

Stadtbezirk Stieghorst

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf

September 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 12
„Wohnen am östlichen Wietkamp“**

Allgemeine Ziele und Zwecke

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
 - 2.1 Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Topographie
 - 2.3 Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 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 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Sonstige Festsetzungen
 - 5.10 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 Klimaschutz
 - 6.7 Energiekonzept
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung

- 7.2 Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Baulandstrategie
- 7.3 Finanzielle Auswirkungen
- 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
- 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

8. Vorliegende Gutachten

1. Allgemeines

Aufgrund der stetig hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach öffentlich gefördertem Wohnraum, hat die Stadt Bielefeld am 11.07.2019 die Baulandstrategie beschlossen. Mit der Baulandstrategie will die Stadt eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe aktiv fördern. Baugrundstücke werden hierbei nicht nach dem Maximalprinzip vergeben, sondern zum Bodenrichtwert unter Berücksichtigung individueller Vergabekriterien.

Im Rahmen der Baulandstrategie hat die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft (BBVG) mehrere Grundstücke im Bereich des „Wietkamp“ in Stieghorst-Ubbedissen erworben. Die im Wesentlichen im Besitz der BBVG befindlichen und bislang unbebauten Flächen sollen künftig gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen werden. Der Standort ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- seine günstige Lage im Straßennetz,
- die Abrundung und Ergänzung bestehender Siedlungsbereiche,
- eine gute Ausschöpfung der bestehenden Infrastruktur und
- die Nähe zu im Umfeld gelegenen zahlreichen Arbeitsplätzen.

Um den Anschluss zu anderen Planungen herzustellen und Planungszusammenhänge zu erfassen, werden im Osten Grünbereiche und im Süden Bauflächen einbezogen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/ Ub 5 „Linnenstraße“ aus dem Jahr 1972 setzt für den Großteil des Plangebiets im Norden eine Fläche für den Gemeinbedarf und im Süden ein Mischgebiet fest. Im östlichen Randbereich befindet sich eine Grünfläche mit Siekbereichen. Mit der Neuaufstellung des Plangebiets soll Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden. Ziel ist es der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen in Bielefeld gerecht zu werden.

Das Vorhaben kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gründe dafür sind, dass das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) ist und keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen, da

- innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (hier ca. 18.865 m² überbaubare Flächen, davon ca. 7.560 m² im Bestand (Mischgebiet und Hausnummer 679) und ca. 11.305 m² geplante, neue Bauflächen),
- im Plangebiet keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes existieren und
- es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das rund 5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst, Stadtteil Ubbedissen zwischen der Lageschen Straße, dem Wietkamp, der Detmolder Straße und Sportplatz des SV Ubbedissen. Es umfasst die Flurstücke 34, 310, 314, 363, 416, 417, 418, 756, 758, 759, 1370, 2018, 2021, 2022, 2024 und 2113 vollständig sowie das Flurstück 2117 an der Nordostspitze teilweise (alle Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Ubbedissen, Flur 5).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie durch die Lagesche Straße (B66),
- im Westen durch die Stichstraße Wietkamp, angrenzender Wohnbebauung, sowie durch das Areal des Altenzentrum „Haus Ubbedissen - Einrichtung der Diakonische Altenzentren Bielefeld GmbH“,
- im Süden durch die Detmolder Straße (K15) sowie
- im Osten durch den Sportplatz des SV Ubbedissen und einer landwirtschaftlichen Fläche.

2.2 Topographie

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Süden an der Detmolder Straße. Die Höhe beläuft sich hierbei auf ca. 145 m über Normalhöhennull (üNN). Von da aus fällt das Gelände nach Norden zur Lageschen Straße hin ab. Im nördlichen Randbereich des Plangebiets beläuft sich die Höhe auf ca. 135 m üNN. Hier grenzt, außerhalb des Plangebiets, ein ca. 2,5 m hoher Schallschutzwall an. Dahinterliegend befindet sich in einer Troglage und auf einer Höhe von ca. 133 m üNN die Lagesche Straße (B66). Der im Plangebiet östlich gelegene Siekbereich stellt eine Vertiefung von 2-3 m dar. Insgesamt ergibt sich für den überbaubaren Bereich des Plangebietes einen Höhenunterschied von ca. 9-10 Meter.



Abbildung 1: Topographische Karte (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2>; abgerufen am 31.08.2022

2.3 Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Plangebiets untergliedert sich in unbebaute und bebaute Bereiche.

Bei den bebauten Bereichen handelt es sich größtenteils um wohn- und mischgenutzte Flächen. Entlang der Detmolder Straße befinden sich hierbei sieben Gebäude. Die Hausnummern 677 und 681 sind beiderseits eingeschossig mit jeweils einem ca. 45° Satteldach. Die Hausnummern 683 und 685 sind zweigeschossig, wovon die Hausnummer 683 ein Krüppelwalmdach und das Haus 685 ein Satteldach besitzt. Die Hausnummer 687 ist ein ein- bis zweigeschossiger Gebäudekomplex, vorrangig mit Satteldächern und untergeordnet mit Krüppelwalm- und Flachdächern. Derzeit wird dies von einer Tagespflege und einer Podologie genutzt. Die Hausnummer 691 ist eine eingeschossige Sparkasse, die ein Flachdach besitzt.

Mit einem Malergeschäft (Nr. 683), der Tagespflege (Nr. 687) und der Sparkasse (Nr. 691) liegen Nutzungen vor, die über die Wohnnutzungen hinaus im Geltungsbereich und hier im Besonderen im Randbereich der Detmolder Straße gewerbliche Anteile darstellen. Die Hausnummer 693 ist eine ca. 7,5 m hohe Einfach-Turnhalle der Grundschule Ubbedissen, die ebenfalls über ein Flachdach verfügt.

Neben den Gebäuden entlang der Detmolder Straße gibt es drei Hinterbebauungen, die über direkte Zufahrten an die Detmolder Straße angebunden sind. Mittels einer 200 m tiefen Zufahrt über das Grundstück des Hauses 677 ist die Hausnummer 679 erschlossen. Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem Krüppelwalmdach. Hinter dem Gebäudekomplex der Tagespflege (Hausnummer 691) sind zwei weitere Wohnbebauungen erschlossen (Nr. 687a und b). Das östliche Gebäude ist eingeschossig und hat ein Satteldach, das westliche Gebäude ist zweigeschossig und hat ein Krüppelwalmdach.

Die geplante Neubaufläche ist vorrangig eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die von der Mitte des Plangebiets bis zum nördlichen Rand ragt. Hinzu kommen Teilflächen heutiger Privatgärten. Im Osten befindet sich ein Siekbereich, an den Rändern teilweise mit Gehölzbestand.



Abbildung 2: Luftbild (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>; abgerufen am 24.05.2022

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt das Plangebiet vollständig als „*Allgemeinen Siedlungsbereich*“ (ASB) dar. Dieser wird insbesondere von der B66 im Norden und der Pyrmonter Straße im Osten begrenzt. Das Plangebiet ist der *Freiraumfunktion des Grundwasser- und Gewässerschutzes* zugeordnet. Die nördlich angrenzende Lagesche Straße (B66) wird gemäß des Regionalplans als „*Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr*“ gekennzeichnet.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de>, abgerufen am 20.06.2022

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Das Beteiligungsverfahren zum Entwurf ist abgeschlossen. Derzeit wird das Beteiligungsverfahren ausgewertet. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets weiterhin als „*Allgemeiner Siedlungsbereich*“ festgelegt werden. Lediglich die Darstellung des Grundwasser- und Gewässerschutzes wurde in dem Bereich rausgenommen. Somit ist künftig weiterhin eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

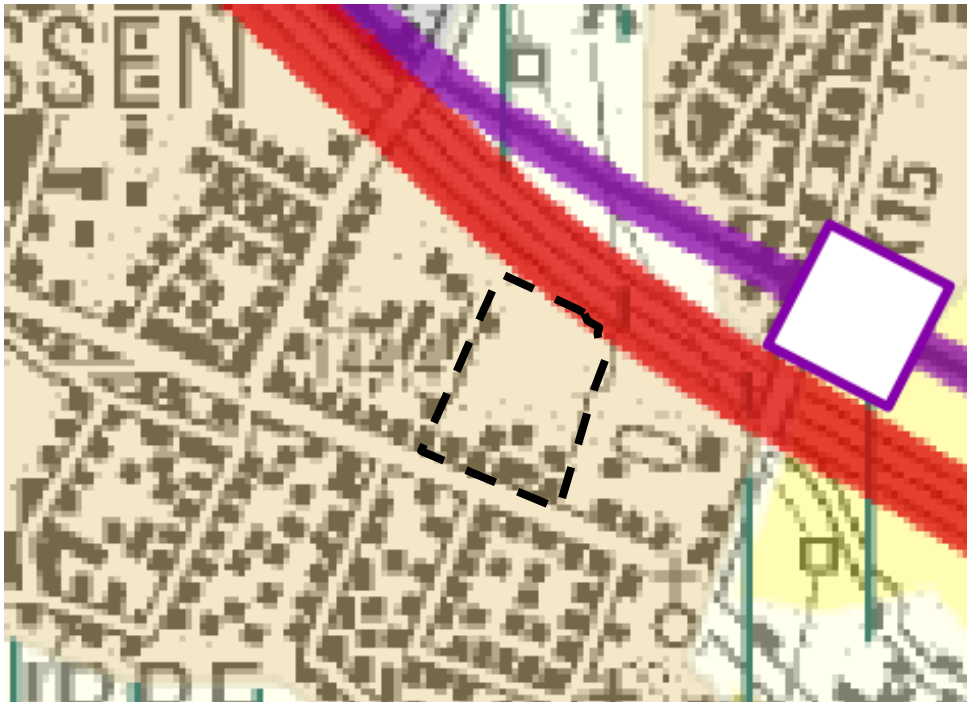


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan 2020 (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)
 Quelle: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_blatt19.pdf, abgerufen am 20.06.2022

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Regionalplan entwickelt.

3.2 Flächennutzungsplan

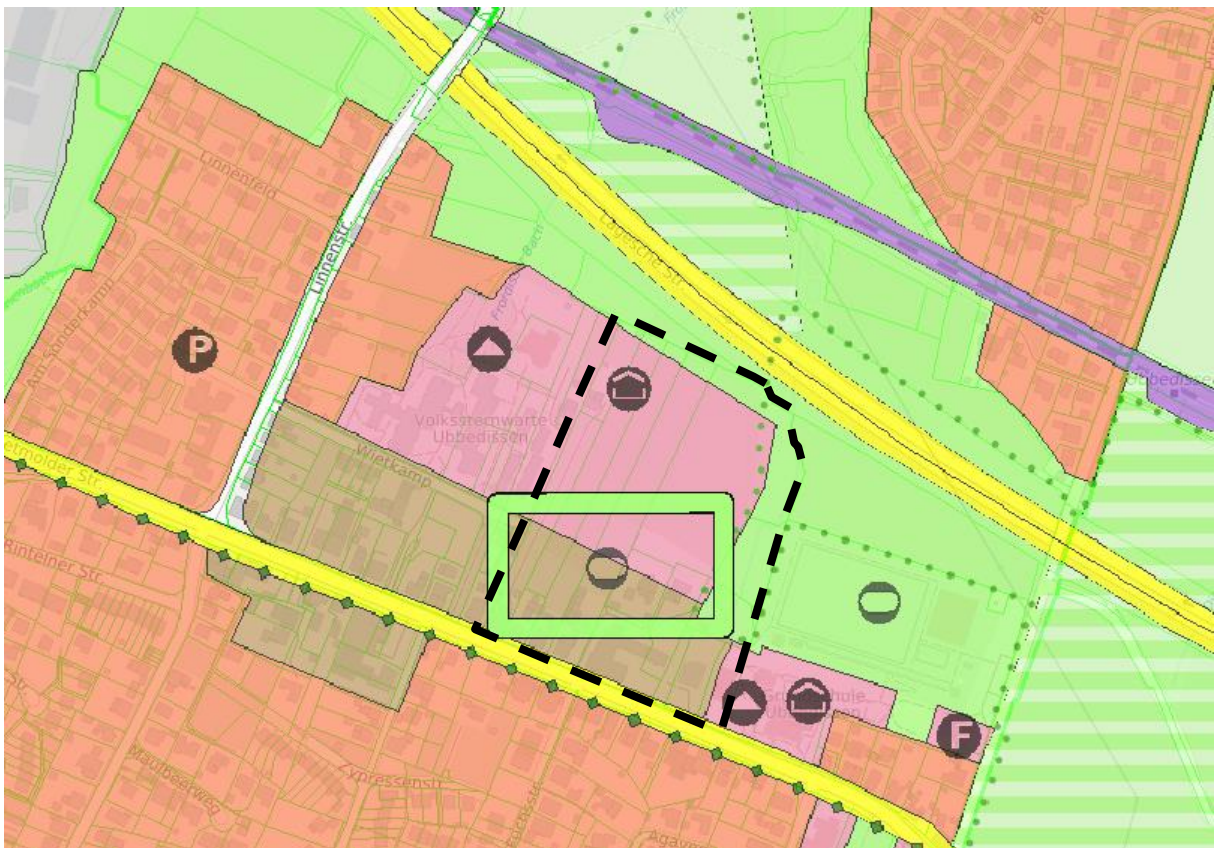


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)
 Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>, abgerufen am 21.07.2022

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet überwiegend eine *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung *Schule* und *Sporthalle* dar. Im Süden des Plangebiets, parallel zur Detmolder Straße, befindet sich in erster Baureihe eine *Gemischte Baufläche* und eine Teilfläche der südöstlich gelegenen *Gemeinbedarfsfläche* der Grundschule Ubbedissen. Östlich und nördlich wird das Gebiet von einer Grünfläche eingefasst.

