

B

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ S 63 „Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs“

- Allgemeine Ziele und Zwecke
- Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Stand: Vorentwurf, Mai 2020

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ S 63

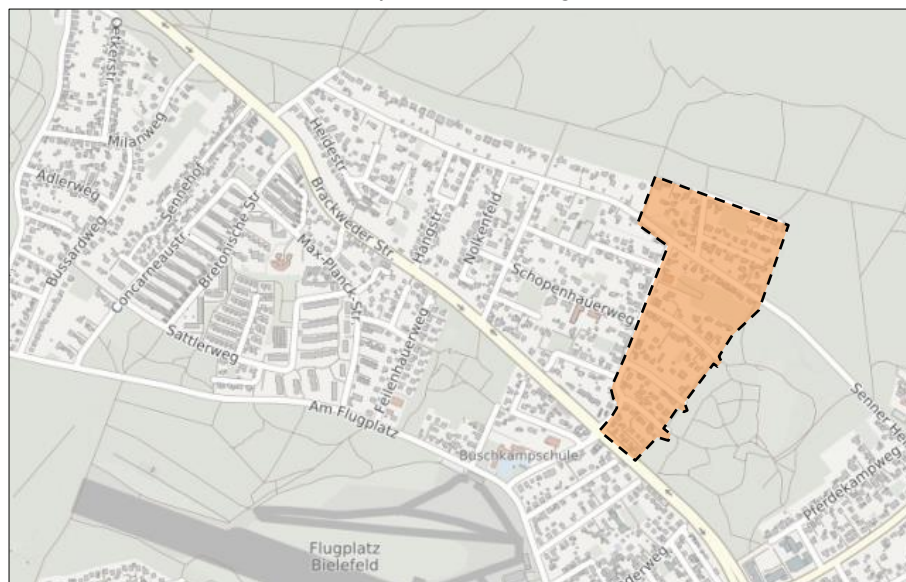
„Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs“

Allgemeine Ziele und Zwecke Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Vorentwurf

Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld

600.52

Allgemeine Ziele und Zwecke zur Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / S 63 "Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs"

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Baulandstrategie und Sozialer Wohnungsbau
 - 4.3 Städtebaulicher Entwurf/ Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.5 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften
- 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 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten und Quellenangaben**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. I/S 63 „Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs“ für das Gebiet nördlich der Brackweder Straße, östlich des Feuerbachweges und südlich und westlich des Teutoburger Waldes ist erstmalig aufzustellen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u. A., eine geordnete, qualitative Nachverdichtung des bislang größtenteils unbeplanten Bereiches zu ermöglichen. Die hier vorhandene, gewachsene städtebauliche Situation ist insbesondere in Hinblick auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen zu prüfen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Nutzungsmaß festzusetzen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Senne im Gebiet der sogenannten „Buschkampsiedlung“, nördlich der Brackweder Straße.

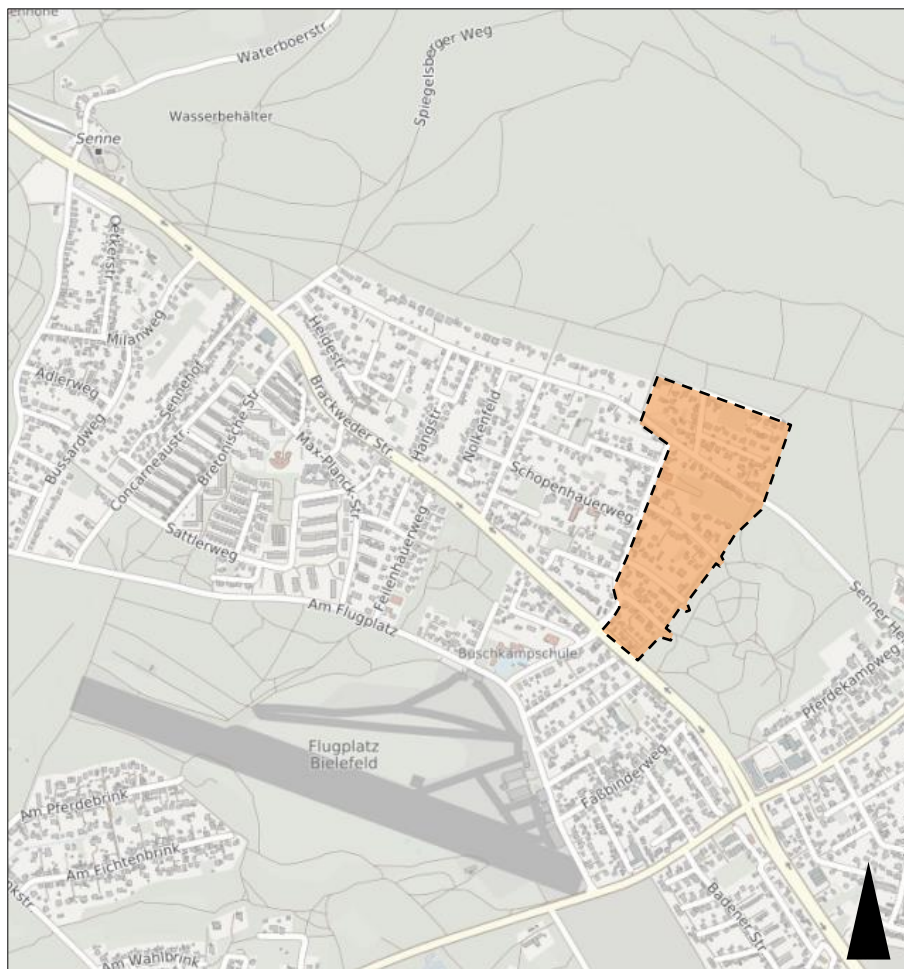


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet; ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, Stand Mai 2020]

Der Geltungsbereich des erstmalig aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/S 63 „Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs“ liegt innerhalb eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiches in Senne, südlich des Teutoburger Waldes (siehe Abbildung 1).

Der Teutoburger Wald fasst den Geltungsbereich im Norden und Osten. Im Süden verläuft die Brackweder Straße. Zur westlichen Seite wird der Geltungsbereich durch den Feuerbachweg begrenzt.

Innerhalb des Gebietes überwiegt eine aufgelockerte kleinteilige, straßenbegleitende Bebauung. Die Entstehungszeit der Bestandsgebäude reicht zum Teil bis in die 1940er Jahre zurück. Topographisch fällt das gesamte Gebiet vom Norden in Richtung Süden um circa 28 m ab. Im Norden, oberhalb des Senner Hellwegs orientiert sich die Bebauung am Waldrand und stellt somit eine Siedlungsgrenze dar. Neben der reinen Wohnnutzung befindet sich am Feuerbachweg 14 das CVJM-Senneheim mit Übernachtungsmöglichkeiten für Jugendgruppen, Gemeindefreizeiten, Seminaren und Schulklassen. Hinter dem Jugendheim ragt ein Teil des Landschaftsschutzgebietes der Trockensenne in den Geltungsbereich hinein.

