



**B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. IIII/4/25.01  
„Masurenweg“  
**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 Bau- und Bodendenkmalschutz
  - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Bodenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz
  - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.6 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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ beabsichtigt ein Investor die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemaligen Gewerbestandorts zur Entwicklung eines Wohnquartiers.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 3,49 ha und liegt zu großen Teilen brach, da der gewerbliche Altbestand bereits abgebrochen wurde. In den südlichen, südöstlichen und nördlichen Randbereichen befinden sich vorrangig bestehende Wohnnutzungen und untergeordnet gewerbliche Nutzungen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Ebenfalls soll die Bestandsstraße „Masurenweg“ erhalten und mit dem im Plangebiet vorhandenen Stich der Stieghorster Straße verbunden werden.

Der Standort ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- seine sehr günstige Lage im Straßennetz,
- die direkte Nähe zu der Stieghorster Endstation der Stadtbahn
- die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche,
- eine gute Ausschöpfung der bestehenden Infrastruktur und
- die Nähe zu im Umfeld gelegenen zahlreichen Arbeitsplätzen.

Des Weiteren strebt die Stadt Bielefeld einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden an, indem Neuversiegelung begrenzt und brachliegende Flächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, revitalisiert werden sollen. Zusätzlich besteht gemäß dem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld eine andauernde Nachfrage nach Wohnraum, während es gleichzeitig an verfügbaren Wohnbauflächen mangelt. Mit der vorliegenden Planung werden die vorangestellten Ziele erfüllt.

Ziel ist es Wohnraum zu schaffen, der ein breitgefächertes Angebot an Wohnformen bietet, quartiersbildende Elemente berücksichtigt und sich gesamträumlich in die Umgebung einfügt.

Das Vorhaben bildet eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/4/25.00 aus dem Jahr 1972, sowie der 6. Änderung des gleichen Planes aus 1984. Für den Hauptteil des Plangebiets ist ein *Gewerbe- und Industriegebiet* festgesetzt. Mit der Neuaufstellung des Plangebiets soll Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden.

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

- innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (hier ca. 18.360 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen, davon ca. 12.500 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet und ca. 5.860 m<sup>2</sup> Mischgebiet),
- 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 und werden auch nicht erstellt. 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

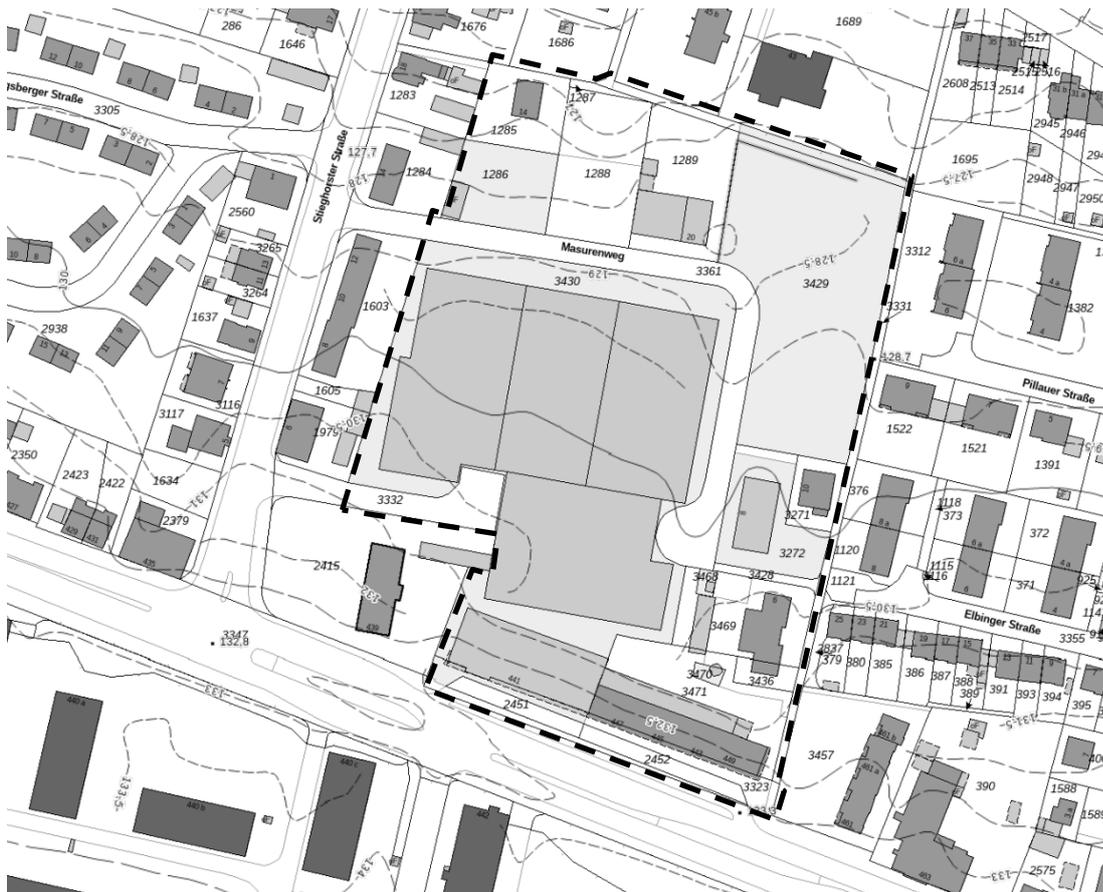
Das rund 3,49 ha große Plangebiet, befindet sich im Stadtbezirk Stieghorst und liegt zwischen der Detmolder Straße, der Stieghorster Straße sowie angrenzender Wohnbebauung und einem Fußweg.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung, sowie durch eine Kindertageseinrichtung,
- im Osten durch einen angrenzenden Gehweg mit dahinterliegender Wohnbebauung,
- im Süden durch die 4-spurige und baulich getrennte Detmolder Straße,
- Im Westen durch angrenzende Wohnbebauung.