In der Fortschreibung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzepts* aus 2019 wird unter 5.1.7 zu Ubbedissen (Stieghorst) folgendes ausgeführt:

„Der Bereich Ubbedissen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 1.300 m² und wurde bislang als zentraler Versorgungsbereich Typ D eingestuft. Der funktionstragende Lebensmittelmarkt erreicht mit seiner Verkaufsfläche gerade die Schwelle zur Großflächigkeit. Darüber hinaus leben im Kerneinzugsbereich des Standortes weniger als 3.000 Einwohner, so dass die Tragfähigkeit für zusätzlich Entwicklungen nicht gegeben ist. Vor dem Hintergrund, dass der Standort keine über den Nahbereich hinausreiche Versorgungsbedeutung entwickelt, werden die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt.

Der Bereich ist daher künftig als Nahversorgungsstandort einzustufen.“



Abbildung 6: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Abgrenzung zur 1. Baureihe beidseitig der Detmolder Straße)

Das Schulamt war 2020 zur Entbehrlichkeit der o. a. *Gemeinbedarfsfläche* am Standort der Grundschule Ubbedissen beteiligt worden. Der Schul- und Sportausschuss hat am 01.06.2021 abschließend die ganzheitliche Schulentwicklungsplanung 2020-2030 beschlossen. (Vorlage 1084/2020-2025, TOP 1.1). Hierin ist für den GS-Bereich im Handlungsgebiet Stieghorst (GS Ubbedissen und Hillegossen) die Aussage enthalten, dass lediglich der Status-quo beibehalten werden soll, Zügigkeitserweiterungen sind demnach sowohl an der GS Ubbedissen als auch an der GS Hillegossen nicht erforderlich.

Da die Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplans von der derzeit großflächigen Ge-

meinbedarfsfläche hin zu einer *Wohnbaufläche* erfolgen. Demnach ist gemäß §13a (2) Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, eine formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Aufgrund der Ausführungen in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll entlang der Detmolder Straße im Flächennutzungsplan (FNP) die erste Baureihe zusammenhängend als *Gemischte Baufläche* beibehalten bleiben. Analog dazu würde im Bebauungsplan ein *Mischgebiet* bzw. *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Dies folgt der Einschätzung, dass entlang der Detmolder Straße mit dem Malergeschäft, der Tagespflege und der Sparkasse im Bereich des Plangebiets genug Nutzungen mit gewerblichen Anteilen verbleiben und damit in Verbindung mit Wohnnutzungen einer *Gemischten Baufläche* (FNP) bzw. einem *Mischgebiet* (B-Plan) entsprochen wird.

Die Grundstücksflächen der beiden vorhandenen, in der zweiten Reihe liegenden Wohnhäuser mit den Hausnummern 687 a und b sind zukünftig mit in die *Wohnbaufläche* bzw. in das *Allgemeine Wohngebiet* einzubinden. Dies folgt dem Nutzungsprofil der westlichen Nachbarschaft.

Sofern sich dies durch das städtebauliche Gerüst des Bebauungsplans ergibt, erfolgt in der Berichtigung des Flächennutzungsplans neben den inneren Flächen zudem im Norden und Osten eine Anpassung der Randbereiche.

Überlagert werden *Gemeinbedarfsfläche* und *Gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan durch ein Planzeichen, dass den Bedarf nach weiteren *Grünflächen*, hier mit der Zweckbestimmung Sportanlage, kenntlich macht. Deren genauer Standort ist bislang nicht bestimmt. Das Planzeichen kann voraussichtlich entfallen, da ein über die bestehenden Sportanlagen hinausgehender Bedarf nicht mehr erkennbar ist.

Nach Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung im Sinne des § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.3 Landschaftsplan



Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan (genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)
 Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>; abgerufen am 21.06.2022

Der nördliche und nord-östliche Teil des Geltungsbereiches ragen in den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Ost.

Als Entwicklungsziel ist die *Erhaltung der Landschaft* festgesetzt. Im Randbereich zur Bundesstraße 66 ist zudem das Ziel *Ausstattung Immissionsschutz* (beige Schraffur) dargestellt.

Innerhalb der Grünfläche am Ostrand befindet sich ein schützenswertes Biotop (BT-4017-270-9 „Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen“ / BK-4017-414).

Im Zuge des Verfahrens zur Erstaufstellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu klären, ob der Landschaftsschutz zurückgenommen werden soll.

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

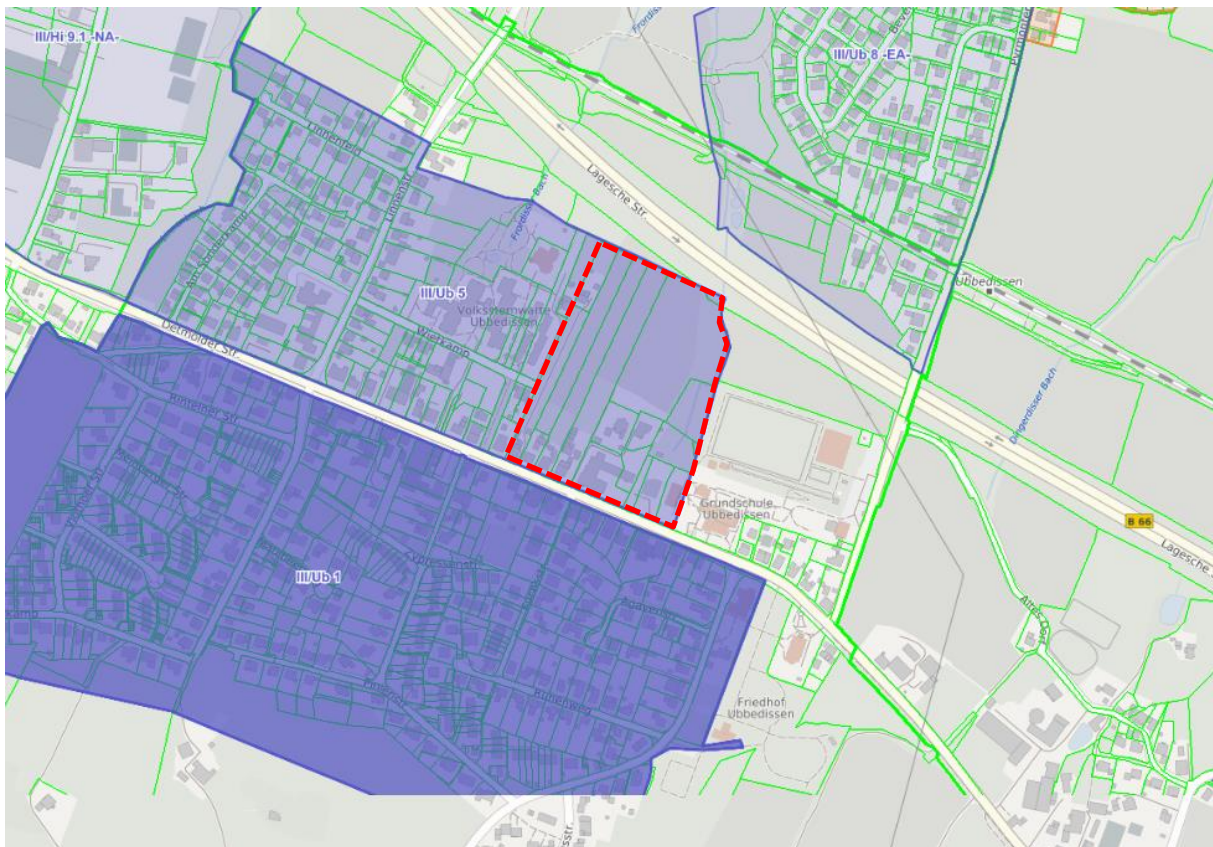


Abbildung 8: Übersicht geltendes Planungsrecht (genordnet, unmaßstäblich, ergänzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>; abgerufen am 21.06.2022

Das Plangebiet wird vollständig vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Ub 5 „Linnenstraße“ erfasst. Der Ursprungsplan erhielt Rechtskraft im Jahre 1972 und wurde seitdem zweifach geändert. Im Bereich des Plangebiets setzt der rechtskräftige Bebauungsplan nördlich eine *Fläche für den Gemeinbedarf* fest, südlich ein *Mischgebiet* (MI) und östlich, im Bereich des Siekbereich, eine *Grünfläche*. Weiter östlich an der Detmolder Straße ist eine weitere *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung einer *Turnhalle* festgesetzt.

Innerhalb der nördlichen Gemeinbedarfsfläche ist ein großflächiges Baufeld mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Im Mischgebiet sind differenziertere Festsetzungen zur Geschossigkeit (zwingend I oder II-geschossig), Geschossflächenzahl (0,5 oder 0,8) und Baugestaltung (Dachneigung, Sockelhöhe, Gebäudehöhe, Drempelhöhe, Dachform) getroffen.

Zur Erschließung liegt zwischen Mischgebiet- und Gemeinbedarfsfläche eine öffentliche Verkehrsfläche die in einer Wendeanlage endet.

Im Norden, im Randbereich zur jetzigen B66, ist eine *landwirtschaftliche Fläche* festgesetzt.

Außerhalb des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. III/Ub 5 „Linnenstraße“ im Westen außerhalb des Plangebiets Flächen für ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) fest.

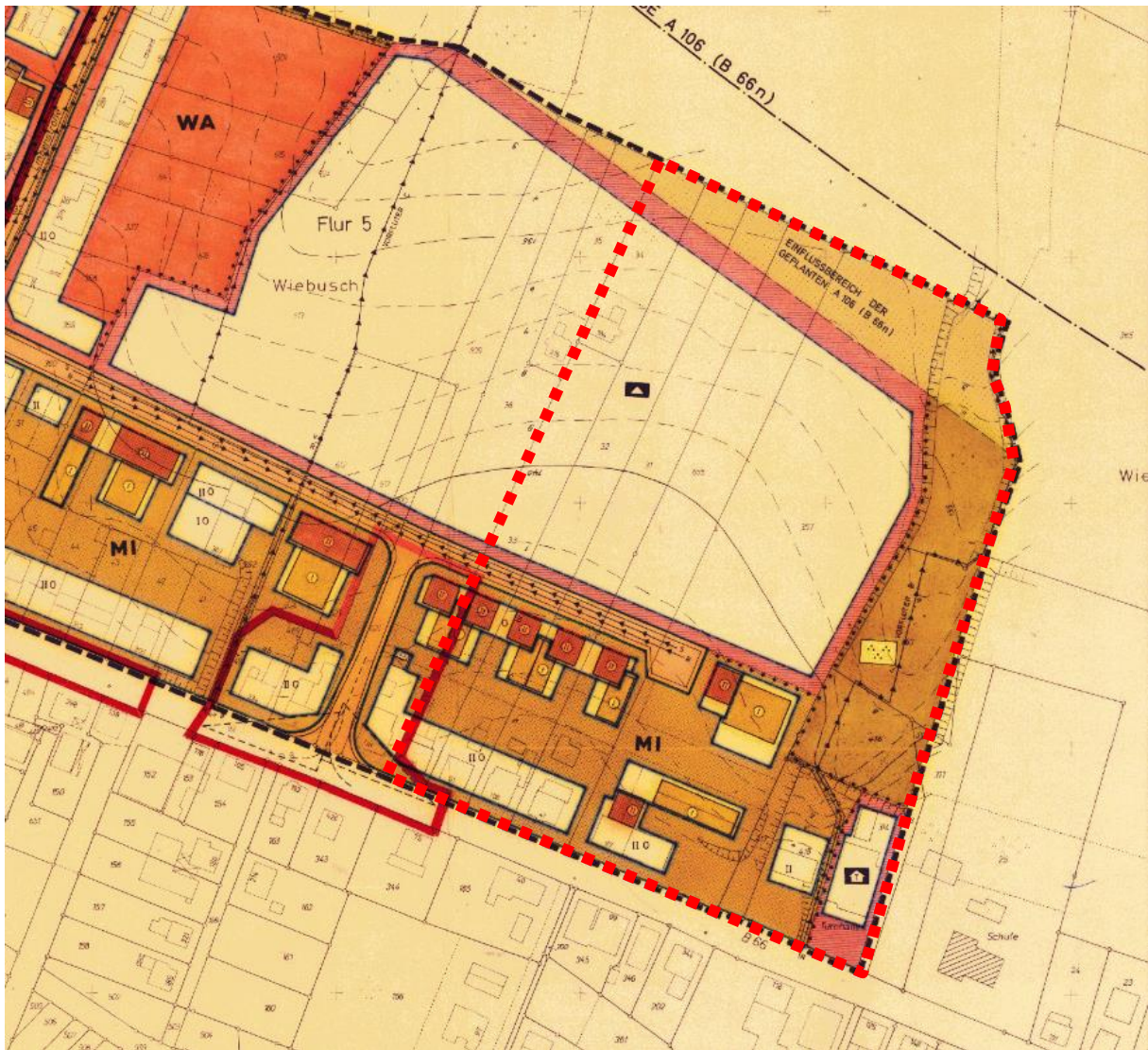


Abbildung 9: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Ub 5 „Linnenstraße“ (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)

Quelle: <https://www.o-sp.de/download/bielefeld/319526>; abgerufen am 21.06.2022

Südlich der Detmolder Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Ub 1 „Bergseite“, welcher seit 1965 rechtskräftig ist. Unmittelbar an der Plangeietsgrenze wird auf der gegenüberliegenden Seite der Detmolder Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit beträgt hier maximal II-Vollgeschosse in offener Bauweise. Des Weiteren werden im Plangebiet Baugebiete für reine Wohngebiete und eine Fläche für ein Mischgebiet festgesetzt.

