. Hierdurch wird die Schaffung dauerhaft nutzbaren Wohnraums gesichert und einer Zweckentfremdung vorgebeugt.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Das Wohngebiet soll sich in die umgebende aufgelockerte städtebauliche Dichte einfügen, sodass Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzungen, der Geschossigkeit, der Bauweise und der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Im Folgenden sollen daher die einzelnen planungsrechtlichen Vorgaben erläutert werden:

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 begrenzt und entspricht damit dem entsprechenden Orientierungswert der GRZ-Obergrenzen für Allgemeine

Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Anlagen, die in § 19 Absatz 4 Satz 1 benannt werden, um bis zu 50 % überschritten werden.

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 wird sichergestellt, dass ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche als unversiegelte Fläche erhalten bleibt. Einerseits wird auf diese Weise dem aufgelockerten Siedlungscharakter entsprochen, auf der anderen Seite eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Auch für die anschließenden Wohngebiete gelten vergleichbare Vorgaben, sodass diese Regelung verhältnismäßig ist.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** dient als Indikator der Bebauungsdichte und wird mit 0,8 festgesetzt. Die GFZ von 0,8 bleibt hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO zurück, da im Bebauungsplan zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Hierdurch wird zukünftig eine kleinteilige und mäßige Bebauungsdichte gesichert. Es wird ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Grundstücksausnutzung angeboten, eine erhebliche bauliche Entwicklung jedoch vermieden. Die GFZ-Festsetzung dient dazu, einen aufgelockerten Siedlungscharakter abzusichern.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes zur verträglichen Einbindung der Baukörper in das bebaute Umfeld zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild unterstützt und der Entstehung deutlicher Höhenversätze entgegengewirkt.

Neben der Geschossigkeit werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Kontext, maximale **Gebäudehöhen** von 7,5 m angegeben, um eine eindeutige Eingrenzung der Höhe festzulegen und eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sicherzustellen. Die Festsetzung der gewählten Gebäudehöhen ermöglicht den Bauherren die Umsetzung verschiedener Dachformen, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Hierdurch wird unter Wahrung der privaten Gestaltungsspielräume ein harmonisches Gesamtbild gesichert. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN Höhenpunkte enthalten (in Meter über Normalhöhenull). Bei mehreren eingetragenen NHN Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist der untere Bezugspunkt durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

Als maßgebender oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw., sofern keine Attika ausgebildet wird, der höchste Punkt der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist der höchste Punkt der Dachhaut (First) maßgebend.

Die Festsetzung gewährleistet, dass die Gebäude in ihrer Höhe harmonisch an das vorhandene Gelände angepasst werden und das Ortsbild möglichst einheitlich gestaltet wird.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,00 m sind zulässig. Dies ist erforderlich, um die technische Funktionsfähigkeit der Gebäude und den Einsatz moderner Gebäudetechnologien zu ermöglichen. Da die Überschreitungen untergeordnet sind, haben sie keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild oder den städtebaulichen Gesamtcharakter.

<u>Bauweise</u>

In Anlehnung an die aufgelockerte und kleinteilige Bebauung der Umgebung wird die offene Bauweise vorgeschrieben, gleichzeitig wird ein breites Spektrum an unterschiedlichen Bauformen ermöglicht.

<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass im

Rahmen einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung ein angemessener Spielraum und gewisse Flexibilität bei der Entwicklung der jeweiligen Grundstücke ermöglicht wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten soll aufgrund der Steuerungsmöglichkeiten des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie zur Wahrung des gesamten Siedlungsgefüges wie folgt begrenzt werden:

- Reihenhäuser: Maximal zwei Wohneinheiten pro Reihenhausscheibe
- Doppelhaushälften: Maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
- Einzelhäuser: Maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

KFZ-Erschließung

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und grundsätzlich über die Straße Auf der Brinkhufe angebunden. Die vorhandene Erschließung entspricht jedoch nicht den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, da die Straße bislang weder endgültig ausgebaut noch öffentlich gewidmet ist und zudem eine ausreichende innere Erschließung des Plangebietes fehlt. Der Bebauungsplan dient deshalb insbesondere der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Verkehrsanlagen und die dauerhafte Sicherung der Erschließung.