### 2.2 Topographie

Die Topographie wird durch den Hang des südlich liegenden Teutoburger Waldes beeinflusst. Dadurch ergibt sich für das gesamte Plangebiet ein leichtes stetiges Gefälle nach Norden. Der südliche Randbereich des Plangebiets stellt mit einer Höhe von ca. 132,5 m über Normalhöhenull (üNNH) den höchsten Punkt dar. Der niedrigste Punkt des Plangebiet befindet sich im Nordwesten. Die Höhe beläuft sich hierbei auf ca. 127 m üNNH. Insgesamt ergibt sich im gesamten Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 5,5 Meter.



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

Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2>; abgerufen am 11.04.2023

### 2.3 Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird aktuell durch zwei Stichstraßen erschlossen. Die südliche Stichstraße ist ein Abzweig der Stieghorster Straße und endet in einer Wendeanlage. Die nördliche Stichstraße ist

der Masurenweg und erschließt den Großteil des Plangebiets. Auch diese Straße endet in einer Wendeanlage.

Nördlich des Masurenweges, befindet sich eine eingeschossige Druckerei mit Flachdach sowie eine Brache, die derzeit als Abstellfläche genutzt wird. Dahinterliegend befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus, welches von der Stieghorster Straße aus erschlossen wird. Nordöstlich und östlich der Druckerei und des Masurenweges liegt die Fläche brach. Ehemals befanden sich hier zu großen Teilen Hallen.

Am Ende des Masurenweges werden über die Wendeanlage ein zweigeschossiges Postgebäude und ein eingeschossiges Wohngebäude erschlossen. Beide besitzen ein Flachdach. Weiter südlich befindet sich ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit vorgelagerten Garagenstellplätzen. Südlich begrenzt ein ca. 120 m langer Gebäuderiegel das Plangebiet zur Detmolder Straße. Er weist eine 2 bis 4-geschossigkeit auf und wird gewerblich als auch wohnlich genutzt. Entlang der Detmolder Straße befinden sich Stellplätze vor dem Gebäude. Weitere Stellplätze werden über die südliche Stichstraße (Stieghorster Straße) erschlossen.

Der zentral liegende Bereich des Plangebiets wird durch die bestehenden Stichstraßen (Stieghorster Straße und Masurenweg) begrenzt. Auf der Fläche befand sich ehemals eine Lagerhalle, die jedoch abgerissen wurde und derzeit ungenutzt brach liegt.