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ sollen die Festsetzungen des Ursprungsplans überlagert und ersetzt werden.

Zu den Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse siehe auch Punkt 7.4 „Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse“.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ soll, in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange, das nördliche Plangebiet vorrangig für den Wohnungsbau entwickelt werden. Ziel ist es, dabei dem Bedarf nach Baugrundstücken und geförderten Wohnraum in Bielefeld zu begegnen. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine solche Entwicklung auf der Gemeinbedarfsfestsetzung nicht ermöglicht, soll mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans eine Anpassung des derzeitigen Baurechts für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Aus den örtlichen Rahmenbedingungen und aktuellen Anforderungen abgeleitet, wurden u. a. folgende wesentliche Zielsetzungen für die vorliegende Planung ausformuliert:

- Integration der Siedlungsarrondierung in das bestehende Umfeld.
- Errichtung eines zukunftsorientierten Quartiers, das verschiedenartige Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor beinhaltet.
- Entwicklung eines Schallschutzkonzepts zu B66 und Detmolder Straße, das gestalterische und flächensparende Aspekte mit denen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringt.
- Ein flächensparendes und funktionales Erschließungsgerüst, das eine hohe Wohnqualität begünstigt.
- Schaffung eines wohnungsnahen Spielplatzes.
- Berücksichtigung von Aspekten einer klimagerechten Stadtentwicklung.

Die vorherige Aufzählung ist nicht abschließend, einzelne Aspekte sind im Zuge der konkreten Planungsabläufe auszuformen und zu gewichten.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Ausgehend von der Straße Wietkamp sind zunächst auf den bislang unbebauten Flächen neue Wohnbaukörper anzuordnen. In diesem Zusammenhang sind auch Ansiedlungs- und Entwicklungswünsche bestehender Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Hierzu fanden im Vorfeld der Planung Abstimmungsgespräche statt, deren Ergebnisse berücksichtigt wurden.



Abbildung 10: Beispielhafte Gliederung der Gebäudereihe im Randbereich im Norden; hier Südansicht
Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, Juli 2022

Im Norden sind für den Schalleintrag der Lageschen Straße (B66) Lösungen erforderlich. Hierzu wird mit der Bebauung zur B66 zunächst eine 40 m Distanz eingehalten, gemessen vom äußeren

Rand der befestigten Fahrbahn. Dadurch ist gemäß § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Zustimmungsbedürftigkeit der obersten Landesstraßenbaubehörde nicht erforderlich.

Kern der gewählten Lösung, ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer geschlossenen Fassadenfläche der Gebäude. Hierzu erfolgt eine geschlossene Bauweise mit einer Mindesthöhe von 6 m, die mit aneinander liegenden Haupt- und Nebengebäuden realisiert werden soll. Die Ausrichtung erlaubt es, Innenräume und Gartenbereiche zur ohnehin besser belichteten Südseite zu orientieren.



Abbildung 11: Städtebauliches Konzept, Verfahrensstand Vorentwurf (genordet, unmaßstäblich)
Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, September 2022

Im restlichen Plangebiet wird eine aufgelockerte Bauweise angestrebt, die der prägenden städtebaulichen Situation in Ubbedissen entspricht. Zusätzlich werden im westlichen Randbereich Mehrfamilienhäuser verortet. Diese befinden sich im unmittelbaren Übergang zu den großen Ge-

bäudekörpern der Altenpflege westlich außerhalb des Plangebiets. Ergänzend sind vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser im sonstigen neuen Baugebiet möglich, um somit eine adäquate Durchmischung im Quartier erzielen zu können, verschiedene Wohnraumangebote zu schaffen und eine Konzentration von größeren Gebäuden zu vermeiden.

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die Verlängerung der bisherigen Stichstraße Wietkamp. Die Straße wird im weiteren Verlauf verlängert und endet in einem Erschließungsring, an den auch die bestehende Hausnummer 679 angebunden wird.

Die Bestandsgebäude im Süden des Plangebiets bleiben weiterhin direkt von der Detmolder Straße erschlossen.

Die Regenrückhaltung wird in Form eines naturnahen Regenrückhaltebeckens an der tiefsten Stelle im Nordosten des Plangebiets verortet. Hierzu wird der unbebaute Bereich zwischen der Bebauung und der B66 genutzt. Hier besteht ein größeres Flächenpotential, auf dem keine Bebauung vorgesehen ist. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass dafür die Zustimmung von Straßen.NRW als Straßenbaulastträger erforderlich ist, da sich diese Nutzung innerhalb des 20-40 m Streifens entlang der Bundesstraße B66 (Lagesche Straße) befindet.

Zentral im Plangebiet wird ein Bereich für einen öffentlichen Spielplatz vorgesehen, um weiteren wohnungsnahen Spielraum zu schaffen. Die genaue Größe des Spielplatzes wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Mit vorliegender Planung können ca. 45 Wohneinheiten (WE) in Wohnungen und ca. 32 WE mit Einfamilienhäusern bzw. Eigenheimen entstehen. Insgesamt ergeben sich so ca. 77 Wohneinheiten im Plangebiet.

Zur Anwendung der Bielefelder Baulandstrategie wird auf Punkt 7.2 „Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Baulandstrategie“ verwiesen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen



Abbildung 12: Nutzungsplan, Verfahrensstand Vorentwurf (genordet, unmaßstäblich)
Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, September 2022

5.1 Art der baulichen Nutzung

Große Teile des Plangebiets sollen als Ergänzung der im Westen unmittelbar angrenzend bestehenden Wohnnutzungen und dem allgemeinen Bedarf folgend vorrangig zu Wohnzwecken entwickelt werden. Daher erfolgt für die Flächen, die über das neue Erschließungsgerüst angebunden sind, und die Hausnummern der Bestandswohnhäuser Detmolder Straße 687 a + b die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 (2) BauNVO sind zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als ausnahmsweise zugelassen gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

da sich diese im Allgemeinen in eine Wohngebietsstruktur verträglich einbinden lassen und nutzungsbezogen und stadtgestalterisch zu einer Belebung führen können.

Unzulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, Platzbedarf, Störungsgrad und den zu erwartenden Gestaltungszusammenhängen her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

Im Süden des Plangebiets soll, ausgehend von der Detmolder Straße als Hauptverkehrsachse, die vorherrschende Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen beibehalten bleiben. Der bisherige Bebauungsplan III/ Ub 5 setzte für diesen Bereich bereits ein *Mischgebiet* gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen gemäß § 6 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch sollen im Bereich der Detmolder Straße neben Wohnen weiterhin insbesondere auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die der Versorgung und allgemeinen Belebung dienen.

Für die unmittelbar an der Detmolder Straße liegenden Hausnummern 677, 681, 683 und 685 sowie für den Bereich der Hausnummern 687a-g, 689 und 691 (Sparkasse) bleibt die Art der baulichen Nutzung somit unverändert bestehen. Neben Wohnnutzungen liegen mit dem Malergeschäft, der Tagespflege und der Sparkasse weiterhin gewerbliche Nutzungen vor.

Entsprechend § 6 (2) BauNVO sind zulässig,

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 sind ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, Störungsgrad und den zu erwartenden Gestaltungszusammenhängen her nicht in das geplante Mischgebiet einfügen.

Neben den Verkehrsflächen erfolgt im verbleibenden Plangebiet im Südosten gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB für die bereits bestehende Turnhalle der Grundschule Ubbedissen unverändert die Festsetzung einer *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“. Im Osten wird für den bestehenden Grünraum mit dem Siekbereich und dem Frordisser Bach gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine *Grünfläche* festgesetzt. Im Nordwesten angrenzend erfolgt die Festsetzung eines *Regenrückhaltebeckens* (RRB).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich werden die Maße der baulichen Nutzungen für das Plangebiet in Anlehnung an den Gebäudebestand und die umgebende Bebauung festgesetzt. Hieran passen sich auch die neuen Gebäudekonzepte an. Somit fügen sich bestehende und neue Bebauung in die Örtlichkeit ein.

Die Obergrenzen für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich hierbei an den Orientierungswerten gemäß § 17 Baunutzungsverordnung mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 für *Allgemeine Wohngebiete* und einer GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 für *Mischgebiete*. Für Stellplätze und Zufahrten ist eine Überschreitung von 50 von Hundert zulässig. Dies entspricht der für den Standort gewünschten städtebaulichen Situation.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung sowie der Zielsetzung einer Abschirmung im Norden und Nordosten generell auf zwingend zwei festgesetzt. Im Westteil und an der Detmolder Straße (MI1 und MI2) sind aufgrund der angestrebten bzw. vorliegenden Ausnutzung mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Lediglich rückwärtig der Hausnummer Detmolder Straße 677, 681, 683 und 685 ist für untergeordnete Baukörper ein eingeschossiger Bereich vorgesehen. Für die Sparkasse (Hausnummer 691 und 691a) als eingeschossiges Gebäude besteht Bestandsschutz.

Volumen und Höhe der künftigen Gebäude werden durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (Wand-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe) ergänzend geregelt. Insgesamt kann durch diese oberen Bezugspunkte gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung harmonisch in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügt. Die Wandhöhe (WH) kommt dann zum Tragen, wenn sowohl ein Flachdach (FD) als auch ein geneigtes Dach (GD) ausgeführt werden kann (Schnittkannte der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut). Die Gebäudehöhe (GH) entspricht der Gesamthöhe des Gebäudes (oberster Abschluss baulicher Anlagen). Für Bestandsgebäude werden im Hinblick auf den Erhalt gesonderte Regelungen gefasst.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist 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 Grenzwand bzw. Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

Für die Gebäude Detmolder Straße 687a und 687b ist aufgrund der rückwärtigen Lage und den vorliegenden Höhenunterschieden im Hinblick auf den unteren Bezugspunkt ein Vermessungspunkt im Schnittbereich der Flurstücke 2018, 2113 und 2021 von 141,9 m üNN heranzuziehen.

Grundsätzlich wird im Baugebiet vor dem Hintergrund des Umfelds eine offene Bauweise gewählt. Im Hinblick auf die Abschirmungen zur B66 und dem damit verbundenen Baukonzept ist im Randbereich des nördlichen und nordöstlichen Plangebiet eine geschlossene Bauweise erforderlich. Für das hieran im Westen angrenzende Baugrundstück des Wohnhauses mit der Nummer 679 wird eine offene Bauweise festgesetzt und das Baufenster unterbrochen. Welche Lärm-Auswirkungen sich durch das zwischen dem bestehenden und dem östlich dazu zukünftig neuen Gebäude entstehende Schallloch z. B. auf das südlich angrenzende Mehrfamilienhaus ergeben, ist im folgenden Schallgutachten zu prüfen.

Im Mischgebiet 3 (MI3; angrenzend zur Detmolder Straße) wird aufgrund der Bestandsituation auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Der Gebäudebestand wird durch eine überbaubare Fläche erfasst.

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Anordnung der Baufenster im Hinblick auf Zuordnung zu Straßen, Parkräumen, Hauptwohnrichtungen und gegenseitige Verschattungen vorgegeben. Gleichwohl erfolgt die Anordnung der Baugrenzen und überbaubaren Flächen bewusst zusammenhängend mit einem gewissen Spielraum, um für die konzeptionelle Ausbildung insbesondere der geschlossenen Bauformen nicht durch den Bauungsplan bereits zu eng eingeengt zu sein. Hierdurch sollen für diese spezielle Aufgabe in der Hochbauplanung und auch hinsichtlich der erforderlichen Genehmigung Spielräume geschaffen werden. Eine Vorgabe von Firstrichtungen erscheint dadurch insgesamt nicht erforderlich.

Ob, wo und in welcher Höhe eine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) festgesetzt wird, ist zum Entwurf zu abzustimmen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf werden außer der überbaubaren Fläche keine Maße der baulichen Nutzung für erforderlich gehalten.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die südlichen Teile des Plangebiets sind direkt über die Detmolder Straße angebunden, die innen und nördlichen über den Wietkamp. Der Wietkamp ist eine Stichstraße, die in Richtung Westen auf die Linnenstraße führt und die wiederum in ihrer Südrichtung an die Detmolder Straße. Die Detmolder Straße ist im Bielefelder Osten eine der Hauptverkehrsachsen.

