

## Anlage

**A**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“**

- Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Vorentwurf – Nutzungsplan
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: August 2015

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Neuaufstellung des

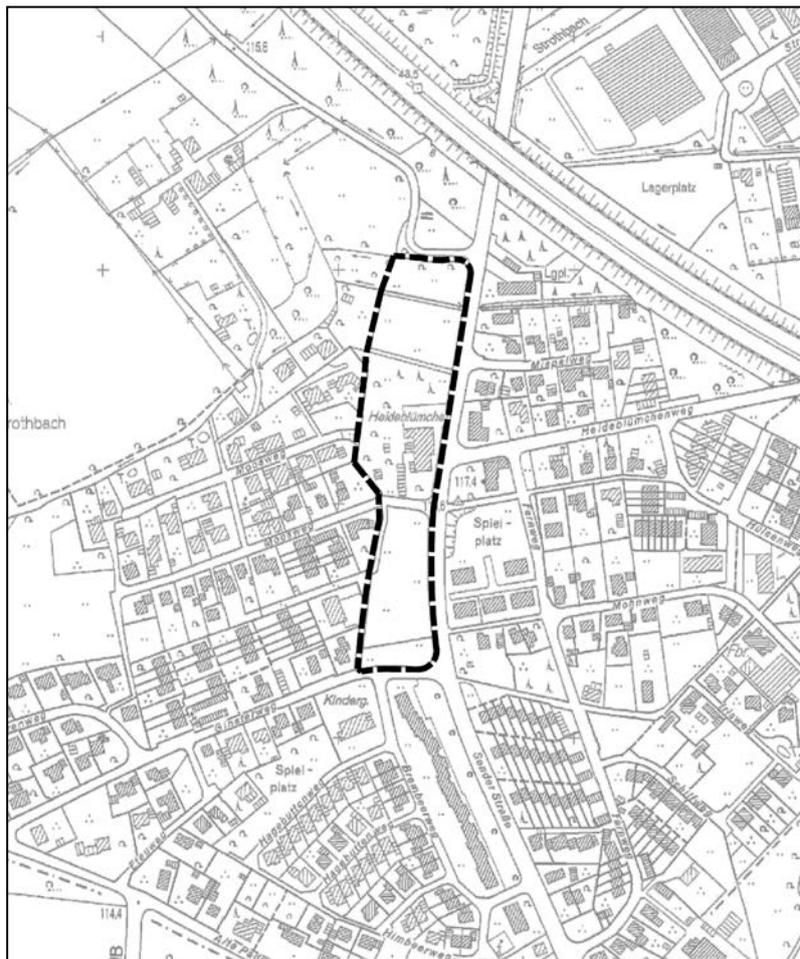
Bebauungsplanes Nr. I/St 52

„Wohngebiet westlich der Sender Straße  
zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan  
Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Vorentwurf -

(Stand 20.08.2015)



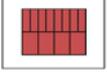
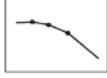
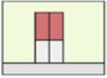
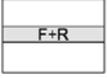
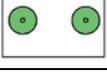
Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH

**Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**



## Bebauungsplan-Vorentwurf – Legende Gestaltungsplan

LEGENDE		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	<b>Signaturen der Katastergrundlage</b>
	Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach	
	Vorschlag für künftige Garagen / Carports mit Zufahrten	538
	Vorschlag für die künftigen Grundstücksgrenzen	Flurstücksnummer, z. B. 538
	Öffentliche Verkehrsfläche	
	Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	vorhandene Gebäude
	Private Verkehrsfläche	
	Private Gartenbereiche	bestehende öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegleitende Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche	Graben
	Vorh. Gehölzgruppe	
	Vorschlag für anzupflanzende Bäume	

Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan (ohne Maßstab)



# Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG																													
<p><b>0. Abgrenzungen</b></p>  <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>  <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)</p>  <p>Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15%;">WA</td> <td colspan="2">Art der baulichen Nutzung</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">0,8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>II</td> <td style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">o</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">SD 35°-45°</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">0,8</td> <td colspan="2">Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">0,4</td> <td colspan="2">Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">II</td> <td colspan="2">Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Anzahl der Vollgeschosse</td> <td style="width: 50%;">Bauweise</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dachform, Dachneigung</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise</p>  <p>Baugrenze</p> <p><b>6. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p>  <p>Straßenverkehrsflächen</p>  <p>Straßenbegrenzungslinie</p>  <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p>  <p>Fuß- und Radweg</p>  <p>Private Verkehrsflächen</p>  <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	WA	Art der baulichen Nutzung		0,4	0,8		II	o		SD 35°-45°			0,8	Geschossflächenzahl		0,4	Grundflächenzahl		II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Anzahl der Vollgeschosse</td> <td style="width: 50%;">Bauweise</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dachform, Dachneigung</td> </tr> </table>			Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform, Dachneigung		<p><b>9. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p>  <p>öffentliche Grünflächen</p>  <p>Parkanlage</p>  <p>Spielplatz</p>  <p>private Grünflächen</p> <p><b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p>  <p>anzupflanzende Bäume</p>  <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)</p> <p><b>15. Sonstige Planzeichen</b></p>  <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Ga Garagen, Carports GGa Gemeinschaftsgaragen, Carports</p> <p><b>Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</b></p>  <p>vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer</p>  <p>vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p>  <p>Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10m</p>
WA	Art der baulichen Nutzung																												
0,4	0,8																												
II	o																												
SD 35°-45°																													
0,8	Geschossflächenzahl																												
0,4	Grundflächenzahl																												
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß																												
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Anzahl der Vollgeschosse</td> <td style="width: 50%;">Bauweise</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dachform, Dachneigung</td> </tr> </table>			Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform, Dachneigung																								
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise																												
Dachform, Dachneigung																													

## Inhaltsübersicht

<b>1.....</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>8</b>
<b>2.....</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes .....</b>	<b>9</b>
<b>3.....</b>	<b>Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen .....</b>	<b>11</b>
<b>4.....</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>13</b>
4.1 .....	Belange des Wohnens .....	13
4.2 .....	Belange des Verkehrs .....	13
4.3 .....	Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	15
4.4 .....	Belange des Gemeinbedarfes .....	15
4.5 .....	Belange der Ver- und Entsorgung .....	15
4.6 .....	Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	15
4.7 .....	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	16
4.8 .....	Belange des Umweltschutzes .....	16
4.9 .....	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen .....	18
<b>5.....</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.....</b>	<b>Erschließungsanlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>7.....</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>8.....</b>	<b>Kostenschätzung .....</b>	<b>18</b>

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ für das Gebiet zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg westlich angrenzend an die Sender Straße.

### - Stadtbezirk Sennestadt -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

#### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll der Bebauungsplan Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ für das Gebiet zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg westlich angrenzend an die Sender Straße aufgestellt werden.

Für das Areal besteht seit 1993 durch den Bebauungsplan Nr. I/ST 25 Planungsrecht. Im Teilplan 1 „Heideblümchen“ ist für den Südteil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise und im Teilplan 2 „Wohngebiet Heideblümchen östlich der Sender Straße“ für den Nordteil reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. In beiden Teilplänen sind zwingend III Vollgeschosse festgesetzt. Eine entsprechende Bebauung ist bisher jedoch noch nicht realisiert worden.

Aufgrund der in Bielefeld bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern beabsichtigt nun ein Investor, auf diesem Areal ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Die konzipierte Wohnbebauung ist aufgrund der auf Mehrfamilienhaus- / Geschosswohnungsbau ausgerichteten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Teilpläne 1 und 2, nicht möglich. Des Weiteren soll in Anbetracht des von der Sender Straße (K 44) ausgehenden Lärms die Entwicklung eines reinen Wohngebietes planungsrechtlich nicht weiter verfolgt werden. Zur Entwicklung des geplanten Wohngebietes ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll der Bebauungsplan Nr. I/St 52 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltschädliche Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten, und der Bebauungsplan Nr. I/ST 52 begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ folgende Hauptziele verfolgt:

- Sicherung einer Bebauung, die sich in die im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen Baustrukturen einpasst und der starken Lärmbelastung von der Sender Straße Rechnung trägt,
- Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen zur Querung des Gebietes,
- Erhaltung eines prägenden Baumbestandes nördlich des Moosweges.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt nahe des südlichen Stadtrandes. Es erstreckt sich zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg westlich entlang der Sender Straße (K 44).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1045, 1267, 1325, 1333, 1335 tlw., 1425, 1451 tlw., 1550 sowie 1551, Flur 12, Gemarkung Sennestadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Das Areal ist größtenteils unbebaut; lediglich nördlich der Einmündung Moosweg / Sender Straße existiert eine Garagenanlage. Auf der nordöstlich angrenzenden Fläche befand sich die Gaststätte Heideblümchen, die jedoch im Jahr 2014 abgerissen wurde. Nördlich und westlich dieses Bereichs liegt eine kleine Gehölzfläche. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich stellen sich als rasengeprägte Freiflächen dar. Nahe des Lorbeerweges queren ein Weg und ein Graben das Gebiet in Ost-West-Richtung.