Die weitere Anbindung ist durch die öffentliche Straße Am Dreierfeld (Anbindung an Auf der Brinkhufe) sowie die Straße Am Vollbruch, die das Plangebiet an die Potsdamer Straße anbindet, gegeben. Gleichzeitig sieht das Planverfahren durch die innere Erschließung vor, die Straße Sommerhufe mit der Süntelstraße zu verbinden.

Fuß- und Radwege

Entlang der Straße Auf der Brinkhufe ist die Anlage von Gehwegen vorgesehen, die eine sichere fußläufige Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßen- und Wegenetz gewährleisten. Über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bestehen zudem Verbindungen zum örtlichen und überörtlichen Radwegenetz.

Ruhender Verkehr

Erforderliche Stellplätze sind in Abhängigkeit der Wohnungsgröße sowie Anzahl der Wohneinheiten jeweils in ausreichender Zahl im Zuge der Umsetzung nachzuweisen, diesbezüglich sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit den Regelungen der Stellplatzverordnung NRW relevant. Der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist über die Bushaltestellen "Am Dreierfeld" und „Am Vollbruch“, an den ÖPNV angebunden. Dort verkehren die Linien 21, 22, 30, 130 und N9.

Die Linie 21 verbindet Heepen mit der Innenstadt und Werther, während die Linie 22 Heepen und die Innenstadt an Quelle anbindet.

Die Linie 30 verbindet Brake über Baumheide, Heepen, Stieghorst und Sennestadt mit Heideblümchen.

Zusätzlich ergänzt die Linie 130 das Angebot durch einzelne schulbezogene Fahrten.

In den Nächten von Freitag auf Samstag, sowie von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen wird das Angebot durch die Nachtbuslinie N9 ergänzt, welche den Stadtteil Heepen über Oldentrup und Sieker mit dem Jahnplatz verbindet. Diese ergänzt das Angebot an

Wochenenden im Frühverkehr." Insgesamt weist das Plangebiet insofern eine gute ÖPNV-Anbindung auf.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich im Wesentlichen um eine Überplanung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der bestehenden Immissionen im Gebiet erwartbar. Auch die neu geplanten Gebäude sind gebietsverträglich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes allgemein berücksichtigt.

5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Es gibt derzeit keine soziale Infrastruktur im Plangebiet. Die Realschule und das Gymnasium Heepen befinden sich in ca. 1 km Entfernung. Die Grundschule Heeper Holz befindet sich in etwa 700 m Entfernung zum Gebiet. In südwestlicher Richtung des Gebietes liegt die Kindertagesstätte Am Vollbruch in ca. 220 m Entfernung. Kindertagesstätten sind im Allgemeinen im Stadtbezirk Heepen unterrepräsentiert.

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Oldentrup und der Grundschule Heeperholz.

Der Schulweg insbesondere zu den beiden oben genannten Grundschulen ist nicht als besonders gefährlich eingestuft und kann von allen Schulformen sicher bewältigt werden.

5.6 FREIZEIT UND ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt in Randlage im Übergang zum Stadtbezirk Mitte und im westlichen Bereich angrenzend an einen erholungswirksamen Freiraum, der von großer Bedeutung für den Stadtteil Heepen sowie für das Freiraumverbundsystem im Bielefelder Osten ist (Heeper Holz und nördlich anschließend der Luttergrünzug). Der Freiraum dient nicht nur zur räumlichen Trennung der beiden Stadtteile Heepen und Mitte, sondern auch den angrenzenden Wohngebieten als wertvolle grüne Infrastruktur zur Erholung in der freien Landschaft. Die freie Landschaft ist allerdings nicht direkt von der Planung betroffen.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

<u>Schmutzwasser</u>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Heepen“. Das Schmutzwasser wird bislang über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist eine entsprechende Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

<u>Niederschlagswasser</u>

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/8. Für die Einleitung in den Baderbach besteht grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2030. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist eine entsprechende Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

<u>Löschwasserversorgung</u>

Eine Löschwassermenge von 48 m3/h für mindestens 2 Stunden wird für ausreichend gehalten.

Die zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 „Hydranten-Richtlinien“ Unterflurhydranten sollten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung (z.B. Überflurhydranten DN 100) gefordert werden, soll sich in diesem Zusammenhang direkt mit der Bielefelder Netz GmbH, in Verbindung gesetzt werden. Darüber hinaus wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und temporäre Außerbetriebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.