Die Grundstücksgrößen variieren stark zwischen kleinteiligen und großzügigen tiefen Grundstücken. Letztere sind in einzelnen Fällen bereits mit einer zweiten Baureihe erschlossen. Überwiegend befinden sich im Geltungsbereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Stellenweise sind in dem Plangebiet auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden. In dem Plangebiet sind hauptsächlich 1 ½- bis 2-geschossige Gebäude vorhanden. Die Dachlandschaft variiert von flach geneigten Walm- oder Zeltdächern bis hin zu steilen Satteldächern. Vereinzelt sind Flachdächer vorzufinden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15,28 ha.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

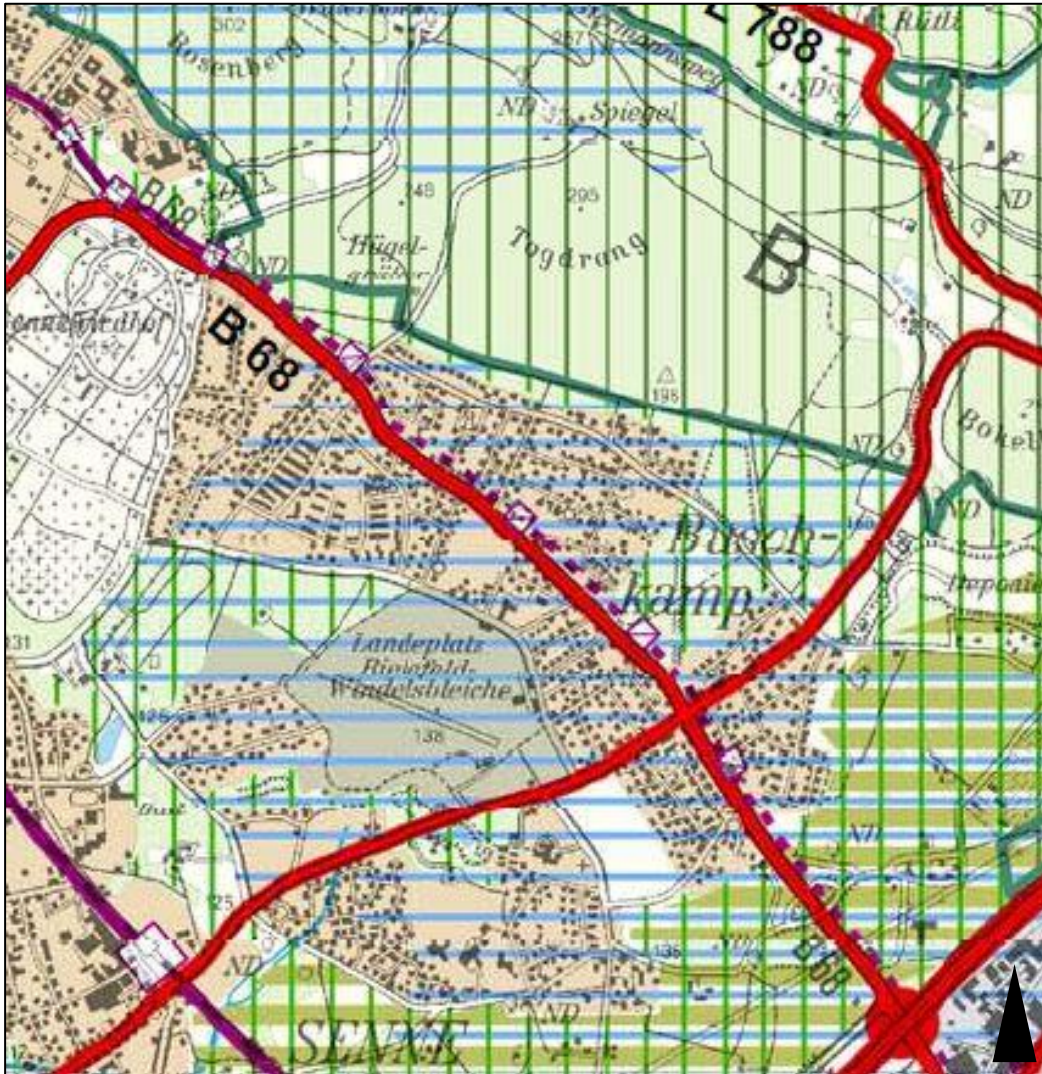


Abb. 2: Ausschnitt des Regionalplanes, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld, Mai 2020]

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche liegt östlich des Feuerbachweges eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendreinrichtung“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ (siehe Abbildung 3).



Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem FNP und DGK 5, ohne Maßstab [Stadt Bielefeld Januar 2020]

Landschaftsplan

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Bielefeld Senne Landschaftsschutzgebiet „Trockensenne“ (LSG-4017-0007) (siehe Abbildung 4) mit dem Schutzziel „Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Sandflächen mit Dünen und Kastentälern“ (vgl. Kapitel 6.2). Weitere Schutzgebiete sind nicht im Plangebiet enthalten.

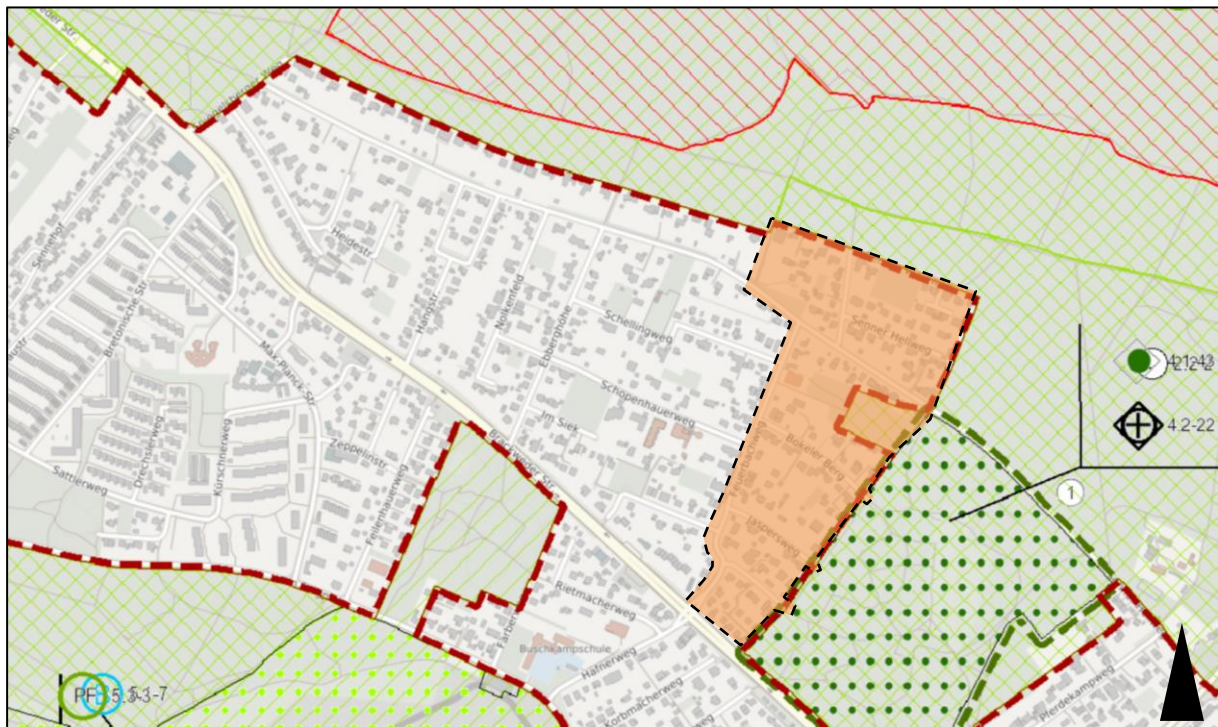


Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf Stadtkarte mit Landschaftsplan, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, Januar 2020]