Die Erschließung des Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen: die Sender Straße, eine Kreisstraße (K 44), sowie über den Ginster-, den Moos- und den Lorbeerweg.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die beiden Bushaltestellen „Heideblümchen Schule“ und „Farnweg“ an der Sender Straße direkt vor dem Plangebiet gewährleistet. Die Haltestellen werden von folgenden Buslinien angefahren:

- 30: Brake- Baumheide – Heepen – Stieghorst – Sennestadt – Heideblümchen
- 47: Sennestadt Bahnhof – Sennestadthaus – Heideblümchen – Schloß Holte Bahnhof
- 81: Sennestadt – Heideblümchen – Sende – Schloß Holte – Stuckenbrock
- 132: Sieker – An den Gehren – Lämmershagen – Sennestadthaus – Heideblümchen
- 237: Sennestadt – Eckardtsheim – Heideblümchen – Dalbke – Sennestadt
- 238: Sennestadt – Dalbke – Heideblümchen – Sennestadt

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine kleinteilige, niedriggeschossige, Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt; nur südlich besteht eine geschlossene Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild: 2014

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

#### Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 52 Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes**



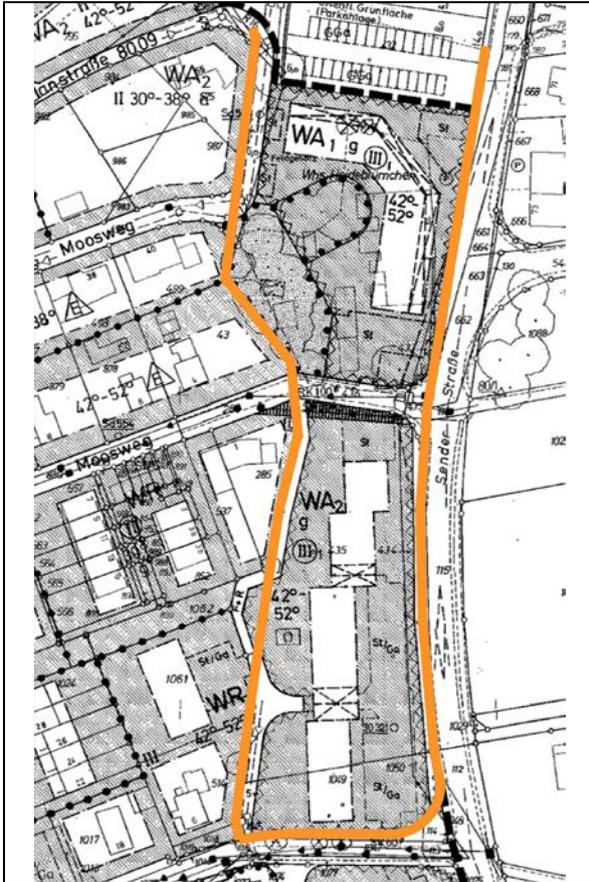
Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2015

#### Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ wird vom Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/ST 25 überdeckt. Dieser besteht aus zwei Teilen:

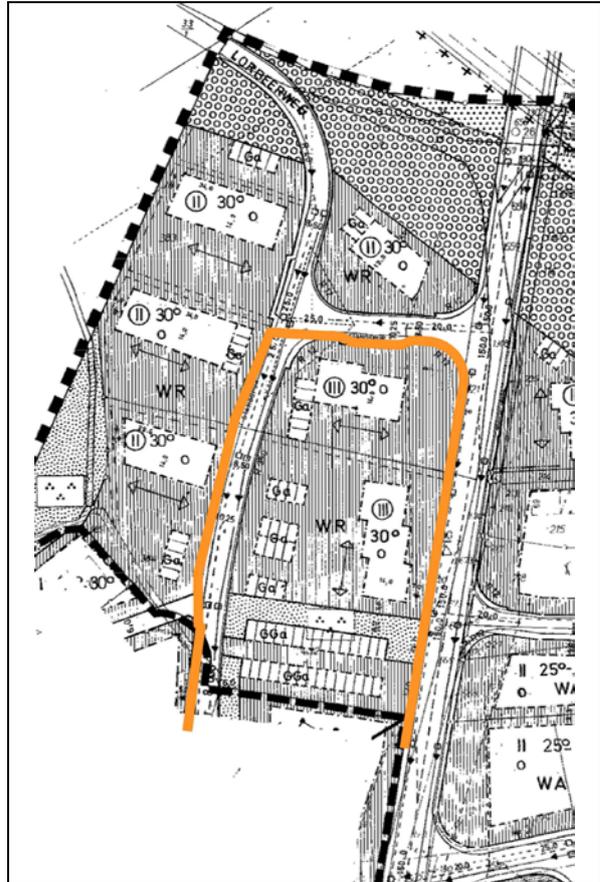
- Teilplan 1 „Heideblümchen“ überdeckt den südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. I/St 52 und
- Teilplan 2 „Wohngebiet Heideblümchen östlich der Sender Straße“ überdeckt den nördlichen Bereich.

Abb. 3: Auszug aus Bebauungsplan Nr. I/St 25, Teilplan 1, mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/St 52



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2015

Abb. 4: Auszug aus Bebauungsplan Nr. I/St 25, Teilplan 2, mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/St 52



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2015

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/ST 25 ist im Wesentlichen folgendes festgesetzt:

- Südteil: Allgemeines Wohngebiet, Baukörperausweisung: III Vollgeschosse zwingend, geschlossene Bauweise,
- Nordteil: Reines Wohngebiet, Baukörperausweisung: III Vollgeschosse zwingend, offene Bauweise,
- öffentliche Verkehrsflächen für die Sender Straße, den Ginster-, Moos- und Lorbeerweg sowie zwischen Moos- und Lorbeerweg,
- öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg zwischen Ginster- und Moosweg,
- zwei kleine öffentliche Parkanlagen; die südliche beinhaltet eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- passive Lärmschutzmaßnahmen.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

## **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Belange des Wohnens**

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 ist es, der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Bielefeld durch Neuausweisung entsprechender Wohnbauflächen im Stadtbezirk Sennestadt Rechnung zu tragen. Die Lage - nahe am Stadtrand mit großen zusammenhängenden Freiflächen im Umfeld und inmitten eines durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohngebietes - machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Um die geplante Bebauung in die bauliche Nutzung der Umgebung zu integrieren, wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Hinblick auf ein kleinteilig strukturiertes Wohngebiet werden neben Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Ausgeschlossen werden dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. Somit soll unter der Beachtung der Maßstäblichkeit, der Verkehrsbelastung sowie der Flächeneinsparung der Nutzung „Wohnen“ Vorrang gewährt werden, die sich an dem einheitlichen Charakter der angrenzenden Wohnanlagen orientiert.

Um den neuen Siedlungsbereich an das bestehende Umfeld anzupassen, ist eine niedriggeschossige Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 geplant. Des Weiteren ist eine offene Bauweise konzipiert. Sie ermöglicht eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch kleine Mehrfamilienhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Ausweisung von Baufenstern definiert. Sie eröffnen einen gewissen Spielraum für die Anordnung der einzelnen Gebäude, fördern aber die Ausbildung von Hausgruppen. Weiterhin gewährleisten sie einen größeren Abstand zur stark befahrenen Sender Straße.

Durch das Erschließungssystem – denkbar ist eine Einbahnstraßenregelung parallel zur Sender Straße sowie davon abzweigenden Erschließungswege - entstehen kleine überschaubare Hausgruppen (Nachbarschaften).

### **4.2 Belange des Verkehrs**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die vorhandene Straße im Geltungsbereich, der Moosweg, wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets soll von Osten aus über zwei Straßen erfolgen, die in geringem Abstand parallel zur Sender Straße verlaufen. Denkbar ist hier eine Einbahnstraßenregelung. Sie werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen, da sie nur wenige Wohneinheiten anbinden und keine Verknüpfungsfunktion zwischen umgebenden Straßen übernehmen. Damit haben sie die ausschließliche Funktion einer Anliegerstraße, für die kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht.

Da die Gebietserschließung als Einbahnstraße geplant ist, kann ihre Breite auf 4,75 m begrenzt werden. Diese Breite reicht aus, sodass auch ein parkendes Fahrzeug den Verkehrsfluss nicht zum Erliegen bringt und auch für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge eine ausreichende Fahrspurbreite gewährleistet wird. Im Bereich der Gargen- / Carportanlagen weitet sich der Straßenraum auf 6,0 m auf; damit ist ein Einparken problemlos möglich.