Überflutungsvorsorge

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 der Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

5.8 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

In der angrenzenden Siedlung Am Dreierfeld stehen seit dem 06.07.2022 an der Straße Auf der Brinkhufe zehn Häusern gemäß DSchG NRW unter Denkmalschutz. Der Schutzumfang umfasst neben den Gebäuden auch die zugehörigen Freiflächen sowie den Straßenraum.

Da keine Eingriffe in dem denkmalgeschützten Bereich vorgesehen sind, werden Belange des Denkmalschutzes durch die Planung nicht berührt.

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

Innerhalb des Plangebiets soll einer zu starken Versiegelung der Vorgärten entgegengewirkt werden, daher sind Vorgärten, d. h. Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze, zu mindestens 50 %, bei Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 %, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes wird zwar zeitgleich das Bebauungsplanverfahren Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ durchgeführt. Dieses verfolgt jedoch andere städtebauliche Zielsetzungen und dient der Erhaltung sowie behutsamen Weiterentwicklung der ehemaligen britischen Siedlung Am Dreierfeld. Ein sachlicher oder funktionaler Zusammenhang mit der vorliegenden Planung, deren Schwerpunkt auf der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen und der Herstellung einer geordneten Erschließung liegt, besteht nicht. Die Verfahren sind daher unabhängig voneinander zu betrachten. Da das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Stadt Bielefeld hält die Überplanung des Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Eine Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung sind im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen.

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).

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und ist durch die umgebenden Siedlungsstrukturen geprägt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes wird insofern derzeit nicht in Frage gestellt.

Ungeachtet dessen werden die artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Planverfahren und im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren weiter geprüft. Sollten sich hierbei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten oder relevante Habitatstrukturen ergeben, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zu berücksichtigen.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Absatz 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 Absatz 1 BBodSchG.

Im Plangebiet steht gemäß Bodenkarte NRW im größten Teil des Geltungsbereiches **Pseudogley** an.

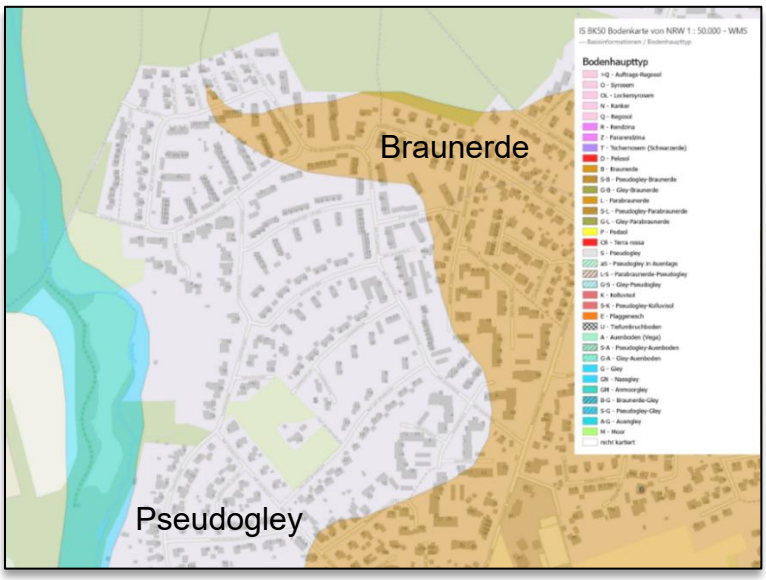

Abbildung 5: Bodenarten mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Bei den Böden steht kein Grundwasser an und sie weisen einen sehr schwachen bis schwachen Staunässegrad auf. Sowohl die nutzbare Feldkapazität, die Wasserspeicherfähigkeit als auch die Wasserdurchlässigkeit der Böden bewegen sich im mittleren Bereich. Die Böden sind für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ungeeignet bzw. zu flach. Im Plangebiet stehen im Untergrund Tonsteine mit Schluffstein- und Sandsteinlagen (Rhät Tonstein, Oberer Keuper, Trias) an, die von quartärzeitlichen Lockergesteinen überdeckt werden.

Im tieferen Untergrund sind auslaugungsfähige Chlorid führende Gesteine und Gips und/oder Anhydrid führende Gesteine verbreitet.