Ob die als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichneten Flächen mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes I/S 63 aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans entfallen, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Dies ist abhängig davon, ob die entsprechenden Flächen im Zusammenhang mit dem baulichen Außenbereich stehen und ein Verbleib im Landschaftsplan aus Sicht von Naturschutz und der Landschaftspflege sinnvoll erscheint.

Bebauungsplan

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. I/S 28 überplant (siehe *Abbildung 5*). Dieser Bebauungsplan enthält jedoch nur die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen.

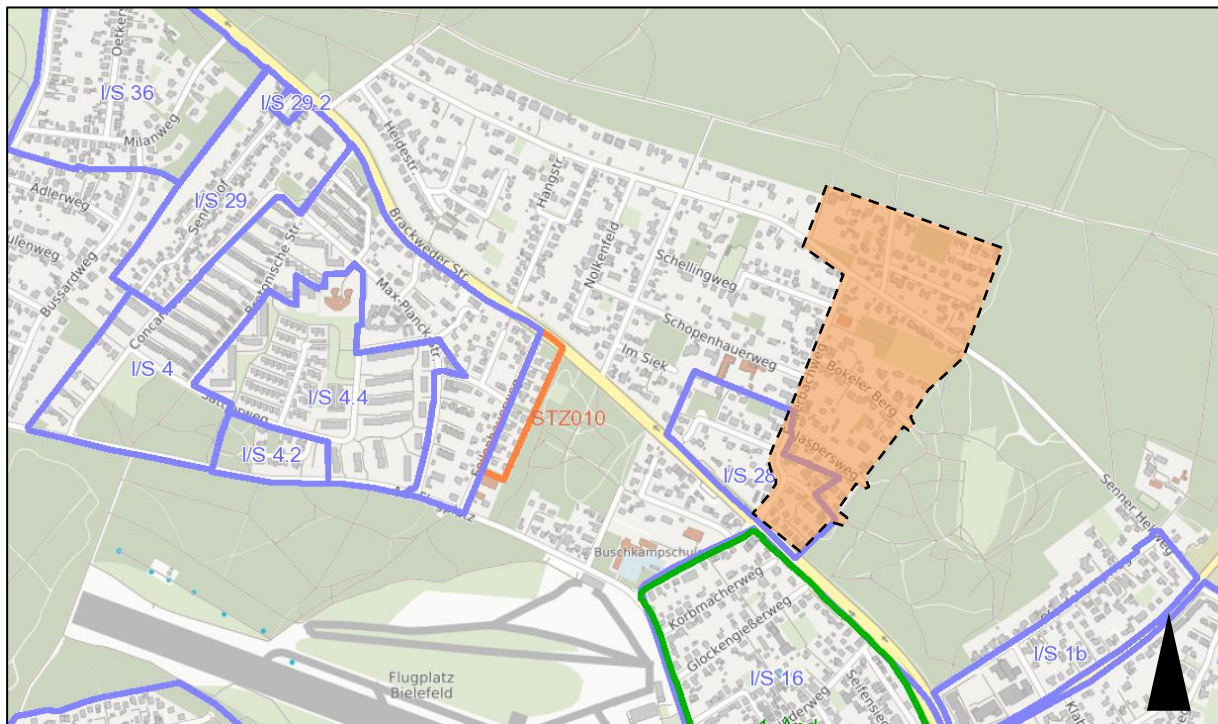


Abb. 5: Darstellung der Geltungsbereiche umliegender Bebauungspläne auf Stadtkarte, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, Januar 2020]

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Derzeit liegt nur ein geringer Teil des Plangebietes im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I/S 28 werden jedoch lediglich Verkehrsflächen geregelt. Die Siedlung stellt größtenteils einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Anlässlich einer hohen Nachfrage zur Nachverdichtung und Neubebauung einzelner Grundstücke wird sich die städtebauliche Struktur des Gebietes ohne planerisches Eingreifen zwangsläufig ungesteuert verändern. Im Rahmen des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB ist in den kommenden Jahren mit einer stetigen Zunahme von Wohneinheiten zu rechnen, durch welche ein Planbedürfnis ausgelöst wird. In dieser Hinsicht besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, nach welchem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u. a., die hier vorhandene städtebauliche Situation, insbesondere in Hinblick auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung zu prüfen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Nutzungsmaß, festzusetzen. Bei der Ausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes sollen sich die zu treffenden Festsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das Wesentliche beschränken. Insbesondere das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Nebenanlagen sollen durch die Erst- und Neuaufstellung geregelt werden. Ob weitere Festsetzungen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.2 Baulandstrategie und Sozialer Wohnungsbau

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes I/S 63 „Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs“ nicht anzuwenden, da es sich hier nicht um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, sondern um die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebietes und einer städtebaulich geregelten Neuordnung in einem Bereich, in dem bereits jetzt grundsätzlich Baurecht gem. § 34 BauGB besteht. Im Sinne einer Innentwicklung ist in dem Gebiet lediglich die planungsrechtliche Steuerung einer Nachverdichtung der Baulücken und eine effizientere Nutzung vorhandener Grundstücke vorgesehen. Auch eine Änderung der Art der Nutzung wird nicht angestrebt.

Sozialer Wohnungsbau

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle

Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Durch die vorliegende Planung wird die Möglichkeit für ca. 50-60 neue Wohneinheiten im Mehrfamilien- und Einfamilienhausbau ermöglicht.

Durch die nun anstehende frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB werden interdisziplinäre Rückmeldungen zu möglichen Umsetzungsstrategien der Quote erhofft, welche dann zum Entwurf abgewogen und als Ergebnis dargestellt werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Grundstücke überwiegend Einzelpersonen gehören.