Durch die Beschränkung der Anzahl und der Bereiche für Ein- und Ausfahrten entlang der Sender Straße wird ein ausreichender Abstand zu den Kreuzungsbereichen gesichert und Störungen des Verkehrsflusses auf der Hauptverkehrsstraße werden vermieden.

Die von den geplanten Straßen zurückliegenden Grundstücke werden durch Stichwege nur fußläufig erschlossen. Eine Festsetzung ist dieser Feinerschließung der Hausgruppen im Bebauungsplan nicht notwendig.

### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden den Hausgruppen Sammelstellplatzanlagen entlang der beiden Planstraßen zugeordnet. Vorgesehen sind Garagen und an der Rückseite geschlossenen Carports, da diese Nebenanlagen zusammen mit Lärmschutzwänden eine aktive Lärmschutzmaßnahme bilden sollen (vgl. Punkt 4.9). Bei den Grundstücken, die direkt an den Ginster-, den Moos- und den Lorbeerweg angrenzen, sind die Stellplatzmöglichkeiten auf den Grundstücken selbst vorgesehen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die beiden vorhandenen Bushaltestellen an der Sender Straße gewährleistet.

### Fußgänger und Radfahrer

Am Westrand des Plangebietes ist eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die eine Querung des Gebietes separat von den Straßen ermöglicht und eine Verbindung zu der siedlungsinternen Grünfläche sowie zu den umgebenden Freiflächen herstellt. Sie ergänzt das vorhandene Fuß- und Radwegenetz um einen durchgängigen Weg in Nord-Süd-Richtung.

Die erforderlichen Flächen sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

Im südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. I/St 52 wird damit die Festsetzung aus Teilplan 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen; im nördlichen Teil ersetzt die Festsetzung die im Teilplan 2 festgesetzte Straßenverkehrsfläche.

### 4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Etwa in der Mitte des Plangebietes existiert eine mit prägenden Gehölzen bestandene Fläche. Sie soll erhalten und als Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz für die Anwohner des neuen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. I/ST 25 Teilplan 1 als öffentliche Grünfläche und zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. I/St 52 soll die öffentliche Grünfläche nun nach Nordosten erweitert werden, um die dort vorhandene Gehölzgruppe einzubeziehen.

### 4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Es wird davon ausgegangen, dass durch der durch die geplante neue Wohnbebauung hervorgerufene zusätzliche Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) in den vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann.

### 4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den das Plangebiet begrenzenden Straßen sichergestellt werden.

#### Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trennwasserkanalisation angeschlossen. In den angrenzenden Straßen verlaufen Regen- und Schmutzwasserkanäle; lediglich der Lorbeerweg weist keinerlei Kanalisation auf.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob ein weitergehender Ausbau des Kanalnetzes notwendig ist.

### 4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die geplante Wohnbebauung wird zu einer Veränderung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes der Flächen im Geltungsbereich - überwiegend rasengeprägte Flächen mit einer Gehölzgruppe - führen. Dies wird jedoch als verträglich betrachtet, da durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes eine städtebauliche Lücke im Siedlungsgebiet geschlossen wird. Des Weiteren ist durch den Bebauungsplan Nr. I/ST 25 bereits eine Bebauung des Bereichs möglich, und zwar mit größer dimensionierten Gebäuden als sie im Bebauungsplan Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ vorgesehen sind.

Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und -farben, Fassadenmaterialien und -farben sowie zur Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen sollen zu einer einheitlichen Gestaltung der Wohnsiedlung beitragen.

Um dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen, ist für die bauliche Abschirmung des geplanten Wohngebietes von der stark befahrenen Sender Straße eine Kombination aus Garagen bzw. rückwärtig geschlossenen Carports und Lärmschutzwänden als aktive Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Damit wird eine durchgängige, aber durch Vor- und Rücksprünge gegliederte Abschirmung gewährleistet, die sich in das kleinteilige Umfeld einpasst (vgl. Punkt 4.9). Des Weiteren soll eine Begrünung der Lärmschutzwände bzw. eine Bepflanzung der Flächen zwischen Lärmschutzwand und Verkehrsflächen landschaftstypischen Gehölzen erfolgen.