**Abbildung 2:** Luftbild (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)

Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>; abgerufen am 12.04.2023

Die nördliche, östliche und westliche Umgebung des Plangebiets ist von Wohnnutzung in einer vorwiegend Reihen- oder Zeilenbebauung und einer offenen Bauweise geprägt. Die Gebäude in diesem Bereich sind 2 bis 4-geschossig und besitzen vorwiegend ein Satteldach. Eine Ausnahme

stellt hierbei die sich im Norden befindliche eingeschossige und als Flachdach ausgebildete Kindertageseinrichtung dar. Des Weiteren verläuft am östlichen Plangebietsrand eine Fußwegeverbindung in Richtung des Zentrums von Stieghorst.

Im Südwesten des Plangebiets grenzt ein 8-geschossiges Wohnhaus (Detmolder Straße 439) an, das die Ecksituation der Detmolder / Stieghorster Straße prägt. Gegenüberliegend der Detmolder Straße erstrecken sich die ehemals militärisch genutzten Catterick Kasernen. Für die Fläche ist ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb geplant. Aufbauend und ergänzend zur Rahmenplanung Catterick Kaserne wird zukünftig ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt das Plangebiet und die Umgebung vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die südlich angrenzende Detmolder Straße (B66) wird gemäß des Regionalplans als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ gekennzeichnet. Das Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

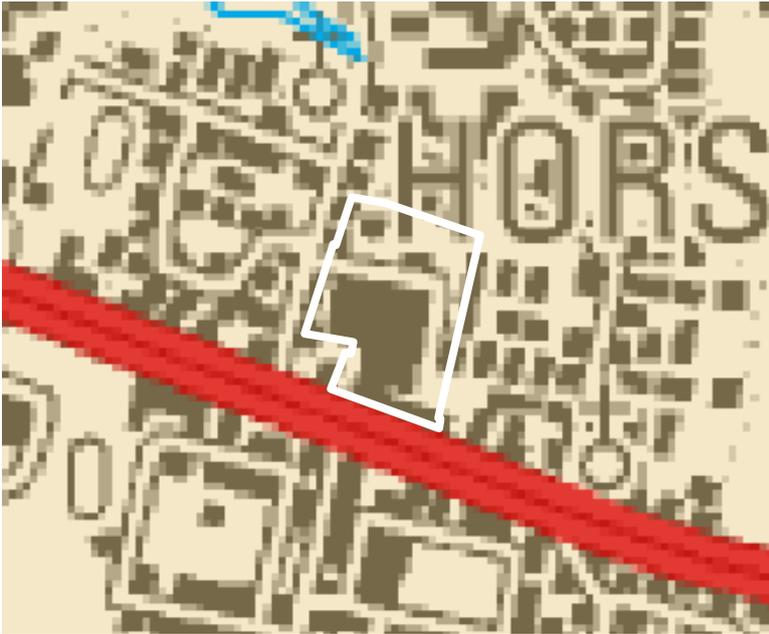


**Abbildung 3:** Auszug aus dem Regionalplan (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiet)

Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de>, abgerufen am 12.04.2023

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL).

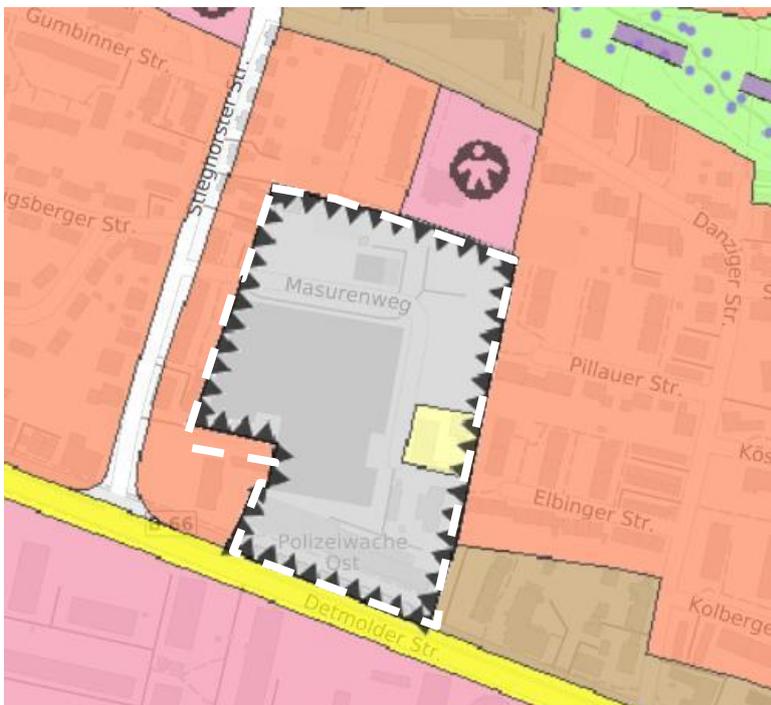
Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL 2023 soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Planungsgebiets weiterhin als "Allgemeiner Siedlungsbereich" festgelegt werden. Somit ist künftig weiterhin einer Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben gegeben.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Regionalplan 2020 (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)  
Quelle: [https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32\\_blat18.pdf](https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_blat18.pdf), abgerufen am 12.04.2023