4.3 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes verfolgt in erster Linie den Siedlungsbestand zu sichern und den Gebietscharakter zu wahren. Aus diesem Grund wurde vor der Erstellung des vorliegenden Vorentwurfs eine umfangreiche Bestandsaufnahme des gesamten Plangebietes durchgeführt. Jedes Bestandsgebäude wurde anhand der folgenden Kriterien kartiert um eine möglichst detaillierte Übersicht des Ist-Zustandes zu erhalten:

- Nutzung
- Anzahl der Wohneinheiten
- Haustyp
- Firsthöhe
- Traufhöhe
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Dachneigung
- Drempel
- Sockel
- Hausbreite

Orientiert an dieser Kartierung sind anschließend die geplanten Festsetzungen für den neu aufzustellenden Bebauungsplan gefasst worden, um den Rahmen des Einfügungsgebotes gemäß des derzeit anzuwendenden § 34 BauGB eingrenzen zu können. Infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bielefeld, soll in dem Plangebiet eine örtlich angemessene Nachverdichtung stattfinden. Diese wird im Vorentwurf über die Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe sowie weiterer Baufenster als sogenannte Baulücken angestrebt.

Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept neben der Sicherung der Bestandsbebauung vor, zukünftig eine zeitgemäße Architektur im Einklang mit dem derzeitigen Gebietscharakter zu ermöglichen. Daher lassen die Festsetzungen einen gewissen Spielraum zu, der zum einen weiterhin eine kleinteilige Bebauung in Form der Einfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zulässt und zum anderen auch modernere Gebäudekubaturen mit flachen bis flachgeneigten Dächern ermöglicht. Aufgrund des Klimawandels werden in dem städtebaulichen Konzept Aspekte der Klimaanpassung und des Klimaschutzes verfolgt, wie beispielsweise ein geringer Versiegelungsgrad und eine extensive Begrünung bei Flachdächern. Die Höhenentwicklung der Gebäude sieht vor, entlang der Haupterschließungsstraßen Feuerbachweg und Senner Hellweg geringfügig höhere Gebäude als in den Nebenstraßen zuzulassen, während sich die Bebauung in zweiter Reihe den anderen Gebäu-

den unterordnen soll. Angesichts des Ziels in erster Linie das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche zu regeln, sieht das städtebauliche Konzept keine Festsetzung der Art der Nutzung in dem Gebiet vor.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend in dem Bebauungsplan nicht thematisiert, da diese nicht zwingend notwendig ist. Folglich soll die Art der Nutzung künftig weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB sollen innerhalb des Plangebietes zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen in Anlehnung an die Bestandsbebauung geregelt werden. Die Festsetzungen sollen in dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum beschreiben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit einem Höchstmaß von 0,4 im gesamten Gebiet festgesetzt, da der Bestand ein faktisches Wohngebiet darstellt. Durch diese Festsetzung wird das Ziel der aufgelockerten Bebauung bei gleichzeitig angemessener Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Um die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen und die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen weiterhin sicherzustellen, ist die in § 19 Abs. 4 BauNVO gewährte Möglichkeit, die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen zu überschreiten, in dem gesamten Plangebiet unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 10 BauNVO analog zum heutigen Bestand im Plangebiet überwiegend mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Somit wird ein harmonisches Einfügen neuer Gebäude in den baulichen Bestand sichergestellt. Dies wird durch ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen weiter unterstützt. Aus diesem Grund werden zusätzlich die maximal zulässige Traufhöhe und maximal zulässige Firsthöhe in den einzelnen Bereichen definiert, um die Höhen sinnvoll zu steuern und aufeinander abzustimmen.

Trauf- & Firsthöhe

Die Traufhöhe ergibt sich bei geneigten Dächern aus dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Firstes. Bei der Ausführung als Flachdach darf die Gesamtgebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt der Gebäudehöhe definiert sich durch den oberen Dachabschluss, bzw. die Attika. Dies dient der Erhaltung des Gebietscharakters, indem die optische Dreigeschossigkeit von Gebäuden mit Flachdach vermieden wird. Infolge der festgesetzten extensiven Dachbe-

grünung darf die Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten um 0,50 m überschritten werden. Für die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen darf die Gesamtgebäudehöhe bei Flachdächern ausnahmsweise um maximal 1,20 m durch diese technischen Aufbauten überschritten werden. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen mindestens 1,50 m von der Attika zurückspringen.

Die unteren Höhen-Bezugspunkte beziehen sich für alle Baufenster, die von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden auf die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwall bzw. Grundstücksgrenze.

Die konkreten Höhen-Bezugspunkte werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Topographie ermittelt, sodass eine abgestimmte Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet gewährleistet wird.

Für die Baufenster, welche keinen direkten Anschluss zu einer öffentlichen Verkehrsfläche haben, ergibt sich der untere Bezugspunkt aus den festgesetzten tatsächlichen Höhen ü. NHN, welche pro derzeitigem Grundstück, mindestens aber pro Baufenster angegeben sind.

Bauweise

In dem gesamten Plangebiet sind Einzel- und stellenweise Doppelhäuser zulässig, wodurch das Ortsbild einer aufgelockerten Bebauung gewahrt wird. Um die Kubatur der Bebauung zu fassen, wird in den meisten Bereichen eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Mittels dieser Festsetzung wird eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende maximale Gebäudelänge bestimmt. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Durch die abweichende Bauweise soll die gebietstypische Bebauungsstruktur gewahrt werden, in die sich eine mögliche Neubebauung einzelner Grundstücke einfügen soll. Es soll überwiegend eine kleinteilige Bebauung Zulässig sein, die von gebietstypischen Einfamilienhäusern, über vereinzelte Doppelhäuser bis hin zu kleinen Mehrfamilienhäusern reicht.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die so entstehenden Baufester orientieren sich an den örtlichen Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielen. Die Baustreifen ermöglichen eine ausreichend flexible Stellung der Gebäudekörper auf den Grundstücken. Dabei finden u. A. Gebäudebestand, Umgebungsverträglichkeit und die Grundstückstiefe Berücksichtigung.

Angelehnt an den Bestand wird innerhalb der Baufenster in den verschiedenen Bereichen eine maximale Gebäudetiefe, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Um einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen dürfen in den Bereichen mit einer maximalen Gebäudetiefe von bis zu 15,00 m Anbauten ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge um eine Tiefe von maximal 3,00 m, auch außerhalb der Baugrenze, zugelassen werden. Dadurch sollen insbesondere Anbauten wie beispielsweise Balkone und Wintergärten ermöglicht werden.

Aufgrund der vielen verschiedenen Bereiche werden die oben angeführten Festsetzungen zur einfacheren Nachvollziehbarkeit im Folgenden, auf die jeweiligen Bereiche bezogen, konkret begründet:

Die Festsetzungen im **Bereich 1** fassen den Bestand. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Traufhöhe von maximal 4,50 m wird orientiert an den Bestandsgebäuden festgelegt, sodass in diesem Bereich auch in Zukunft weiterhin Gebäudekörper mit einem ausgebauten Dach errichtet werden können. Die maximale Firsthöhe beträgt dabei 9,00 m. Die abweichende Bauweise setzt eine maximale Gebäudelänge von 11,00 m fest. Die Gebäudetiefe ist auf ebenfalls maximal 11,00 m begrenzt. In dem Bereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im **Bereich 2** sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Um den optischen Eindruck einer Dreigeschossigkeit zu vermeiden sind die Traufhöhe mit maximal 6,00 m und die Firsthöhe mit maximal 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen die gänzliche Ausschöpfung des zweiten Vollgeschosses um einer den heutigen Zielvorstellungen entsprechenden zeitgemäßen Architektur gerecht zu werden. Aufgrund der Orientierung zum Johann-Fichte-Weg und der großflächigen Grundstücke sind hier eine Gebäudelänge von maximal 15,00 m und eine Gebäudetiefe von maximal 12,00 m zulässig.