Der Wietkamp, ausgebaut mit nördlich angrenzendem Parkstreifen und Gehweg, endet heute im Osten ohne jegliche Verbreiterung oder sonstige Ausbildung einer Wendemöglichkeit. Für die zukünftige Erschließung der neuen Bauflächen soll eine Verlängerung der bisherigen Stichstraße inklusive einer Wendemöglichkeit erfolgen.

Allgemeine Zielsetzung ist insbesondere die optische und flächenbezogene Dominanz von Kraftfahrzeugen im Plangebiet zu mindern, die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen zu verbessern und Verkehrsbedarfe möglichst klimagerecht abzubilden.

5.3.1 Erschließungsgerüst für Kraftfahrzeuge

Die Erschließung der bestehenden Häuser im Süden des Plangebiets erfolgt in erster, teils in zweiter Reihe unmittelbar über die Detmolder Straße. Das bestehende Wohnhaus Detmolder Straße 679, das bislang ausgehend von der Detmolder Straße durch eine rund 200 m lange Zufahrt erschlossen wird, soll zukünftig aus dem neuen Erschließungsgerüst heraus angebunden werden.

Der innere Bereich, der zurzeit weitreichend unbebaut ist, soll über die Verlängerung der Stichstraße Wietkamp erschlossen werden. Hierfür wird eine Fahrbahnbreite von 6 m vorgehalten, die eine Befahrbarkeit in beide Richtungen ermöglichen lässt. Im ersten Teil der neuen Erschließung liegt neben der Fahrbahn einseitig ein 2,5 m breiter Fußweg. Dieser nimmt den bestehenden Fußweg im Wietkamp auf und dient der Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger in den noch verstärkt durch PKW-Verkehre frequentierten Bereichen. Ob dieser niveaugleich zur Fahrbahn oder mit Hochbord ausgeführt wird, ist Gegenstand der Straßenausbauplanung. Ansonsten wird die 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet als Mischverkehrsfläche ausgeführt.

Im nördlichen Teil sind nur noch geringere Verkehre zu erwarten. Allerdings ist hier eine Umfahrt für größere Fahrzeuge, wie z. B. das Müllfahrzeug, zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist angedacht, hier eine in den engsten Bereichen 4,5 m breite Mischverkehrsfläche für Kraftfahrzeuge und platzähnlichen Aufweitungen vorzusehen. Hierdurch soll der Fahrverkehr verlangsamt und das Parken von PKW's im öffentlichen Raum eingeschränkt werden. Ergebnis soll insgesamt sein, den Wohnwert in diesem Bereich zu erhöhen.

Bei den privaten PKW's ist davon auszugehen, dass die auf den Privatgrundstücken wenden können.

Die Detailplanung zu den Straßen ist Teil der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebiets ist keine durchgehende, überörtliche Fuß- oder Radwegeverbindung vorhanden bzw. erforderlich. Lediglich der Fußweg an der Nordseite des Wietkamps wird aufgenommen und im Einfahrts- bzw. Eingangsbereich, wo mehr Menschen aufgrund der Wegbezüge und der Konzentrierung des Wohnraums zu erwarten sind, fortgeführt.

Im Plangebiet selber ist vor allem die Zielsetzung, durch die Art der Straßen- und Wegeführungen sowie deren Breiten die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge so zu verringern, dass insbesondere im nördlichen Bereich die Situation des Wohnumfelds mehr durch den Aufenthalt von Menschen geprägt wird.

Eine Durchquerung durch das Plangebiet mit anschließender fußläufiger Weiterführung dessen gen Osten ist auf Grund der bestehenden Biotopstrukturen leider nicht möglich.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Zunächst ist es das Ausgangsziel, den PKW-Bedarf im Plangebiet und damit auch den hierfür erforderlichen Stellplatzbedarf zu reduzieren. Dem soll durch das Angebot und die gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Bushaltestellen, sowie des Bahnhofpunkts entsprochen werden.

Der verbleibende PKW-Stellplatzbedarf wird durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt. Tiefgaragen können grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen objektbezogen vor allem bei Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden, sind aber voraussichtlich am Standort Ubbedissen und der damit verbundenen Stadtrandlage aus Kostengründen nicht darstellbar. Auch erscheint ein zentrales Parkhaus für das gesamte Wohnquartier aufgrund der Gebietsgröße und des vermutlichen Bedarfs an PKW-Stellplätzen nicht umsetzbar. Da die vorliegende Bebauungsplanaufstellung einen Angebotsplan darstellt, wird die wünschenswerte Möglichkeit zur Tiefgarage gegeben, eine verpflichtende Festsetzung bleibt aus.

Gleichwohl ist es grundsätzlich die Zielsetzung, die optische Präsenz des verbleibenden, ruhenden PKW-Verkehrs im Plangebiet zu verringern. Eine der Maßnahmen im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist es Sammelstellplätze zu errichten, die durch eine Eingrünung und bauliche Maßnahmen möglichst verträglich in die Gestaltung des Wohnumfelds einzubinden sind. Hierzu gehören auch, dass vor Carports und Garagen zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten ist. Hierdurch entsteht eine weitere Abstellfläche davor. Zudem müssen Carports und Garagen seitlich zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Sofern es sich um stärker frequentierte Straßenabschnitte handelt (WA4 und WA3 unmittelbar südlich des öffentlichen Spielplatzes), bei dem Raussetzen der PKWs ein Gehweg zu queren ist, als auch aus stadtgestalterischen Gründen, sollen bei Mehrfamilienhäusern entlang der Straße keine Senkrechstellplätze vorgesehen werden. Stattdessen sind diese als Blockparkplätze mit einer zentralen Zufahrt zu erstellen. Im Plangebiet trifft dies im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Westen zu, hier sind südlich und östlich daher Blockparkplätze angeordnet. Sofern hierzu vertiefende Festsetzungen zu treffen sind, soll dies im Entwurf erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt erste Konkretisierungen zur baulichen Umsetzung erwartet werden.

Neben den PKW-Stellplätzen ist zu berücksichtigen, dass es für Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder geeignete Abstellplätze und Lademöglichkeiten gibt. Diese sollten zur Gewichtung dieser Verkehrsmittel eher wohnungsnah vorliegen, dadurch schnell erreichbar und zudem komfortabel sein. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob es gesonderte Festsetzungen für e-Ladestationen und Car-Sharing Angebote geben wird.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die „Sternwarte“ an der Detmolder Straße, erreichbar über den Fußweg zwischen Wietkamp und Detmolder Straße. An ihr halten die Buslinien 38, 127, 138 und N5.

Der Bahnhof Ubbedissen als nächstgelegene Anbindung an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr, zunächst Richtung Hauptbahnhof Bielefeld und Bahnhof Lage, liegt etwa in 420 m Luftlinie entfernt. Um den Bahnhof zu erreichen muss man derzeit zuerst auf die Detmolder Straße gelangen um danach auf die Pyrmonter Straße, an der der Bahnhof liegt, zu kommen.

Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle „Stieghorst“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,3 km. Dies ist durch die Buslinie 38 und 138 in einem 10-Minutentakt zu erreichen. Von hier aus startet und endet die Linie 4, welche Richtung Zentrum und anschließend weiter zur Universität bzw. Lohmannshof fährt.

Das Plangebiet ist somit trotz seiner Lage im Randbereich von Bielefeld gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

5.3.5 Rückwärtige Erschließungen

Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte 2 (GFL 2) binden zur öffentlichen Erschließung rückwärtig gelegene Privatgrundstücke an.

Das GFL 1 sichert eine Verbindung zum Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet für Zuleitung und Unterhaltung ab.

5.4 Immissionsschutz

Grundsätzliches Ziel der Stadt Bielefeld ist es, die städtebaulichen Zusammenhänge im Bereich des Plangebiets konfliktfrei fortzuführen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Zu betrachten sind dabei Immissionen, die 1. auf das Plangebiet durch das Umfeld einwirken, 2. die umgekehrt aus dem Plangebiet heraus das Umfeld betreffen und 3. solche, die innerhalb des Gebiets zwischen den Nutzungen entstehen.

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete und Einzelgebäude soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Standortentscheidung und Flächennutzung werden diesbezüglich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

5.4.1 Mögliche Auswirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Auf das Plangebiet aus dem Umfeld relevant erwirkende Immissionen könnten erkennbar durch Verkehrslärm der B66 im Norden und der Detmolder Straße im Süden sowie Sport- und Freizeitlärm des im Osten gelegenen Sportplatzes entstehen.

Im Vorlauf zu diesem Verfahren wurde daher im März 2022 von der AKUS GmbH aus Bielefeld eine erste schalltechnische Untersuchung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Diese betrifft sowohl den Gebäude- und Nutzungsbestand, als auch die geplante Wohnbebauung.

Berücksichtigt wurden Abschirmungen durch bestehende Gebäude, als auch die Topographie. Ansonsten gehen die Berechnungen von einer freien Schallausbreitung aus.

Verkehrslärm

Im Grundsatz ist für die neuen Wohngebäude eine zweigeschossige Bebauung angestrebt, ggf. mit Staffelgeschossen und untergeordnet dreigeschossigen Ausführungen bei den Mehrfamilienhäusern. Aus diesem Grund sind nebenstehend die Berechnungen am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) für das als kritisch anzunehmende dritte Geschoss (2. OG) abgebildet. In den darunterliegenden Geschossen liegt teilweise eine Abschirmung durch die Lärmschutzwand der B66, die Topographie und im Falle der Detmolder Straße durch Bestandsgebäude vor.

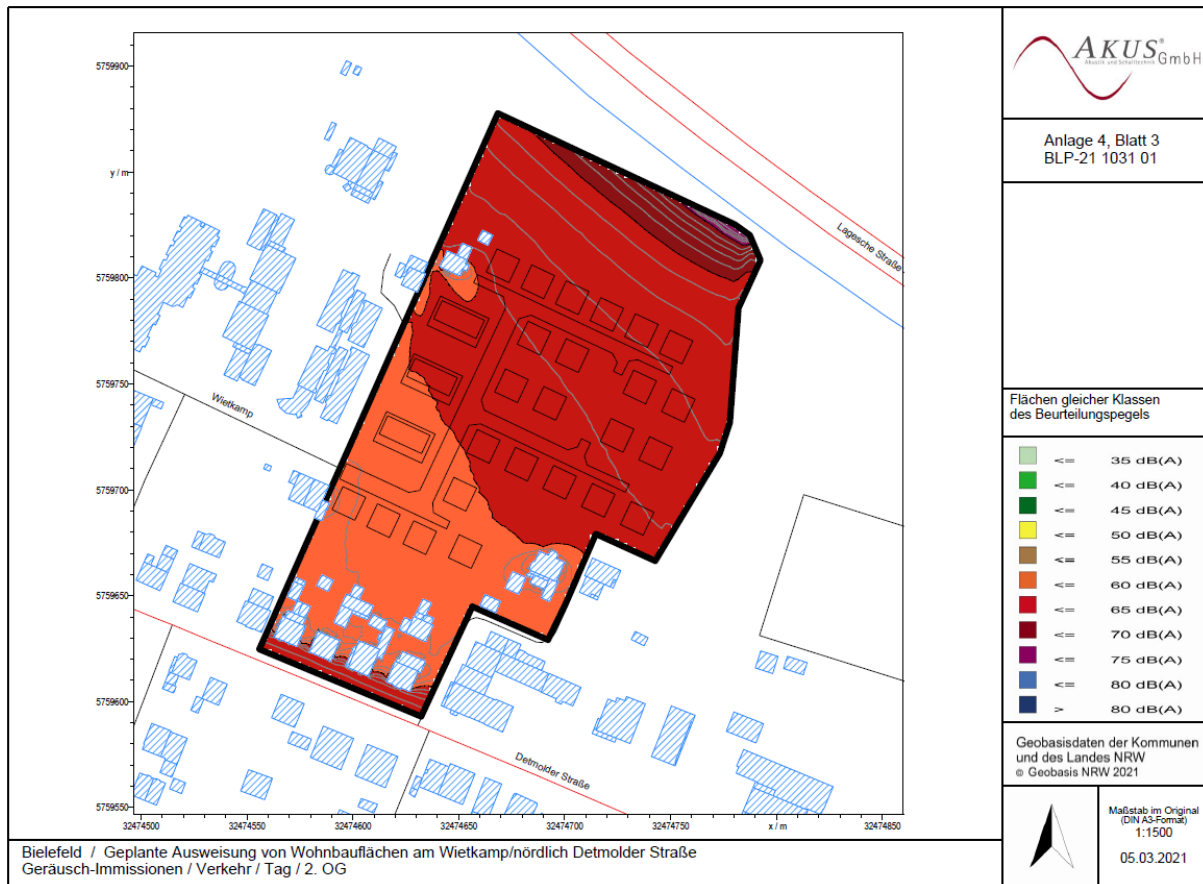


Abbildung 13: Schalltechnische Untersuchung; Verkehrslärm am Tag im 2. Obergeschoss
Quelle: AKUS GmbH, Bielefeld (März 2022, Auftragsnummer BLP-21 1031 01)