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gem. § 1 (4) BauGB aus dem Regionalplan entwickelt.

### 3.2 Flächennutzungsplan



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)  
Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>, abgerufen am 12.04.2023

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet nahezu vollständig als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt. Aufgrund der hier anschließenden stärker schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche (Kita)) ist in den jeweiligen Randbereichen der gewerblichen Bauflächen zusätzlich der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz zu beachten“ enthalten.

Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Festsetzungen eines

*Allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO sowie eines *Mischgebiets* gemäß § 6 BauNVO erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen. Demnach soll künftig der nördliche Teil als *Wohnbaufläche* und der südliche Teilbereich an der Detmolder Straße als *Gemischte Baufläche* dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird nicht beeinträchtigt.

Da an diesem Standort mittel- bis langfristig eine Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung nicht umsetzbar ist und sich aktuell keine gewerbetypischen Nutzungen im Plangebiet befinden, ist die Stadt bestrebt, diesen zentralen Standort einer Wohn- und Mischnutzung zuzuführen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten nachzukommen.

Im Ergebnis wird der vorliegende Bebauungsplan somit nach erfolgter Berichtigung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und folgt dabei dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Des Weiteren findet mit der Nachnutzung des brachgefallenen Betriebsstandortes eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB statt.

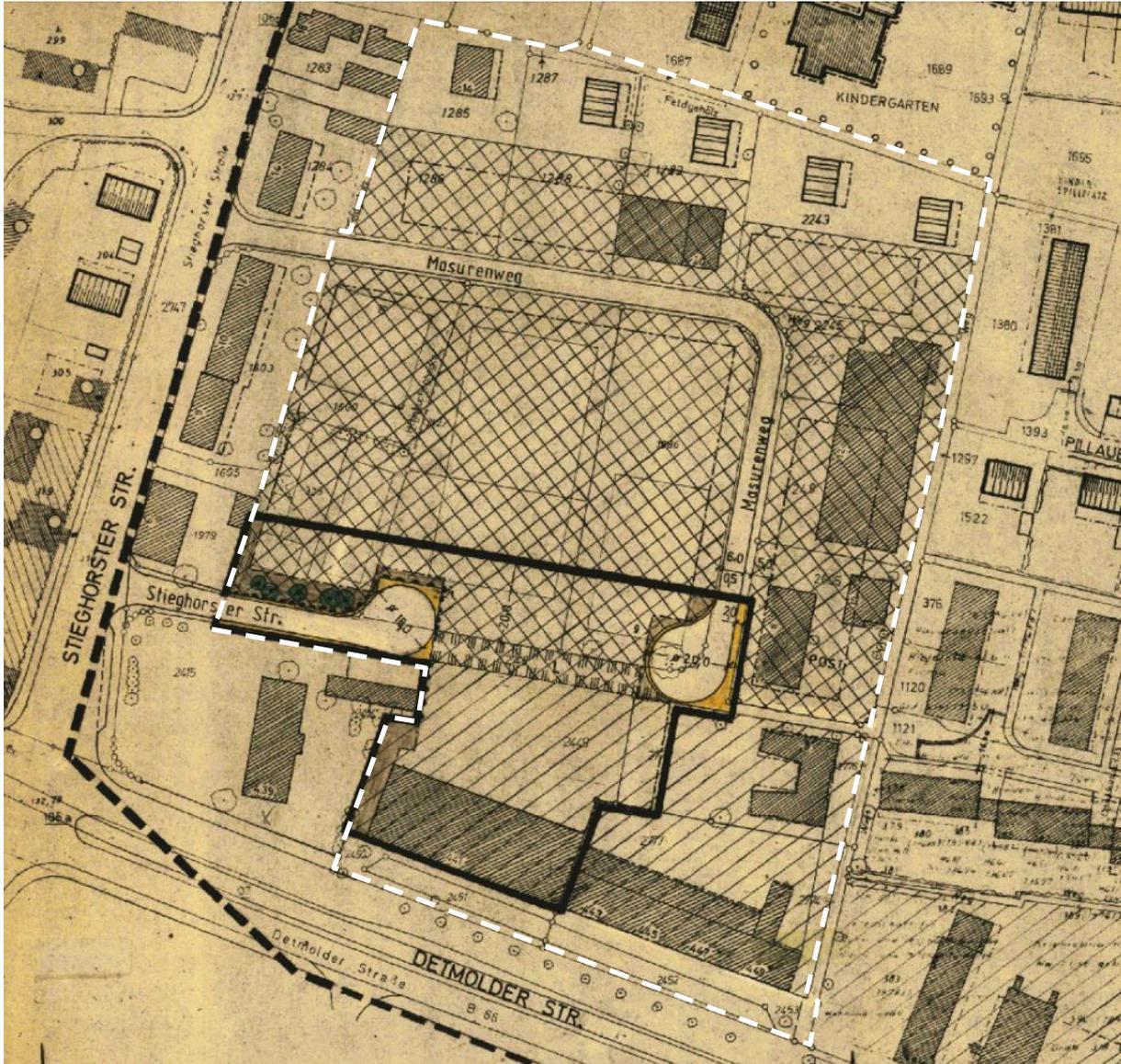
### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans.