Im Bestand von **Bereich 3** am Johann-Fichte-Weg sind überwiegend Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Aus diesem Grund sollen auch bei einer Neubebauung weiterhin Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Daraus resultieren die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m sowie eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m mit einer Gebäudetiefe von maximal 15,00 m. Diese Festsetzungen ermöglichen ebenfalls im Bereich 3 oberhalb des Senner Hellwegs eine großzügige aber verträgliche Auslastung der Grundstücke. In diesem Bereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im **Bereich 4** sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von maximal 7,00 m und einer Firsthöhe von maximal 10,00 m zulässig. Der Bereich befindet sich an der Haupteinschließung Feuerbachweg. Deshalb sind hier größere Gebäudekubaturen zulässig, sodass in diesem Fall durch die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ein Ausbau des Dachgeschosses begünstigt wird. Die Gebäudetiefe von maximal 12,00 m darf allerdings nicht überschritten werden.

Im **Bereich 5** beiderseits des Jasperswegs sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Dadurch wird die gänzliche Ausschöpfung des zweiten Vollgeschosses gewährleistet. Aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung sind in dem Bereich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 12,00 m und einer Gebäudetiefe von maximal 10,00 m zulässig. Die Ausrichtung der Gebäude begünstigt bei einem geneigten Dach die Nutzung von Photovoltaik- oder Solaranlagen.

Im **Bereich 6** entlang der Haupteinschließung Feuerbachweg und Senner Hellweg sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Auch hier sind eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von maximal 10,00 m festgesetzt, sodass der Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Anlässlich der Lage entlang der Haupteinschließungen der Bereiche ist eine Gebäudelänge von maximal 20,00 m mit einer maximalen Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig.

Im **Bereich 7** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m zulässig. Da es sich in diesem Bereich um eine Hinterlandbebauung handelt, wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. In Anlehnung an die Ausrichtung der Bestandsgebäude darf die Gebäudelänge maximal 10,00 m und die Gebäudetiefe maximal 12,00 m betragen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im **Bereich 8** beiderseits des Bokeler Bergs sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Dies begünstigt die volle Auslastung des zweiten Geschosses. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum in der Ausrichtung des Gebäudekörpers zu ermöglichen, werden eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m und eine maximale Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Dadurch wird zusätzlich der Bau von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

Der **Bereich 9** öffnet sich im Norden Richtung Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Grund wird hier eine untergeordnete und aufgelockerte Bebauung festgesetzt. In diesem Bereich sind ausschließlich Einzelgebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m gewähren den Ausbau des Dachgeschosses. Die maximale Gebäudelänge beträgt 12,00 m und die maximal zulässige Gebäudetiefe 10,00 m. Dadurch wird auch in diesem Bereich bei geneigten Dächern die Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen begünstigt.

Im **Bereich 10** sind aufgrund der Lage an der Haupteinschließung Feuerbachweg Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen, einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m zulässig. Da die am Bestand orientierten Baufenster keinen großen Spielraum zulassen, wird von einer abweichenden Bauweise und einer festgesetzten Gebäudetiefe abgesehen.

Im **Bereich 11** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig. Trotz der Lage an der Haupteinschließung Senner Hellweg, wird hier eine geringere Firsthöhe als in anderen Bereichen festgesetzt, da der Bereich einen Siedlungsrand zum Landschaftsschutzgebiet im Süden bildet. Angelehnt an den Bestand sind hier sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Aus diesem Grund ist eine maximale Gebäudelänge von 18,00 m und eine maximale Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig.

Im **Bereich 12** sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschosse, einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig. Da die am Bestand orientierten Baufenster keinen großen Spielraum zulassen, wird von einer abweichenden Bauweise und einer festgesetzten Gebäudetiefe abgesehen. In Teilen wird durch die Größe der Baufenster die Errichtung von Mehrfamilienhäusern begünstigt.

Im **Bereich 13** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig. Angelehnt an den Bestand sind in diesem Bereich neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der weitläufigen Grundstücke wird eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m und eine Gebäudetiefe von maximal 15,00 m festgesetzt.

Die Festsetzungen im **Bereich 14** lassen maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m zu. Auch hier sind neben

Einzelhäusern ebenfalls Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge darf maximal 20,00 m betragen. Infolge der schmalen Grundstücke ist eine maximale Gebäudetiefe von 10,00 m zulässig.

Im **Bereich 15** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Es sind sowohl eine Gebäudelänge als auch eine Gebäudetiefe von maximal 15,00 m festgesetzt. Durch die zulässige Gebäudekubatur wird der Bau von Einzelhäusern und Doppelhäusern begünstigt.

Im **Bereich 16** sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses. Im Bestand befinden sich derzeit in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser. Diese sollen in Zukunft auch zulässig sein. Daraus resultiert die festgesetzte Gebäudelänge von maximal 20,00 m und die maximale Gebäudetiefe von 15,00 m in Form von Einzelhäusern.

Im **Bereich 17** sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschosse, einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Angelehnt an die vorhandene Bebauung sind eine maximale Gebäudelänge von 10,00 m und eine maximale Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig.

Der **Bereich 18** stellt eine Hinterlandbebauung dar. Da sich diese den straßenbegleitenden Gebäuden unterordnen soll, sind hier Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss, mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m zulässig. Die kleinteilige niedrigere Bebauung ist zusätzlich im Bestand bereits vorzufinden. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 12,00 m. Es ist eine Gebäudetiefe von maximal 10,00 m zulässig. Diese Ausrichtung der Gebäude begünstigt bei geneigten Dächern die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen.

In dem **Bereich 19** sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Aufgrund der festgesetzten Baufenster, welche sich überwiegend an dem Bestand orientieren, ist eine maximale Gebäudelänge in diesem Bereich nicht vorgegeben. Die maximale Gebäudetiefe von 15,00 m darf nicht überschritten werden. Infolge der zulässigen Gebäudekubatur sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

Im **Bereich 20** sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m zulässig, da es sich hier um eine Bebauung in zweiter Reihe handelt. Angelehnt an den Bestand darf eine Gebäudelänge von maximal 10,00 m und eine Gebäudetiefe von maximal 12,00 m nicht überschritten werden.

Bei dem **Bereich 21** handelt es sich ebenfalls um eine Bebauung in zweiter Reihe. Infolgedessen sind auch hier ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 8,00 m zulässig. Aufgrund der spezifischen vorhandenen Erschließung und Grundstücksteilung werden Baufenster festgesetzt die den Bestand fassen. Diese stellen gleichzeitig die maximal verträgliche Auslastung der Grundstücke in diesem Bereich dar. Deshalb werden Angaben zur Gebäudelänge und Gebäudetiefe nicht benötigt.