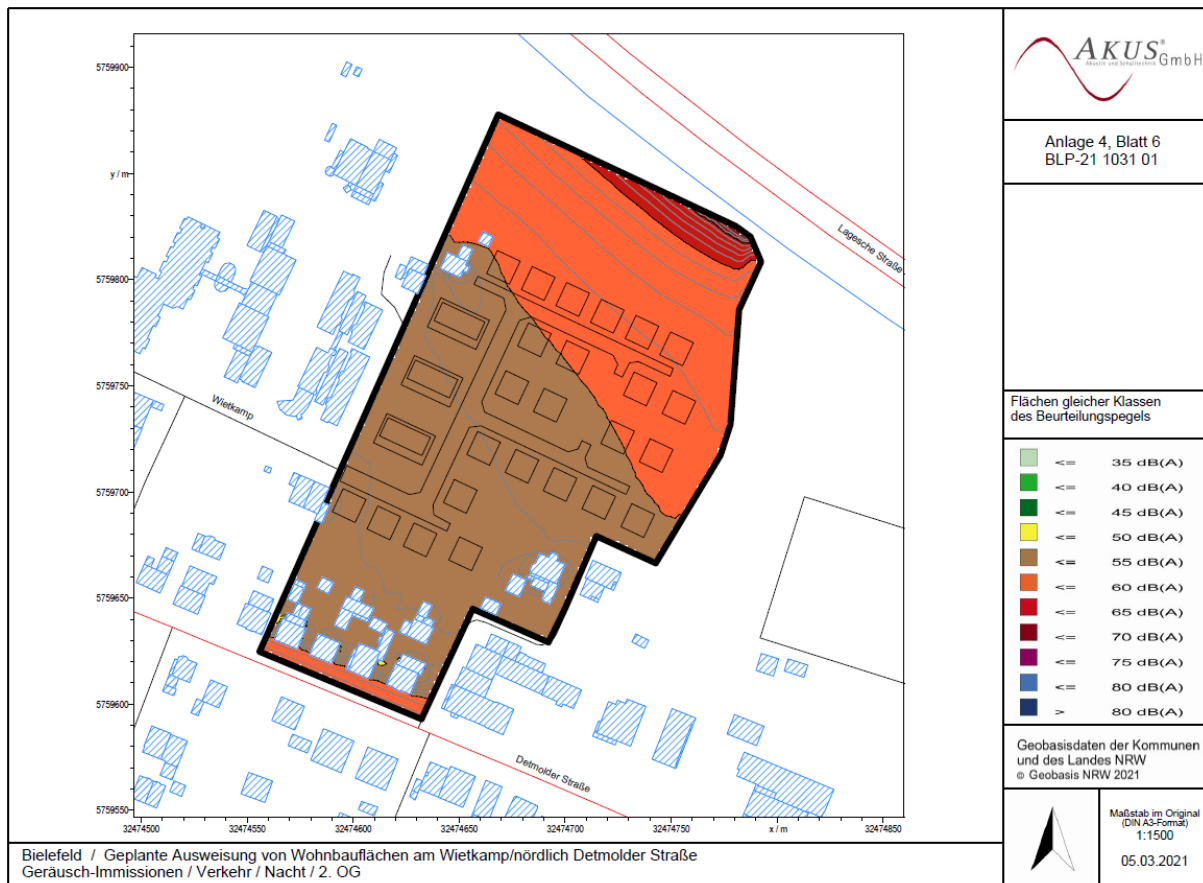


Abbildung 14: Schalltechnische Untersuchung; Verkehrslärm in der Nacht im 2. Obergeschoss
Quelle: AKUS GmbH, Bielefeld (März 2022, Auftragsnummer BLP-21 1031 01)

Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts werden an allen geplanten Häusern überschritten.

Am Tag wird an allen geplanten Wohnhäusern der Mischgebietsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) in Höhe von 64 dB(A) eingehalten. Das bedeutet, dass tags gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, wenngleich die ermittelten Pegel im Vergleich zu den idealtypischen als belästigend eingestuft werden müssen.

Nachts wird der Mischgebietswert der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) auf den orangen Flächen sowie auf einem Teil der braunen Flächen (von den orangen Flächen aus gesehen bis zum ersten Ring auf den braunen Flächen) überschritten. Das bedeutet, dass auf diesen Flächen nachts keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.

Grundlegend ist festzustellen, dass nach allgemeiner Auffassung bei Verkehrslärm eine Beeinträchtigung bis hin zu Mischgebietswerten der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als zumutbar betrachtet wird, da in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und den grundsätzlichen Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB entsprochen wird.

Verkehrslärm der B66

Zur Lagesche Straße (B66) ist mit Blick auf die angestrebten Wohnnutzungen daher Lärmschutz erforderlich.

Im Norden könnten eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beiden eine Verbesserung erzielen. Dieser aktive Schallschutz müsste jedoch länger sein, als das Plangebiet breit ist, damit die West- und insbesondere die Ostseite zwischen der B66 und der Hausnummer Detmolder Straße 687a zu schützen ist. Für die Flächen, auf denen keine gesunden Wohnverhältnisse mehr anzutreffen sind, könnten als Alternative Lärmpegelbereiche ermittelt werden, die im Vollzug (Genehmigungsverfahren) zu passivem Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster) führen würden.



Abbildung 15: Beispielhafte Gliederung der Gebäudereihe im Randbereich im Norden - Lageplan
Quelle: Vorentwurf des Bebauungsplans, September 2022

Das Ergebnis verschiedener Abstimmungen ist, dass in den relevanten Bereichen zur Abschirmung über zwei Geschosse schalltechnisch geschlossene Fassadenbereiche vorzusehen sind. Die hierzu angedachten Gebäudetypen bestehen jeweils aus einem Hauptgebäude und einem Zwischenbau. Insgesamt werden die Einzelvorhaben auf der Grundlage der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise zu Kettenhäusern miteinander verbunden. Hierdurch entstehen abgeschirmte Innen- und Außenbereiche, die zu den besonnten Hauptwohnrichtungen ausgerichtet sind. Weiter optimiert werden kann dies über Grundrisskonzepte, die entsprechend ihrer Schutzansprüche zu zonieren sind.

Dieser Planungsstand ist Grundlage des Vorentwurfs. Hierzu sind nunmehr in den frühzeitigen Beteiligungen weitere Informationen zu sammeln. Auf den dann insgesamt vorliegenden Ergebnissen ist die Planung ggf. anzupassen und eine neue schalltechnische Berechnung durchzuführen. Gutachterlich neu angestellte Betrachtungen werden dann im Entwurf des Bebauungsplans ausgeführt und in planerische Lösungen sowie Festsetzungen überführt. In diesem Zusammenhang ist dann auch die abschirmende Wirkung der neu geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass parallel zur Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine Festsetzung entsprechend § 9 (2) BauGB erforderlich ist: Grund hierfür ist die Tatsache, dass ein schallabschirmender Gebäuderiegel als „Erschließungsmaßnahme“ einzuordnen und am Beginn der hochbaulichen Umsetzung der durch den Verkehrslärm der B66 relevant beeinträchtigten Wohnnutzungen zu errichten ist.



Abbildung 16: Beispielhafte Gliederung der Gebäudereihe im Randbereich im Norden – Visualisierung der Südseite
Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, Juli 2022

Verkehrslärm der Detmolder Straße

In den schalltechnischen Betrachtungen wurden im Bereich der Detmolder Straße bislang die bestehenden Wohngebäude mit den Hausnummern 677, 681, 683 und 683 betrachtet. Zum Entwurf sind ebenfalls in östliche Richtung neben weiteren Wohnnutzungen, Nutzungen wie eine Tages-pflege, Sparkasse und die 1-fach Turnhalle zu bewerten. Hinzu kommen mit den Hausnummern 687a und 687b bestehende Wohngebäude in der zweiten Reihe, für die aufgrund des Abstands zur Detmolder Straße keine relevanten Lärmeinwirkungen erkennbar sind.

In dem betroffenen Randbereich der Detmolder Straße ist von einer Bestandssituation auszugehen. Wesentliche Änderungen im Nutzungsprofil und dem einwirkenden Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Gleichwohl sind auch für diesen Bereich aufgrund der Verkehrslärmsituation zum Entwurf lärmtechnische Aussagen und ggf. Festsetzungen zu treffen, die nicht zuletzt im Falle von Um- und Neubauten zum Tragen kommen.

Sport- und Freizeitlärm

Die Schalltechnische Untersuchung vom März 2022 kommt zum Ergebnis, dass die durch den östlich gelegenen Sportplatz erzeugten Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet sowohl in den Normalzeiten als auch in den Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) einhalten. Der Sportlärm wird bei der Betrachtung im weiteren Verfahren daher nicht weiter berücksichtigt.

Sonstige Faktoren

Die Bahntrasse Bielefeld-Lage verläuft nördlich parallel zur Lageschen Straße (B66). Zwischen B66 und Bahntrasse liegen ca. 100 m. Aus den Erfahrungen heraus sind die Schallimmissionen der B66 deutlich höher, sodass die Schienenverkehrslärmbelastung für das Plangebiet nicht weitergehend betrachtet wird.

Relevanter Gewerbelärm ist durch die umgebenden Nutzungen nicht zu erwarten. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt Bielefeld in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt.

Immissionseinwirkungen durch spielende Kinder durch die westlich gelegene Kindertagesstätte sind als sozialadäquat und somit zumutbar hinzunehmen. Nach § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) stellen Geräuscheinwirkungen, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, ohnehin in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar.

Durch die Bewirtschaftung der im Norden und Osten an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zwangsläufig insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Landwirtschaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Andere relevante, auf das Plangebiet aus dem Umfeld einwirkende Immissionen sind derzeit nicht erkennbar.

5.4.2 Mögliche Auswirkungen des Plangebiets auf das Umfeld

Aufgrund der Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs durch ein planungsrechtlich festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA) mit vorrangig neuen Wohnnutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des gebotenen Immissionsschutzes auf das Umfeld zu erwarten. Voraussichtlich ergeben sich aufgrund der Abschirmung zur B66 durch die neuen Baukörper auch Verbesserungen für die Umgebung.

Bei dem Mischgebiet, ausgehend von der Detmolder Straße, handelt es sich um eine Bestandssituation, bei der keine relevanten Änderungen erkennbar und relevante Beeinträchtigungen nicht bekannt sind. Gleiches gilt für die Turnhalle der Grundschule, mit ihren zur Straße vorgelagerten Stellplätzen. Sportliche Aktivitäten auf Außenflächen liegen hier nicht vor.

5.4.3 Mögliche Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets ist nicht von besonderen Immissionsschutzanforderungen auszugehen, da keine schalltechnisch relevanten unterschiedlichen Nutzungen möglich sind oder vorliegen.

Im Bereich des geplanten öffentlichen Spielplatzes sind Lärmentwicklungen durch spielende Kinder als sozialadäquat und somit zumutbar hinzunehmen. Nach § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) stellen Geräuscheinwirkungen, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, ohnehin in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar.

Die bereits bei den möglichen Auswirkungen des Plangebiets auf das Umfeld zum Mischgebiet und zur Turnhalle dargelegten Sachverhalte, sind parallel auch auf das Innere des Plangebiets zu beziehen. Bei dem Mischgebiet, ausgehend von der Detmolder Straße, handelt es sich um eine Bestandssituation, bei der keine relevanten Änderungen erkennbar und relevante Beeinträchtigungen nicht bekannt sind. Gleiches gilt für die Turnhalle der Grundschule, mit ihren zur Straße vorgelagerten Stellplätzen. Sportliche Aktivitäten auf Außenflächen liegen hier nicht vor.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine relevanten Auswirkungen auf den gebotenen Immissionsschutz zu erwarten. Es kann von einer verträglichen Abrundung der bestehenden Siedlungsbereiche ausgegangen werden.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Am 01.06.2021 hat der Schul- und Sportausschuss abschließend die ganzheitliche Schulentwicklungsplanung 2020-2030 beschlossen (Vorlage 1084/2020-2025, TOP 1.1). Das Plangebiet gehört hierbei in das Schuleinzugsgebiet der angrenzenden Grundschule Ubbedissen. Hierbei handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2019/2020 insgesamt 296 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 13 Klassen unterrichtet hat. Nach derzeitigen Prognosezahlen sinkt der Raumbedarf 2025/26 auf 282 Schüler (siehe: „Ganzheitlicher Schulentwicklungsplan 2020-2030“, Seite 140, Abb. 137).

Durch das Plangebiet kommen im Einzugsgebiet der Grundschule Ubbedissen ca. 77 neue Wohneinheiten hinzu. Nach derzeitigen Prognosezahlen sollte der Bedarf innerhalb des vorhandenen Raumbestandes gedeckt werden können, jedoch ist dies im weiteren Verfahren zu Prüfen.