Lösungsbedingte Subrosionssenken sind aus dem näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

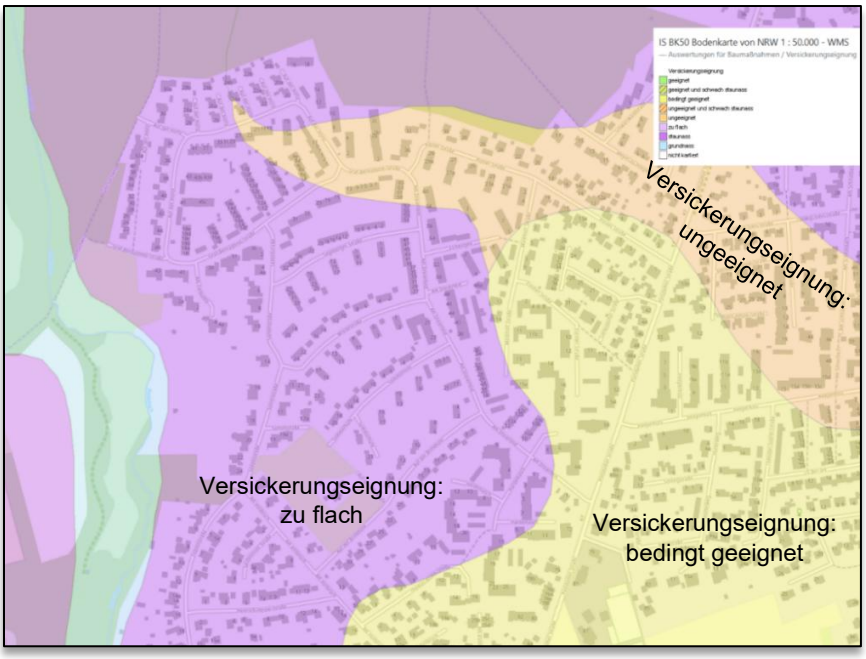

Abbildung 6: Versickerungsfähigkeit des Bodens (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

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 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Klargestellt wurde, 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.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung übernimmt auch der Einsatz **erneuerbarer Energien** eine wichtige Rolle. Die Stadt Bielefeld hat sich über das „Handlungsprogramm Klimaschutz“ bis 2050 verpflichtet, den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch auf 80 % zu steigern und die CO2-Emissionen gegenüber 1990 um 95 % zu senken. Dies soll u. a. auch durch die Förderung von erneuerbaren Energien im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. In diesem Zusammenhang kommt der Nutzung der Solarenergie eine besondere Bedeutung zu, diese

kann unmittelbar die örtliche Energieversorgung beeinflussen. Gemäß den Vorgaben der Bauordnung NRW sind Photovoltaikanlagen entsprechend umzusetzen.

Mittlerweile hat die Stadt Bielefeld diese Ziele über diverse Beschlüsse sogar deutlich verschärft. Bielefeld hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden. (siehe auch Drucksachennr. 4735/2020-2025) Um dieses Ziel zu erreichen, müssen neu geplante Gebäude schon jetzt klimaneutral ausgeführt sein, da eine energetische Sanierung von neuen Gebäuden in den nächsten sieben Jahren unwahrscheinlich und unwirtschaftlich ist.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Die Entwicklung der Fläche bzw. Überplanung wird von der Stadt Bielefeld aus veranlasst. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum, sollen aber von einem Vorhabenträger entwickelt werden.

FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	11.649 m²
Verkehrsflächen	3.138 m²
Gesamt	**14.788 m²**

Finanzielle Auswirkungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Stadt Bielefeld durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten entstehen. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen. Hierfür sind entsprechende Verträge zu schließen.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 57.1 wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H2.2 Heepen-West in seinem Teilbereich überplant. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 57.1 als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, leben die Festsetzungen des genannten, darunterliegenden Bebauungsplanes wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird entsprochen, weshalb eine parallele Änderung nicht notwendig ist. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Ost der Stadt Bielefeld.

Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadt wertet die vorliegende Bauleitplanung als Maßnahme der Innenentwicklung. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha Nettobaulandfläche sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planaufstellung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kommt daher zur Anwendung. Zur Verfahrensbeschleunigung und aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes werden der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in einer gemeinsamen Beschlussvorlage vorbereitet.

Baulandstrategie und sozialer Wohnungsbau

Das Bauleitplanverfahren begründet keine zusätzlichen Wohnbaupotenziale gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Vor diesem Hintergrund finden die Regelungen der

Baulandstrategie sowie die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau im vorliegenden Verfahren keine Anwendung.

Bielefeld, im Oktober 2026

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32