Der **Bereich 22** stellt eine Gemeinbedarfsfläche dar. Im Bestand befindet sich hier ein Jugendheim mit drei Vollgeschossen. Diese sollen auch zukünftig in dem Bereich ermöglicht werden, sodass eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt wird. Aufgrund des Gestaltungsspielraums der auf der Fläche für soziale Zwecke gewährleistet werden soll, wird von einer konkreten Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe sowie zur Gebäudelänge und -tiefe abgesehen.

Im **Bereich 23** wird eine zweite Baureihe eröffnet. Aus diesem Grund sind in dem Bereich maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 8,00 m zulässig. Infolge der kleinteiligen Bebauung sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 12,00 m und einer maximalen Gebäudetiefe von 10,00 m zulässig. Diese Ausrichtung der Gebäude begünstigt bei geneigten Dächern die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen.

Im **Bereich 24** ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die maximale Traufhöhe von 6,00 m und die maximale Firsthöhe von 9,50 m dürfen nicht überschritten werden. Um eine großzügige aber verträgliche Auslastung des weitläufigen Grundstücks am Jaspersweg zu ermöglichen sind eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m und eine maximale Gebäudetiefe von 20,00m zulässig.

5.3. Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** erfolgt im gesamten Plangebiet über die bestehenden Straßen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan übernimmt diese vollständig. Die privaten Erschließungsstraßen „Senner Hellweg“ im Norden und „Senner Waldweg“ sowie südlich des Bokeler Bergs und der südliche Johann-Fichte-Weg sollen auch weiterhin privat bleiben. Die Erschließung der zweiten Baureihe am Senner Waldweg soll ebenfalls als **private Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Bewohnerweg** – festgesetzt werden. Die Breite der Verkehrsflächen richtet sich nach den Vorhandenen Flurstücksbreiten und ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Damit neue Baugebiete in zweiter Reihe entstehen können, muss der Eigentümer bei der Entwicklung die verkehrliche und technische Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern. Bestehende Baulasten wurden so bereits übernommen.

Die Erschließung von einzelnen Grundstücken in der zweiten Baureihe wird über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen gesichert. Dies betrifft sowohl die verkehrliche als auch die technische Grundstücksererschließung. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Dadurch wird eine Flexibilität zur Anordnung der Nutzung auf den Grundstücken begünstigt.

Der **Stellplatzbedarf** soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll die städtebauliche Ordnung in dem Siedlungsgebiet gewahrt werden. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderliche Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies verhindert mögliche Sichtbehinderungen von Verkehrsteilnehmern und sichert die Ein- und Ausfahrt.

Inwieweit Festsetzungen von einem möglichen Flächenbedarf der Stadtbahnverlängerung der Linie 1 Richtung Sennestadt entlang der Brackweder Straße betroffen sind, muss im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

5.4. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Direkte Auswirkungen auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst. Verschiedene öffentliche Einrichtungen wie unterschiedliche Schulformen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Stadtteil Senne vorhanden und fußläufig bzw. mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Durch die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden Wohneinheiten geschaffen, daher ist von einem Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung und einem höheren Bedarf an Kindergartenplätzen auszugehen. Der Bedarf ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Im Bereich Buschkamp existiert bereits jetzt eine deutliche Unterversorgung mit Kindertageseinrichtungen und Kindergärten. Durch die Neuausweisung von Flächen in benachbarten – neu aufzustellenden Bebauungsplänen wird ein Beitrag geschaffen, diesem entgegenzuwirken.

Hier kann zentral aber doch ruhiger Lage eine entsprechende Einrichtung etabliert werden.

5.5. Freizeit, Erholung und Sport

In dem Geltungsbereich befindet sich derzeit das CVJM-Senneheim mit Übernachtungsmöglichkeiten für Jugendgruppen, Gemeindefreizeiten, Seminaren und Schulklassen. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke fest und sichert so den Bestand.

Des Weiteren soll im weiteren Verfahren die mögliche Errichtung einer Spielfläche innerhalb der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Fläche überprüft werden.

Der durch die vorliegende Erst- und Neuaufstellung hervorgerufenen Mehrbedarf an Kinderspielplatzflächen ist im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu verorten/ planungsrechtlich zu sichern.

5.6. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Aus Gründen der örtlichen Gegebenheit und Machbarkeit ist das Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet auf den Grundstücken zu versickern.

Im Weiteren Verfahren werden die Lage der vorhandenen Kanäle eingearbeitet und so nötige Leitungsrechte ermittelt.

5.7. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Dachneigung und Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung

Angelehnt an den Bestand werden Festsetzungen für die Dachformen und -neigungen getroffen. Die Dachform wird in der Regel freigestellt. Es wird lediglich zwischen geneigten Dächern und Flachdächern unterschieden. Als Flachdach wird ein Dach mit einer maximalen Neigung bis zu 10° definiert.

Der Grad der Neigung orientiert sich zum einen an dem vorhandenen Bestand, zum anderen sind überwiegend Dachneigungen auch mit einem deutlich geringeren Grad möglich, um den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben. Dadurch kann in einzelnen Bereichen entschieden werden, ob bei Neubauten die Zahl der Vollgeschosse im Ganzen ausgeschöpft werden soll oder ob aus gestalterischen Gründen ein steil geneigtes Dach mit 1 ½ Geschossen errichtet werden soll.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

Um eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten sind über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben und Dacheinschnitte im untergeordneten Maße zulässig. Gleiches gilt für Zwerchgiebel. Dies ermöglicht gleichzeitig einen angemessenen Spielraum zur maßvollen Nutzung der Dachgeschosse.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und insbesondere bei geneigten Dächern erwünscht. Infolgedessen kann auf erneuerbare Energien zurückgegriffen und fossile Energieträger eingespart werden, sodass diese Maßnahme zum Klimaschutz beiträgt. Damit auch bei Flachdachgebäuden auf regenerative Energien zurückgegriffen werden kann, ist eine Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe um maximal 1,20 m ausnahmsweise durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Um eine deutlich höhere optische Gebäudehöhe des gesamten Baukörpers zu verhindern, müssen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen um mindesten 1,50 m von der Attika zurückspringen.

Flachdächer sind aufgrund des klimatischen Mehrwerts bei Instandsetzung und Neubauten extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen müssen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau versehen werden. Um die extensive Dachbegrünung zu ermöglichen ist eine Überschreitung der maximale Gebäudehöhe um 0,50 m zulässig. Dadurch wird beispielsweise an Hitzetagen die Erwärmung des Gebäudes reduziert und durch die allmähliche Verdunstung von Niederschlagswasser die Umgebung gekühlt. Dies ist unter anderem eine Maßnahme der Klimaanpassung. Die extensive Dachbegrünung begünstigt darüber hinaus die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück.