### 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne



**Abbildung 6:** Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiet), Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>; abgerufen am 12.04.2023



**Abbildung 7:** Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 -6.Ä- (genodet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)  
 Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>; abgerufen am 12.04.2023

Das Plangebiet wird vollständig vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/4/25.00 erfasst. Der Ursprungsplan erhielt die Rechtskraft im Jahre 1972 und wurde seitdem sechsfach geändert. Für das Plangebiet ist der Ursprungsplan und dessen 6. Änderung relevant.

In dem Ursprungsplan sind im Plangebiet drei verschiedene Baugebiete festgesetzt. In den südlichen Teilflächen des Plangebiet setzt der Bebauungsplan ein *Gemischtes Wohngebiet* fest (gestreifte Schraffur). Die nördlichen Teilflächen sind zum Großteil als *Gewerbe- und Industriegebiet* festgesetzt (gekreuzte Schraffur). Im nördlichen Randbereich des Plangebiets ist ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die Wohnhäuser sind hierbei maximal 2-geschossig und mit einem Flachdach (8-10°) zu errichten. Zur Erschließung des Plangebiets war der Masurenweg als Ringerschließung vorgesehen. Die 6. Änderung (Rechtskraft 1984) hebt die Ringerschließung des Masurenweges auf und überführt sie in die Festsetzung von zwei Stichstraßen mit jeweils einer Wendeanlange. Des Weiteren ist die überbaubare Fläche zwischen der Detmolder Straße und dem aufzuhebenden Straßenteilstück Masurenweg durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert worden. Zwischen den zwei Straßenstichen besteht weiterhin ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Außerhalb des Plangebietes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan III/4/25.00 größtenteils

ein *Allgemeines- oder Reines Wohngebiet* fest. Die Gebäude sind zwischen 1 und 4 Vollgeschossen und als Flach- oder Satteldach zu errichten. Des Weiteren verläuft zentral eine öffentliche Grünfläche, die im nördlichen Mischgebiet (Stieghorster Zentrum) endet. In diesem Mischgebiet sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 8 Vollgeschossen zulässig.

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ sollen die Festsetzungen des Ursprungsplans überlagert und ersetzt werden.