Durch die Anpflanzung von Bäumen entlang Sender Straße wird eine Eingrünung des Plangebietes zur Hauptverkehrsstraße hin ergänzt.

Mit der Erhaltung des Gehölzbestandes inmitten des Plangebietes wird ein prägendes Merkmal des Siedlungsgebietes erhalten.

#### **4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

#### **4.8 Belange des Umweltschutzes**

##### Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

##### Bodenschutz

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang baulich weitgehend ungenutzter, aber durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/St 25 bereits bebaubarer Flächen.

##### Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

##### Stadtklima und Luftreinhaltung

Laut Stadtklimaanalyse Bielefeld liegt das Plangebiet überwiegend in einer mäßig klimaempfindlichen Fläche. Aufgrund seiner Lage inmitten von bebauten Flächen und der geplanten kleinteiligen niedriggeschossigen Bebauung sind Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft nicht zu erwarten.

## Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der stark befahrenen Sender Straße (K 44) ein.

Eine Untersuchung der Geräuschemissionen, die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch die AKUS GmbH durchgeführt wurde, erbrachte als Ergebnis, dass die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts auf nahezu der gesamten Fläche überschritten werden. Unmittelbar an der Sender Straße wurden Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und von bis zu 60 dB(A) nachts ermittelt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/St 25, Teilplan 1 „Heideblümchen“ ist parallel zu Sender Straße eine geschlossene, langgestreckte Mehrfamilienhausbebauung mit passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch diese Bauung sollte die auch die weiter von der Straße zurückliegende Wohnbebauung abgeschirmt werden. Auch im Teilplan 2 „Wohngebiet Heideblümchen östlich der Sender Straße“ ist eine Mehrfamilienhausbebauung - wenn auch kleinteiliger strukturiert - festgesetzt.

Eine Mehrfamilienhausbebauung entspricht aber nicht der derzeitigen Nachfragesituation in Bielefeld und wird daher mit dem Bebauungsplan Nr. I/St 52 nicht weiterverfolgt.

Ein Lärmschutzwall kommt an dieser Stelle aus stadtgestalterischen Gründen nicht infrage, da es sich um ein innerstädtisches Wohngebiet handelt und das Umfeld durch eine straßenraumbegleitende, offene und kleinteilige Bauung geprägt ist. Daher soll die künftige Bauung nicht hinter einem durchgehenden hohen Lärmschutzwall bzw. einer Lärmschutzwand verschwinden, wo sie nicht mehr wahrgenommen wird.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 das folgende Lärmschutzkonzept verfolgt: Es ist eine Bauung vorgesehen, die von der Sender Straße zurückgesetzt ist (Vergrößerung des Abstands zur Lärmquelle) und nur mit den Schmalseiten zur K 44 ausgerichtet wird. Der Abstand zwischen der geplanten Bauung und der Sender Straße soll dazu genutzt werden, die Gebietserschließung aufzunehmen (Bündelung des Lärms), sodass das Plangebiet nicht zusätzlich noch an der Westseite durch Lärm belastet wird. Dies kommt auch den westlich angrenzenden bestehenden Wohngebieten zugute. Als weitere Lärmschutzmaßnahme ist eine bauliche Abschirmung durch eine Kombination aus Garagen bzw. rückwärtig geschlossenen Carports und Lärmschutzwänden vorgesehen (aktiver Lärmschutz). Damit wird eine durchgehende, aber durch Vor- und Rücksprünge gegliederte Abschirmung gewährleistet, die sich in das kleinteilige Umfeld einpasst.

Die vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Im weiteren Verfahren soll durch ein Lärmschutzgutachten die erforderliche Höhe der Lärmschutzanlagen ermittelt und geprüft werden, ob an den geplanten Gebäuden ggf. zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Durch die benachbarte Lage der gebietserschließenden Straßen der Sender Straße und sowie der Anordnung der Stellplatzmöglichkeiten entlang dieser Straßen konzentrieren sich die Verkehrsemissionen am östlichen Rand des Plangebietes und zurückliegenden Grundstücke bleiben weitgehend unbeeinträchtigt.

#### 4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als in Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für den Bebauungsplan Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

#### 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

#### 6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 2,10 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,61 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,08 ha
Private Verkehrsfläche	ca. 0,12 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,18 ha
Private Grünfläche	ca. 0,11 ha

#### 8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für evtl. erforderliche Fachgutachten.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.