Darüber hinaus sind bei Tiefgaragen die Dachflächen ausnahmslos zu begrünen. Ziel der Festsetzung ist es, eine Anpflanzung mit gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen erheblich zu steigern. Die Mindestdicke des Substrataufbaus von 60 cm bei Tiefgaragen ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wachsbbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. So können durch die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um kleinkronige und auch großkronige Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 100 cm im Wurzelbereich der Bäume auf einer Fläche von jeweils mindesten 10 m² erforderlich. Die Maßnahme mindert die Auswirkungen der Bodenversiegelung und verbessert den Wasserhaushalt sowie das Lokalklima.

Fassadenmaterial

Um ein stimmiges Siedlungsbild zu sichern sind für die Gestaltung der Außenwände bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dachendeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

Ausnahmen können für den Bestand getroffen werden, soweit die in den Festsetzungen getroffenen Bedingungen eingehalten werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung in einem deutlich untergeordneten Umfang zugelassen werden. Da der Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung vorgibt, orientiert sich die Zulässigkeit der Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB, welcher im Geltungsbereich auch gewerbliche Nutzungen zur Bewertung heranziehen kann.

Diesen untergeordneten, nicht-störenden gewerblichen Nutzungen soll adäquate und städtebaulich verträgliche Werbung ermöglicht werden.

Vorgartenflächen

Der Siedlungscharakter wird zudem durch die Gestaltung der Vorgärten geprägt. Aus gestalterischen Gründen sowie klimatischer Bedingungen und der überwiegend weitläufigen Grundstücke sind von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mindestens 2/3 unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächig ($\geq 1/3$) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen sind infolge der Anforderungen an die Versickerung und aus gestalterischen und klimatischen Gründen im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig.

Es dürfen maximal 1/3 der Vorgartenfläche als Stellplatz, Zufahrt oder Wege befestigt werden.

Um ein einheitlich ansprechendes Siedlungsbild sicher zu stellen, sind in Vorgärten Abfallbehälter nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Notwendigkeit einer Umweltprüfung leitet sich aus den Bestimmungen des § 2 Abs. 5, § 2a BauGB und die Anlage zum BauGB ab.

Für die Vorentwurfsfassung der vorliegenden Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 63 „Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs“ wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der einzelnen Belange festgelegt. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere darauf ausgerichtet, Informationen für den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu erhalten.

Im Folgenden werden daher die Planungsvorgaben ausgewertet und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dargelegt („Scoping“):

Schutzgut		Untersuchungsumfang	
Menschen	Immissionsschutz	Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist laut Lärmkartierung mit erhöhten Lärmwerten durch Straßenlärm zu rechnen. Ein Gutachten ist erforderlich.	+
	Erholung	Im Osten befindet sich ein Teil des Landschaftsschutzgebietes Trockensenne, welche an dieser Stelle erhalten bleibt. Die Auswirkungen der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf diese sollen dargelegt werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Naherholungsgebiet, sowie der Naturpark. Die Auswirkungen der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf dieses sollen dargelegt werden.	►
Arten und Biotope/ Flora und Fauna (Biodiversität)		Die Verkehrsflächen im Untersuchungsraum sind bereits versiegelt und die überwiegende Bebauung existent. Durch die geplante Nachverdichtung wird kein großer Eingriff in Flora und Fauna erwartet. Im Osten befindet sich ein Teil des Landschaftsschutzgebietes Trockensenne, welche an dieser Stelle erhalten bleibt. Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf diese	► +

		sind darzulegen, ggf. ist ein Gutachten erforderlich. Es liegt keine großflächige Detailkartierung der Biotop vor. Erkenntnisse über geschützte Biotop existieren nicht. Die Auswirkungen sind darzulegen. Es gibt Hinweise auf Zauneidechsen in dem Plangebiet. Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf diese sind darzulegen, ggf. ist ein Gutachten erforderlich.	► +
Boden	Altlasten	Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.	(-)
	Bodenschutz	Der größte Teil der Bodenfläche im Untersuchungsgebiet ist bereits heutzutage als Verkehrs- oder Siedlungsfläche ausgebildet und bebaut. Von einer großflächigen weiteren Versiegelung, die auf Grund der geplanten Erst- und Neuaufstellung ermöglicht werden, ist nicht auszugehen. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten, aber darzulegen.	►
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.	(-)
	Oberflächen- und Niederschlagswasser	Oberflächengewässer werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Die Verkehrsflächen sind bereits an das örtliche Regenwassernetz angeschlossen. Es ist hinsichtlich der Starkregenereignisse zu prüfen, in wieweit sich die zusätzliche Bebauung hierauf auswirkt.	►
Klima und Luft		Die Karte zum Stadtklima und klimatische Schutzzonen weist in dem Untersuchungsgebiet keine Klimaempfindlichkeit auf.	►

		Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung auf die klimatische Situation abzuschätzen und darzulegen.	
Landschaft und Landschaftsbild		Der Untersuchungsraum ist größtenteils bebaut und versiegelt. Lediglich im Osten befindet sich ein Teil des Landschaftsschutzgebietes Trockensenne, welche an dieser Stelle erhalten bleibt. Es ist darzulegen, wie sich eine weitere Verdichtung auswirkt.	►
Kultur- und Sachgüter		Im Untersuchungsraum befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte.	(-)

Legende:

+ Gutachten erforderlich / ► Darlegung erforderlich/ (-) keine Detailierung erforderlich

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. In der zu erarbeitenden Umweltprüfung wird dokumentiert, wie diese Belange in der Bauleitplanung im Rahmen der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 63 Berücksichtigung finden und auf mögliche Wechselbeziehungen eingegangen.

Es ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVP) durch die Planung ausgelöst wird.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Schutzgebiete

In dem Geltungsbereich befindet sich im Osten ein Teil des **Landschaftsschutzgebietes** LSG-4017-0007 Trockensenne mit dem Schutzziel „Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Sandflächen mit Dünen und Kastentälern“. Das Landschaftsschutzgebiet wird im Nordosten durch den Kohlenweg, die Buschkampsiedlung und durch die Straße „Am Flugplatz“ begrenzt. Laut dem Landschaftsplan Bielefeld-Senne umfasst das Schutzgebiet flache und stark zum Teutoburger Wald ansteigende Sandflächen und flache Sandkuppen sowie die Talzüge der Trockensenne zwischen dem Sennefriedhof und Menkhauser Bach. Darüber hinaus liegt das Landschaftsschutzgebiet im Naturpark südlicher Teutoburger Wald – Eggegebirge.

Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet tritt mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft. Allerdings soll in diesem Fall das Landschaftsschutzgebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden, sodass das Schutzgut Trockensenne in diesem Bereich aufrecht erhalten bleibt. Ob ein geringer Eingriff, durch die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dieser Fläche möglich ist, wird im weiteren Verfahren überprüft.

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** ist das „NSG Oestlicher Teutoburger Wald“ mit diversen Schutzziele zur Erhaltung und Entwicklung sowie Pflege diverser schutzwürdiger Güter und befindet sich nördlich der Bebauung am Senner Hellweg in ca. 280 m Entfernung.