Hinsichtlich des Bedarfs an Kindergartenplätzen liegen keine näheren Informationen vor. Die nächstgelegene Kindertagesstätte „KiTa Regenbogen“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Direkt östlich des Plangebiets befindet sich der ca. 1,9 ha große Sportanlage des SV Ubbedissen 09 e.V. Der Anlage beinhaltet einen großangelegten Fußballplatz, ein Beachvolleyballfeld, eine Tartanbahn, eine 2-fach Sporthalle und dazugehörige PKW- und Busstellplätze. Die Anlage ist eingefriedet und nur eingeschränkt nutzbar.

Die Sportanlage, hier insbesondere der Sportplatz, wurden im März 2022 im Vorfeld des Vorentwurfs des Bebauungsplans hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen auf Nutzungen des Plangebiets betrachtet. Die AKUS GmbH aus Bielefeld stellt hierzu fest, dass die erzeugten Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet sowohl in den Normalzeiten, als auch in den Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) einhalten. Dies setzt voraus, dass in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr kein relevanter Sportlärm erzeugt wird.

Eine Spielplatzfläche befindet sich dazu südlich in direkter Nähe auf dem Schulgelände der Grundschule Ubbedissen. Diese ist öffentlich zugänglich und ca. 0,35 ha groß. Nach Bielefelder Kartendienst wird der Versorgungsgrad an Spielflächen im Bereich des Wietkamps als sehr gut bewertet. Trotzdem soll im Zuge der Planung im Geltungsbereich des Plangebiets eine Spielplatzfläche insbesondere für Kinder bis 12 Jahre errichtet werden, um den Bedarf an wohnungsnahen Spielflächen zu decken. Der genaueren Rahmenbedingungen (Größe, Lage, Ausstattung etc.) werden im weiteren Verfahren geprüft.

Im Geltungsbereich selber befindet sich anfahrbar über die Detmolder Straße eine 1-fach Turnhalle, die der Grundschule Ubbedissen zugeordnet ist. Deren Stellplätze sind ebenfalls über die Detmolder Straße anfahrbar. Diese Fläche wird durch den Bebauungsplan überplant, aber unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 5 als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ festgesetzt.

Die Siekbereiche im Osten des Plangebiets stellen mit ihren Anbindungen an anderen Naturräume zwischen den Siedlungsbereichen und Straßen einen örtlichen Grünraum dar. Eine Begehrbarkeit durch öffentliche Wege ist nicht gegeben und auch nicht vorgesehen.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Dies ist entsprechend zu ergänzen. Die erforderlichen Leitungen sind vorzugsweise in den geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu verlegen, anderenfalls sind dafür bereits im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Anlieger einzutragen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) 1 sichert eine Verbindung zum Regenrückhaltebecken

im nördlichen Plangebiet für Zuleitung und Unterhaltung ab. Die GFL 2 binden zur öffentlichen Erschließung rückwärtig gelegene Privatgrundstücke an.

5.7.1 Entwässerungssystem

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hillegossen-Ost“. Die Kanalnetzplanung sieht hierbei eine Entwässerung im Mischsystem vor.

Jedoch wurde die Entwässerung des vorliegenden Plangebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan III/Ub 5 bereits als im Trennsystem entwässertes Gebiet berücksichtigt. Diese wurde bereits in der Straße „Wietkamp“ bis an die südwestliche Plangebietsgrenze umgesetzt. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des § 44 LWG soll die Entwässerung des Plangebiets weiterhin im Trennsystem erfolgen und hier anschließen. Konkretisierungen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zu erörtern (Entwässerungskonzept, Trassenführungen und -sicherungen, Dimensionierungen etc.).

Topographisch fällt das Gelände stark Richtung Norden ab. Vom Hochpunkt im Süden (ca. 145 m NN) bis zum Tiefpunkt im Nordosten (ca. 135 m NN) besteht eine Höhendifferenz von bis zu maximal ca. 9-10 m in Randbereichen.

5.7.2 Schmutzwasser

Da das Gelände in Richtung des südwestlichen Anschlusspunkt am Wietkamp aus entwässerungstechnischer Sicht nicht abfällt, sondern ansteigt, muss das Schmutzwasser in den zuleitenden Freigefällekanälen gesammelt und einem im nördlichen Plangebiet liegenden Pumpschacht zugeführt werden. Anschließend muss das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung (DRL) in den zu verlängernden Schmutzwasserkanal der Straße „Wietkamp“ gepumpt werden. Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser im Freigefälle der Pumpstation „Am Wietkamp“ zugeleitet und dort in den Mischwasserkanal der „Linnenstraße“ gepumpt. Das Mischwasser wird nach Vor-entlastung in den Regenüberlaufbecken „Linnenstraße“ und „Schmetterlingsweg“ dann der Kläranlage Brake zugeführt.

Für die hierzu erforderlichen Kanäle, Leitungen und sonstigen Anlagen ist angestrebt, dass diese öffentlich sind und in öffentlichen Flächen liegen.

5.7.3 Regenwasser

Aus topographischen Gründen kann nur das im südlichen Bereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Wietkamp“ zugeführt und über die vorhandene Einleitungsstelle E 8/80 in das NG 27.03 zum Frordisser Bach eingeleitet werden.

Da der Boden des Plangebiets sich nicht für eine Versickerung eignet, ist das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (ohne die Fläche südlich des Wietkamps) ortsnahe in den Frordisser Bach einzuleiten. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers hat die Einleitung gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken zu erfolgen. Die genaue Abflussmenge und die Versagenshäufigkeit sind im weiteren Verfahren abzustimmen. Zielsetzung ist, im nördlichen Randbereich ein naturnahes Becken einzubauen, in dem im Falle einer Rückhaltung maximal unkritische, niedrige Wasserstände vorliegen (ca. maximal 30 cm). Es ist zu prüfen, ob auf eine geeignete Einfriedung des Beckens zugunsten des Ort- und Landschaftsbildes verzichtet werden kann (u. a. Aspekt Verkehrssicherungspflicht).

In der Planung ist das Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan nordöstlich an der tiefsten Stelle in direkter Nähe zum Frordisser Bach verortet. Gleichwohl ist es nicht Teil des Siekbereichs. Aus Unterhaltungsgründen ist eine befestigte und 4 m breite Zuwegung herzustellen. Am Ende eines Bereichs mit Sammelstellplätzen ist hierzu eine Durchfahrt durch die Lärmschutzwand geplant. Diese kann gegenüber dem Inneren des Wohngebiets ggf. durch ein Tor schalltechnisch abgegrenzt und zur Flächenoptimierung durch Wohnnutzungen überbaut werden.

Der Zugang zur Entwässerungsanlage (Einleitungsstelle, Schächte, etc.) ist den Bediensteten des Umweltbetriebes, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, jederzeit zu Kontrollzwecken, zur Unterhaltung, zur Erneuerung oder zur Sanierung zu ermöglichen.

Die Anfahrbarkeit von Kanalschächten (auch Regenbecken) ist jederzeit zu gewährleisten. Der Straßenaufbau ist nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren

können. Zuwegungen welche nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, sind im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Umweltbetriebes festgesetzt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Frordisser Bach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Planung zur Erstellung und der Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens mit zugehörigem Kanalnetz ist gemäß § 57 (1) Landeswassergesetz (LWG NRW) bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Planung innerhalb von 6 Monaten nicht beanstandet wurde. Des Weiteren ist über Einleitungsstelle, Erfordernis, Lage und Größe des Regenrückhaltebeckens frühzeitig mit dem Umweltamt und der Stadtentwässerung der Stadt Bielefeld abzustimmen, um weitere Details in die Planung zu integrieren.

Die immer stärker werdenden Starkregenereignisse machen es zwingend erforderlich, im Umgang mit anfallendem Regenwasser komplexer vorzugehen. Auf Bebauungsplanebene vorrangig betrachtet wird im Normalfall die Relevanz, die anfallendes Regenwasser auf den Gewässer- und Hochwasserschutz hat. Verstärkt anfallendes und unkontrolliert ablaufendes Regenwasser stellt hier eine besondere Gefahr für den baulich-strukturellen Erhalt der Gewässer und für alle Nutzungen, Lebewesen und Pflanzen dar, die in deren Umfeld liegen. Andererseits wird Regenwasser zum unverzichtbaren Gut, wenn es um die erforderliche Bewässerung der Natur, das Füllen von Wasserreservoirs und allgemein um klimatische Zusammenhänge geht.

Im Sinne einer nachhaltigen Planung ergeben sich neben der Wasserrückhaltung weitere folgende Handlungszusammenhänge:

- Begrünung von Dachflächen bzw. Retentions Gründächer,
- (Teil-) Entsiegelung befestigter Flächen,
- Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades in Höhe von 40 %,
- Verringerung baulicher Verdichtung,
- dezentrale Versickerung und Verdunstung von Regenwasser,
- dezentraler Rückhalt, z.B. in Verbindung mit Regenwassernutzung sowie
- Bereitstellung ausreichend großer Flächen für Rückhaltung.

Sofern die vorgenannten Punkte nicht als Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplans sind, werden diese bei der Umsetzung ausdrücklich erwünscht.

In der Gesamtbetrachtung soll nicht nur ein ökologischer Umgang mit Regenwasser, sondern auch das Wasser selbst als Bestandteil zukünftiger Quartiersentwicklung in den Fokus gesetzt werden. Regenwasser ist möglichst so zu integrieren, dass geschlossene Wasserkreisläufe und eine naturnahe Bewirtschaftung entstehen. Hierbei ist auch für eine gute Wasserqualität zu sorgen. Zudem ist sicher zu stellen, dass die angewandten Systeme flexibel sind und sich auf Schrumpfung oder Wachsen der anfallenden Regenwassermengen einstellen können.

5.8 Denkmalschutz

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

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

5.9 Sonstige Festsetzungen

Bei den überplanten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Wohn-, Mischgebiet-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen, ergänzt durch die erforderlichen Erschließungsflächen. Eine Teilfläche ist für einen gebietsinternen Spielplatz vorzuhalten. Über das Wohnen hinaus sind lediglich Nut-

zungen zulässig, die mit denen eines allgemeinen Wohngebiets, außer Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zu vereinbaren sind. Weitere Belange werden durch die Planaufstellung, soweit heute bekannt, nicht erheblich berührt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur Sicherung der Planungsziele ist es vorgesehen, in den Entwurf des Bebauungsplans einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW aufzunehmen (Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen). Diese ergänzen die Inhalte nach § 9 (1) BauGB mit Blick auf die oben genannten Planungsziele insbesondere um Festsetzungen zur Gestaltung neuer Gebäude sowie zu den in die öffentlichen Räume wirkenden Anlagen und Flächen (Vorgärten, naturnahe Gartengestaltung, Pflanzungen, Nebenanlagen etc.). Die Regelungen sollen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts der geplanten Grundstücke sinnvoll und verhältnismäßig sein und die allgemeine Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einschränken.

Für die bestehenden Gebäude sind Festsetzungen und Regelungen zu treffen, die den Bestand sichern und Änderungen zulassen.

Grundsätzlich sind die Festsetzungen im Verfahren zu diskutieren und zum Entwurf genau festzulegen und zu begründen. Die Festlegungen in den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs stellen einen Zwischenstand dar.

Hierzu zählen auch mögliche Festsetzungen zu Werbeanlagen im Mischgebiet.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aufgrund der Aufstellung in einem beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB im vorliegenden Fall abgesehen. Gleichwohl sind umweltrelevante Belange auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Innerhalb des Siekbereichs im Osten des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop BT-4017-270-9 (Seggen- und binsenreiche Nasswiese), sowie der naturschutzfachlich wertvolle Bereich BK-Fläche 4017-414 (Schutzziel: Erhalt eines vielfältigen Talraums). Diese werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Fläche unverändert bleibt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Darüber hinaus beginnen die westlich dazu gelegenen Baugrundstücke erst in einem 5 m Abstand zur oberen Böschungskante des Siekbereichs.

Laut Biotoptypenkarte der Stadt Bielefeld gehört der östliche Siekbereich zum Biotoptyp „Feuchte Hochstaudenflur“ (gekräuselte Signatur) mit anschließendem Biotoptyp „Ufergehölz aus heimischen Laubbaumarten (dunkelgrüne Signatur). Dieser Bereich weist eine *hohe Wertigkeit* auf. Zusätzlich durchfließt der Frordisser Bach diesen Bereich.

Die unbebaute Ackerfläche (gelbe Signatur) gehört zum Biotoptyp „intensiv genutzte Äcker“ mit einer *geringen Wertigkeit*. Der rot dargestellte Bereich gehört zum Biotoptyp „Einzel- und Reihenhausbauung“ mit anschließendem Biotoptyp „Gewerbegebiete, -betriebe“ (braune Signatur).

Im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld ist das östliche Plangebiet des Sieks den Naturschutzvorranggebieten zugeordnet. Westlich schließt ein 60 m tiefer Korridor mit einer *hohen Schutzfunktion Landschaftsraum* an. Der restliche Bereich weist eine *mittlere Schutzfunktion* bis eine *geringe oder keine Schutzfunktion* auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem § 30 des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 31

LNatSchG NRW quantifiziert. Sofern erforderlich, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Bebauung stellt nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde keinen neuen Eingriff im Sinne der §§ 13ff. BNatSchG dar. Von daher ist keine gesonderte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.



Abbildung 17: Biotoptypen der Stadt Bielefeld (genordnet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/app/geodaten_intern/, abgerufen am 01.09.2022

6.3 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Diese Zugriffsverbote umfassen

- das Töten und Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
- und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie
- das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar.

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist fachgutachterlich zu prüfen und darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann. Das Fachgutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen.

Der Bereich weist einen prägenden Offenlandcharakter auf. Direkt östlich grenzen naturschutzfachlich wertvolle und strukturreiche Bereiche an. Für betroffene Arten bestehen dadurch bereits heute Möglichkeiten, bei eventuellen Störungen in die sich vor allem nach Norden und Osten anschließenden Landschaftsräume auszuweichen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher sind im weiteren Verfahren eine Brutvogelkartierung und eine Untersuchung auf Fledermäuse bei Höhlenbäumen und ggf. Gebäuden als Grundlage für ein Artenschutzgutachten durchzuführen.

Anhand des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ist zu prüfen, ob noch weitere planungsrelevante Arten anderer Artengruppen zu untersuchen sind. Die frühzeitigen Beteiligungen sollen einer Vorklärung der dann zu behandelnden Inhalte und deren Untersuchungstiefe dienen. Sollten bei den Begehungen vor Ort weitere planungsrelevante Arten festgestellt werden, sind diese in die Untersuchung einzubeziehen und ggf. entsprechende Kartierungen durchzuführen.

Die direkt östlich angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Bereiche (BK-Fläche 4017-414 und die gesetzlich geschützten Biotope BT-4017-270-9) dürfen durch die Planung nicht negativ beeinflusst werden. Zur Wahrung des Abstandes wird ein 5 m breiter Grünstreifen oberhalb der Siekkante zum Baugebiet als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.4 Bodenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz

6.4.1 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG).

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich besonders schutzwürdiger Böden mit hoher Fruchtbarkeit. Gleichwohl ist der vorliegende Standort wegen seiner günstigen Lage im städtebaulichen Gefüge, der Erschließungssituation und bereits vorliegenden Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnnutzung geeignet. Der bestehende Siedlungsraum kann sinnvoll durch entsprechend ergänzender Nutzungen abgerundet werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass öffentliche und private Teilflächen künftig als Grünflächen genutzt werden und somit nicht versiegelt werden.

Darüber hinaus besteht im Stadtbezirk Stieghorst unverändert eine Nachfrage für den Bau von Einfamilienhäusern und Wohnungen geeigneten Grundstücken. Dieser Nachfrage stehen in der näheren Umgebung zeitnah keine für eine entsprechende Wohnraumentwicklung umzunutzende, bereits heute versiegelten Flächen gegenüber.

Da die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches durch das geplante Wohnquartier sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme des noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

6.4.2 Gewässer- und Hochwasserschutz

Aufgrund der sich häufenden extremen Auswirkungen des Klimawandels bekommen Maßnahmen, die dem Gewässer- und damit verbunden eben auch dem Hochwasserschutz dienen, einen immer größeren Stellenwert. Bezogen auf die vorliegende Planung betrifft dies eine Drosselung des Regenwasserabflusses, der aus dem Baugebiet heraus durch versiegelte Fläche verursacht

wird. Für welche Wassermengen eine Rückhaltung und eine Drosselung auf welches Maß zu erfolgen haben, ist im weiteren Verfahren zu klären. Sofern erforderlich, sind hierfür die entsprechenden Flächen und Durchleitungsrechte zunächst auf Bebauungsplanebene zugunsten der betroffenen Anlieger und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld kenntlich zu machen und zu sichern.

Für die Rückhaltung denkbar sind Retentionsräume auf Dachflächen, in Zisternen und Rigolen sowie in offenen, möglichst naturnahen Wasserführungen innerhalb des Plangebiets. Auch ein zentrales technisches oder naturnahes Becken ist eine Option.

Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen findet ein naturnahes Becken im Nordosten und damit am tiefsten Punkt des Gebiets Berücksichtigung. Seine Verortung in der 20 – 40m-Zone der B66 bedarf grundsätzlich gemäß § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Der Sachverhalt ist zunächst im Rahmen der Beteiligung zu § 4 (1) BauGB von der Behörde zu prüfen und ggf. eine Zustimmung zu signalisieren. Städtebauliche Zielsetzungen sind

- optimierte Flächennutzungen der verlärmten Abstandsfläche zur B66,
- Verbesserung des Naturraums durch periodisch feuchte Bereiche jenseits der dichten Baumreihen im Randbereich der B66,
- bessere Ausnutzung der für eine Bebauung möglichen Flächen,
- bereits vierspüriger Ausbau der B66
- abgesehen von den unantastbaren Siekbereichen tiefster und damit entwässerungstechnisch geeigneter Punkt des Plangebiets

Sofern die bislang vorgesehene Fläche nach hydraulischen Berechnungen zu klein sein sollte, ist vorstellbar, diese nach Nordwesten zu erweitern.

Im Nutzungsplan ist dieses zentrale Becken zunächst als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Genaue Bemessung und Einbindung sind im weiteren Verfahren zu vertiefen.

Das Gelände liegt erhöht gegenüber des Siekbereichs mit dem Frordisser Bach. Die überörtliche Topographie fällt zudem allgemein in Richtung Norden ab.

Als Vorflut kommt der am Ostrand des Plangebiets gelegene Frordisser Bach (Bielefelder Nr. 27) in Betracht. Von dort fließt das Regenwasser in den Bröninghauser Bach (Bielefelder Nr. 26) und weiter in die Windwehe (Bielefelder Nr. 30). In nordwestliche Richtung folgt dann die Weser-Lutter.

Nähere Einzelheiten zum gesamten Entwässerungskonzept sollen im Rahmen der weiteren Beteiligung der betroffenen Ämter und Dienststellen ermittelt und im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sowie dessen Zielsetzungen bewertet werden.

Zudem zu berücksichtigen sind möglicherweise Hinweise, die im Zusammenhang mit der Höhe der Erdgeschossflächen gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen und zur Sicherung von Kellerbereichen anzuführen sind.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind besondere Maßnahmen innerhalb des Baugebiets, die dem Gebäudeschutz vor Hochwasser dienen, nicht erkennbar.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Südosten des Plangebiets ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld eine Altablagerung (AA 285) aufgeführt. Hierbei soll es sich um die Verfüllung eines Bachsieks mit Boden, Bauschutt und Anteilen an Hausmüll handeln. Untersuchungen aus den 90er Jahren haben keine Hinweise auf Einschränkungen der damaligen und heutigen Nutzungssituation ergeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu klären, ob eine weitergehende Untersuchung notwendig ist, falls noch Auswirkungen auf das Grundwasser oder den Boden zu erwarten sind.

Weitere Altlasten und Hinweise auf Kampfmittel sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Bislang weist nichts darauf hin, dass Beeinträchtigungen von den genannten Standorten auf die geplanten Nutzungen ausgehen können. Dies ist im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub

außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Telefon 0521/ 512301) oder die Polizei (Telefon 0521/ 5450) zu benachrichtigen sind.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen.

6.6 Klimaschutz

Der Klimaschutz behandelt Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgas-Emissionen, wie durch den Einsatz erneuerbarer Energien oder den Einsatz von Wärmedämmungen. Im Zusammenhang mit dem Bestand und darüber hinaus mit den vorbereiteten Maßnahmen besteht üblicherweise eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Stadt Bielefeld hält es für geboten, bereits in der Bauleitplanung Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer effizienten Energienutzung durch die Vorbereitung geeigneter Maßnahmen zu unterstützen.

Dies begründet sich u. a. aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach gemäß § 1a Nr. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss (...)“. In der planerischen Umsetzung sieht das BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung entsprechender Maßnahmen in § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 23b vor. Aufgrund der sich perspektivisch ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen.

Bei möglichen Maßnahmen muss der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet nicht gegeben sein.

6.6.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Im Hinblick auf den globalen Klimaschutz und die Energienutzung liegen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nach heutigem Entwicklungs- und Abstimmungsstand folgende grundsätzlichen Rahmenbedingungen vor:

- Das Plangebiet bildet laut Stadtklimaanalyse (siehe vorangestellte Abbildung) eine Grün-/Freifläche hoher klimatischer Bedeutung aufgrund einer intensiven nächtlichen Kaltluftproduktion sowie Kaltluftabflüssen in der Hanglage am Teutoburger Wald. Die Kaltluft strömt nach Norden in Richtung Bestandsbebauung im Umfeld der Linnenstraße und der Hamelner Straße und unterstützt dort eine sehr günstige bioklimatische Situation heute und in Zukunft. Darüber hinaus verursacht der bodennahe nächtliche Luftaustausch bioklimatisch günstige Kühleffekte bis in die frühen Morgenstunden innerhalb der südlichen und westlichen Nachbarbebauung. Wegen der Kühlwirkungen bis in die frühen Morgenstunden verzögert sich die sommerliche Aufheizung zeitlich. Infolge der vorgenannten Kaltluftprozesse und -effekte ist das Plangebiet laut Planungshinweiskarte Stadtklima ausschließlich unter der Berücksichtigung von klimaanpassenden Maßnahmen stadtklimaverträglich möglich. Geeignete Klimaanpassungsmaßnahmen sind im nächsten Unterkapitel ausgeführt.
- Eine Lagegunst besteht durch gute verkehrliche Anbindungen. Dies liegen insbesondere durch die Detmolder Straße als Hauptachse in Ubbedissen und den öffentlichen Nahverkehr vor.
- Durch die Lage im Siedlungsrandbereich mit vielen umgebenden Freiflächen ist von einer guten Durchlüftung des Plangebiets auszugehen. Die nächstgelegene Emissionsquelle ist neben dem Verkehr auf der A2 der Verkehr auf der unmittelbar nördlich gelegenen Lageschen Straße (B66). Des Weiteren wirken Verkehrsimmissionen von der Detmolder Straße im Süden ein. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Grenzwerte für Luftschadstoffbelastungen nach der 39. BImSchV überschritten werden.
- Kritische Auswirkungen durch heutige (Wohn-)Nutzungen liegen nicht vor und sind durch die zukünftigen nicht zu erwarten.

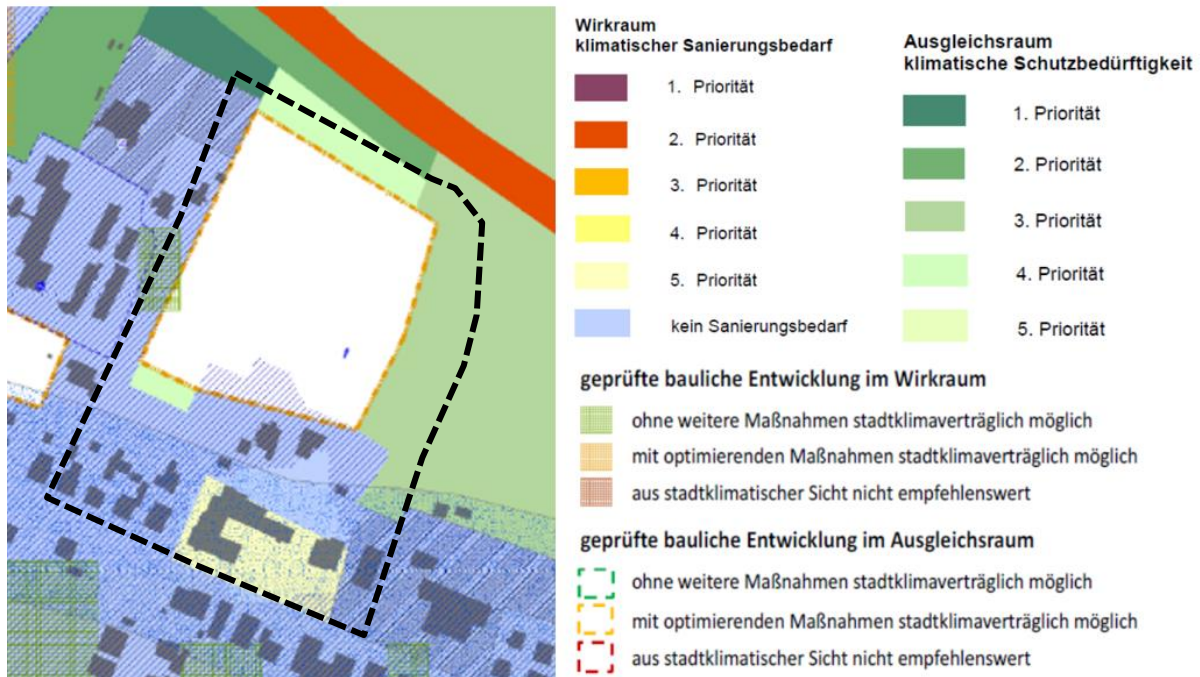


Abbildung 18: Auszug aus der Stadtklimaanalyse (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets und Auszug aus der Legende)
Quelle: Stadt Bielefeld; abgerufen am 26.07.2022