Geschützte Biotope (GBT) nach § 30 BNatSchG „Dünen mit offenen Graslandschaften“ (BT-4017-278-9) befindet sich im LSG Trockensenne östlich des Geltungsbereiches in ca. 55 m Entfernung.

Natura 2000 Gebietes/ FFH-Gebiete

Das **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)** und Natura-2000-Gebiet „Oestlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301) mit dem vordringlichen Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung naturnaher, altersgestaffelter Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession“ liegt im nördlich gelegenen Teutoburger Wald in ca. 280 m Entfernung. Die südliche Grenze des FFH-Gebietes ist Deckungsgleich mit der des NSG.

Naturpark

Der gesamte Teil des Geltungsbereiches oberhalb des Senner Hellwegs gehört zum Naturpark Teutoburger Wald/ Eggegebirge NTP-006. Der Naturpark hat insgesamt eine Fläche von ca. 270.650 ha und umfasst eine Vielzahl von kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten eingebettet in einen naturnahen und landschaftlich vielseitigen und attraktiven Freiraum.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planung auf v. A. den Naturpark darzulegen. Negative Auswirkungen auf NSG, GBT sowie das FFH- Gebiet sind auf Grund der Entfernung und auf das LSG durch dessen Sicherung nicht zu erwarten. Eine Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB i.V.m. dem BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz abgeprüft werden. Die Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Klima, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

In dem Plangebiet gibt es Hinweise auf Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) (LINFOS, Stand: 31.03.2020). Dementsprechend wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die von der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgehen, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Auf Grund der schon vorhandenen Siedlungsstruktur und Bodennutzung sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz zu erwarten. Es ist im Rahmen der Umweltprüfung allerdings darzustellen, wie stark die Beeinflussung der Nachverdichtung auf den Artenschutz ist. Ggf. ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Boden

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits jetzt versiegelt und der Siedlungsnutzung zugeführt. In der Umweltprüfung ist darzulegen, in wieweit sich eine sensible Nachverdichtung auf das Schutzgut Boden auswirkt.

Negative Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

Gewässer und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

Starkregenereignisse

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, gibt es Hinweise auf multifunktionale Retentionsflächen im Nord-Süd-Verlauf begleitet von großräumigen Notabflusswegen (*grün schraffiert*) durch das Planungsgebiet und den Hinweis zur Entsiegelung von Flächen (*braun schraffiert*). Die Auswirkungen der Planung (insbesondere die zusätzliche Versiegelung) ist im Zuge der Umweltprüfung darzulegen.

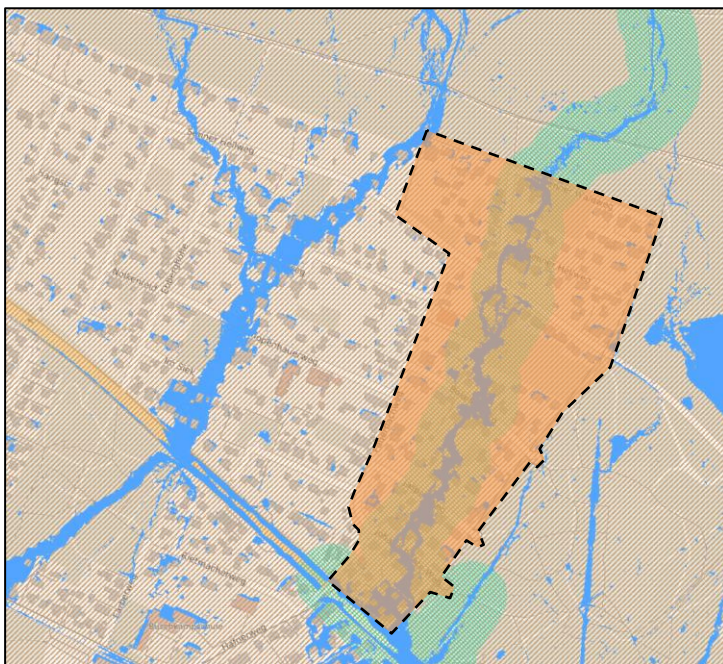


Abb. 6: Planungshinweis Starkregen auf ALKIS, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, April 2020]

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittelbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB werden Kampfmittelver-dachtsflächen ermittelt.

Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Im Zuge der Ermittlung Planungshinweise Stadtklima ist eine Karte zusammengestellt worden, die Aufschluss über mögliche Planungsrestriktionen und -empfehlungen gibt.

Im Geltungsbereich sind Bereiche erkennbar, die eine hohe Bedeutung für den Kaltluftbereich haben. Darüber hinaus befinden sich im Norden schutzwürdige Flächen mit der höchsten Schutzpriorität (*dunkelgrün*) und im Osten mit einer mittleren Schutzpriorität (*hellgrün*). Zusätzlich sind in der Karte Flurstücke zur Nachverdichtung ermittelt worden (*grün schraffiert*). Im Süden des Geltungsbereiches verläuft eine Luftleitbahn entlang der Brackweder Straße (*blau gepunktet*).

Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, wie die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.



Abb. 7: Planungshinweis Stadtklima auf ALKIS, ohne Maßstab [eigene Darstellung auf Stadtkarte der Stadt Bielefeld, Januar 2020]

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Verkehrsfläche – öffentlich –	16.691 qm
Verkehrsfläche – Bewohnerweg/ privat	4.028 qm
Landschaftsschutzgebiet	6.524 qm
Gemeinbedarf Soziale Zwecke	7.705 qm
Wohnbaufläche	117.909 qm

Geltungsbereich Erst- und Neuaufstellung I /S 63 Gesamt	152.857 qm
---	------------

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit ca. 177 Wohneinheiten, eine Jugendherberge und 2 gewerblich genutzte Einheiten.

Infolge der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes können ca. 50-60 Wohneinheiten neu geschaffen werden.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt können Kosten auf Grund der Nachverdichtung für den Schülertransport entstehen.

Es sind noch zu ermittelnde Kosten für Gutachten und Umweltprüfung erforderlich.

Die Planung wird durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld erarbeitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Der im Süden des Geltungsbereichs der vorliegenden Erst- und Neuaufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. I/ S 28 wird durch Rechtskraft des I/ S 63 in Teilen überplant.

Der Flächennutzungsplan muss im Zuge der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes I/S 63 nicht berichtigt werden. Ob der Landschaftsplan angepasst werden muss, wird im weiteren Verfahren geklärt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 63 wird als sogenanntes Vollverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2019 in der Bezirksvertretung Senne/ 03.12.2019 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld gefasst.

Nach dem nun vorliegenden Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen sollen diese im Sinne des § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Stand: Vorentwurf; Mai 2020

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

8. Vorliegende Gutachten

Es liegen derzeit keine planungsrelevanten Gutachten vor.

Quellenangaben

LINFOS

<http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>; 31.03.2020

Bielefeld, im Mai 2020

Stadt Bielefeld, Abteilung 600.52