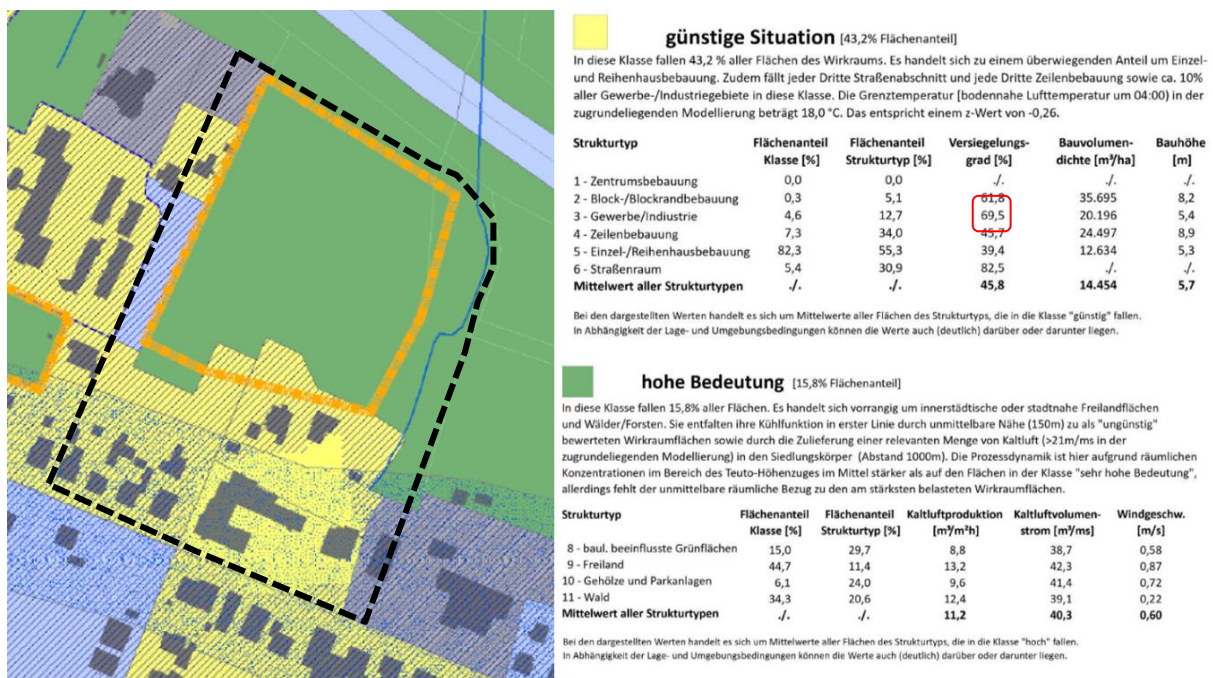


Abbildung 19: Auszug aus der Stadtklimaanalyse Bewertungskarte Nacht, Ist-Zustand (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets und Auszug aus der Legende)
Quelle: Stadt Bielefeld; abgerufen am 26.07.2022

6.6.2 Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel

Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel behandeln die Entwicklung von Strategien und Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Empfindlichkeit natürlicher und menschlicher Systeme gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels führen. Im Sinne von Klima, Grün, Gewässer und Regenwasser sollen eine Klimaanpassung und -verbesserung das Ziel sein. Ebenso sind parallel das Ortsbild und der Naherholungswert zu optimieren.

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung und im weiteren Verfahren auf Umsetzbarkeit zu prüfen:

- Zur Verbesserung der Lufthygiene innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen entlang der Straßen und Wege auf privaten Grundstücken angeordnete Laubbaumpflanzungen II. Ordnung. Hinzu kommen Pflanzungen in den öffentlichen Grünräumen.
- Es ist zu prüfen, ob und in welchen Rahmenbedingungen für ebenerdige Pkw-Sammelstellplätze mit der Versiegelung der Böden zu verfahren ist.
- Die Einbindung von Dach- und Fassadenbegrünungen soll als Festsetzung innerhalb des Bauleitplanverfahrens und konzeptionell in der Projektentwicklung berücksichtigt werden. Dachflächen, die sich nicht für eine Belegung mit Solarnutzungen eignen, sind möglichst zu begrünen.
- Ebenfalls zu prüfen sind die Möglichkeiten der Nutzung von gespeichertem Regenwasser. Dies betrifft insbesondere die Bewässerung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gebiet.
- Die Nutzung regenerativer Energien wird ausdrücklich begrüßt z. B. in Form von Photovoltaik, Solarthermie, Erdwärmenutzung oder objektbezogener Blockheizkraftwerke. Angestrebt ist insbesondere eine weitreichende Umsetzung von Solarnutzungen auf Haupt- und Nebengebäuden sowie über Stellplatzflächen, auch über die Eigenenergiebedarfe hinaus.

6.6.3 Umsetzung

Ein Ziel der Stadt Bielefeld ist es die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dies soll auch durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien im Wohnungssektor erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren sind. Die dazu getroffenen Festsetzungen dienen der Energiegewinnung als auch der gestalterischen Einbindung von Solarmodulen.

Grundsätzlich ist im vorliegenden Planfall zum derzeitigen Stand ergänzend zu den vorherigen Ausführungen für die Umsetzung folgendes anzumerken:

- Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, sind die maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei der Projektplanung und im Genehmigungsverfahren zu beachten.
- Im Rahmen eines einzelvorhaben- oder nachbarschaftsbezogenen Mobilitätskonzepts kann die Abwicklung von Verkehren optimiert werden. Dies betrifft beispielhaft Fahrgemeinschaften und Sharingregelungen für Fahrzeuge. Auch sind Ansätze aus Wechselwirkungen mit den bestehenden Wohnnutzungen denkbar.
- (...), d. h. nicht abschließend.

In der Gesamtbetrachtung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der vorliegenden Bauleitplanung als angemessen berücksichtigt erachtet. Ergänzend wird ausdrücklich auf den Punkt 6.7 „Energiekonzept“ verwiesen.

Angesichts der vorliegenden Parameter und Zielsetzungen ist zukünftig eine Überhitzung des Baugebiets nicht zu erwarten.

6.7 Energiekonzept

Um die Klimaschutzziele der Stadt Bielefeld zu erreichen (klimaneutraler Gebäudesektor bis 2035) darf die vorliegende Planung das CO₂ Restbudget der Stadt nicht weiter belasten. Dementsprechend muss das vorrangige Ziel der Planung sein, so facetten- und umfangreich wie eben möglich den Energieverbrauch zu verringern.

Vorrangig wird dies jedoch von den Ausformungen und Nutzungen der Baukonzepte und Vorhaben abhängig sein und im Wesentlichen außerhalb des Einflussbereichs des Bebauungsplans

liegen. Da es sich bei den zu entwickelnden Flächen weitgehend um Grundstücke im Besitz der Stadt Bielefeld handelt, ist die Prüfung zur Erstellung eines zusammenhängenden Energiekonzepts sinnvoll. In diesem Zusammenhang könnten verschiedene Varianten der Energieversorgung untersucht werden, um eine Lösung mit möglichst niedrigen CO₂-Emissionen herauszuarbeiten. Dabei können folgende Aspekte betrachtet werden:

- Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien
- Dezentrale lokale Erzeugung von Strom u. Speicherung (Photovoltaik)
- E-Mobilität inklusive einer Ladeinfrastruktur für Mikromobilität und größere Fahrzeuge
- Quartierslösung anstelle von Hauslösungen
- Energieeffizienz der Gebäude
- Graue Energie, Rückbaufähigkeit und Recycling von Materialien

Des Weiteren bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen man auf der Bebauungsplanebene positiv auf stadtklimatische Prozesse einwirken kann. Folgende Festsetzungen dienen den Klimaschutz und der Klimaanpassung:

- Vorgaben für **Baum- und Strauchbepflanzungen**: Verdunstungskälte und Verschattung, Qualität für die Fauna
- Ausschluss von **Vorgartenbereiche** als Schotter- und Steinflächen: verbesserte Wasserdurchlässigkeit, Qualität für die Fauna
- **Stellplatzausführung**: verbesserte Wasserdurchlässigkeit
- **Errichtung von Flachdächern**: Begünstigung von großflächiger Nutzung aufgeständerten Solarmodulen und die Errichtung von Gründächern
- **Begrünung von Flachdächern** bei Hauptgebäuden sowie Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen: verbesserte Wärmedämmeigenschaften im Winter sowie Kühleffekten im Sommer (Hitzeschild)
- **Solaranlagen**: Energetische Nutzung, in Kombination mit Gründächer kommt es zu einer Erhöhung des Wirkungsgrades

Allgemein ist zu den Punkten „Klimaschutz“ und „Energiekonzept“ anzumerken, dass, sofern hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorliegen, gebeten wird, diese in den Stellungnahmen abzugeben und ggf. frühzeitig Gespräche zu suchen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Da sich alle relevanten Flächen sehr weitreichend im Besitz der Stadt Bielefeld und ihrer Tochtergesellschaft BBVG befinden, sind Maßnahmen der Bodenordnung nach Baugesetzbuch voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Baulandstrategie

Auf der Grundlage des Vorentwurfs ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Verkehrsflächen		ca. m ²
	Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Fußwege)	2.768
Gesamt		2.768

Wohnbauflächen / Mischgebietsflächen / Gemeinbedarfsflächen		ca. m ²
	neue Baugrundstücke (Eigentum der Stadt)	17.825
	neue Baugrundstücke (private Eigentümer)	3.780
	bestehende Baugrundstücke (private Eigentümer)	5.191
	Mischgebiet (private Eigentümer)	9.945
	Gemeinbedarf (Bestand; Zweckbestimmung Turnhalle)	1.518
Gesamt		38.259

Sonstige Flächen		ca. m ²
	Spielplatz mit Weganteilen	547
	Regenrückhaltebecken	574
	Öffentliche Grünfläche (inklusive Siekbereich)	8.543
Gesamt		9.664

Plangebiet insgesamt (in ca. m²)	50.691
--	---------------

Mit vorliegender Planung können ca. 45 Wohneinheiten (WE) in Wohnungen und ca. 32 WE durch Einfamilienhäuser bzw. Eigenheime entstehen. Insgesamt ergeben sich so ca. 77 Wohneinheiten im Plangebiet.

Im Grundsatz ist zu prüfen, ob Bebauungspläne der Bielefelder Baulandstrategie unterliegen (abrufbar unter <https://www.bielefeld.de/node/7404>).

Das vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Weitkamp“ wird gemäß der Bielefelder Baulandstrategie entwickelt. Die Flächen sind durch die BBVG im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbes bereits gesichert worden und werden mit diesem Verfahren einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt. Die entstehenden Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser werden, gemäß Beschluss „Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken“ (Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025), zum Bodenrichtwert und nach Vergabekriterien verkauft. Bauplätze für Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls gemäß der zuvor genannten Richtlinie im Rahmen von Konzeptvergaben verkauft, hier haben auch gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte die Möglichkeit, mindestens ein Baugrundstück zu erwerben. Die Quote von mindestens 33 % im geförderten Wohnungsbau wird umgesetzt.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Aktuell erkennbar entstehen lediglich Planungskosten für externe Büros zur Bearbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie für schalltechnische Untersuchungen. Die Kostenübernahme erfolgt durch die BBVG.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Im Hinblick auf Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse ist darauf hinzuweisen, dass für den gesamten Plangebietsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. III/Ub 5 „Linnenstraße“ vorliegt (siehe Punkt 3.4 „Rechtsverbindliche Bebauungspläne“). Dieser wird in Teilen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ überlagert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ werden die in deren Geltungsbereichen bisher geltenden Festsetzungen in den betroffenen Teilbereichen überlagert. Der Bebauungsplan Nr. III/ Ub 5 „Linnenstraßen“ wird somit teilweise überplant. Sollte sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Ub 12 als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, leben die Festsetzungen des darunter liegenden Plans wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

Ob im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Landschaftsschutz zurückgenommen werden muss, ist zu prüfen.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Weil es sich bei der Fläche gemäß §13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Bauleitplanverfahren in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann und soll somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und mit einer Berichtigung anstatt einer Änderung des FNP aufgestellt werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange umfassend zu prüfen und in den Planunterlagen zu berücksichtigen.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen, um so weitere Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Der Vorentwurf dient u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung und der Lage im Stadtgebiet wird kein Erfordernis zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB gesehen.

8. Vorliegende Gutachten

Im Zusammenhang mit den städtebaulichen Konzepten, die im Vorfeld des Vorentwurfs erstellt und erörtert wurden, hat die AKUS GmbH aus Bielefeld für zwei Planungsstände schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Hieraus leitet sich der vorliegende Vorentwurf ab. Wenn auf der Grundlage der frühzeitigen Beteiligungen eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts erfolgt ist, ist dies aus schalltechnischer Sicht neu zu berechnen und zu bewerten. Die Ergebnisse fließen umfassend in den Entwurf des Bebauungsplans ein, das dann zu erstellende Gutachten wird Anlage des Bebauungsplans.

Bielefeld, im September 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld
Fon 0521 966620, Fax 0521 9666222
stadtplanung@enderweit.de