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

## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsziele

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ beabsichtigt ein Investor die Schaffung von den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche. Konkret ist vorgesehen, die nördliche Teilfläche als ein *Allgemeines Wohngebiet* zu entwickeln und die südliche Teilfläche weiterhin planungsrechtlich als *Mischgebiet* beizubehalten.

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.
- Quartiersbildung durch Begegnungsräume und einen baulichen Gestaltungszusammenhang.
- Nachbarschaften sollen Platz für Aufenthalts- und Begegnungsräume bieten und sind durch das Fußwegenetz miteinander verbunden.
- Benötigte Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind möglichst separat in den äußeren Randbereichen und ohne größere optische Präsenz im Ortsbild vorzusehen. Ziel ist es, den Verkehr in den Wohnbereichen gezielt zu begrenzen.
- 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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird beabsichtigt, eine Gewerbebrache planungsrechtlich zu Wohnzwecken nutzbar zu machen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Bei der Konzeption des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs waren quartiersbildende Belange, die optische Präsenz des ruhenden Verkehrs, die städtebauliche Bestandssituation sowie die Lärmsituation maßgebend.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit, mit Ausnahme des südlichen Bestandsgebäudes, über zwei bestehende Straßenstiche: Einer Abzweigung der Stieghorster Straße und dem Masurenweg. Aufgrund aktueller verkehrstechnischer Anforderungen und der Neuordnung des Plangebiets sollen die bestehenden Straßen größtenteils erhalten bleiben, jedoch durch eine Ringerschließung miteinander verbunden werden. Die Verbindungsstelle zwischen Masurenweg und Stieghorster Straße ist als Engstelle konzipiert. Eine Durchfahrt soll nur aus nördlicher Richtung gestattet sein. Dadurch soll verhindert werden, dass der ausfahrende, teils gewerbliche Verkehr das restliche Plangebiet durchquert.

Innerhalb der geplanten Ringerschließung wird durch die Anordnung der Gebäude und die gezielte Trennung von Autoverkehr und Fußgängerbereichen eine zentrale Multifunktionsfläche geschaffen. Das vorrangige Ziel dieser Fläche besteht darin, attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume nachbarschaftsbezogen zu ermöglichen. Durch geplante Wegeverbindungen wird die Erreichbarkeit der Multifunktionsfläche für das gesamte Plangebiet gewährleistet und eine Verzahnung mit dem östlich gelegenen örtlichen Fuß- und Radwegenetz hergestellt. Ausgebildete Straßenübergänge sollen diese Verbindungen stärken. Die Außenbereiche der nördlich liegenden Gebäude

orientieren sich zu einer gemeinschaftlichen Multifunktionsfläche. Die Gebäudehöhen sind an die umliegenden Gebäude angepasst und umfassen größtenteils drei Geschosse, vereinzelt mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Die Stellplatzflächen sind größtenteils entlang der Straße in Parktaschen angeordnet. Zwischen der Straße und den Parktaschen sind Hecken und Baumbepflanzungen vorgesehen. Das Ziel besteht darin, die visuelle Präsenz des ruhenden Verkehrs auf ein Minimum zu reduzieren. Lediglich im nördlichen Bereich und vereinzelt im südlichen Teil sind senkrechte Aufstellungen vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit ein Wohn- und Gewerberiegel zur Detmolder Straße mit einer Höhe von 2 bis 4 Geschossen und einer Länge von etwa 120 Metern, ein dreigeschossiges Wohnhaus, eine zweigeschossige Poststelle sowie ein eingeschossiges Wohnhaus. Im städtebaulichen Entwurf bleiben diese Gebäude erhalten. Neu geplant ist zwischen der Planstraße und dem bestehenden Wohn- und Gewerberiegel eine Stellplatzanlage mit ca. 44 Stellplätzen. Diese Stellplatzfläche wird von einem Gewerbetreibenden des südlichen Wohn- und Gewerberiegels benötigt. Um die Sichtbarkeit des ruhenden Verkehrs zu minimieren, ist entlang der Straße eine Bepflanzung mit Hecken und Bäumen vorgesehen. Darüber hinaus muss im Verlauf des Verfahrens abgestimmt werden, inwieweit hierfür Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Mögliche Maßnahmen sind vorläufig als rote Linien im Entwurfskonzept dargestellt (siehe Abbildung 8). Östlich der Stellplatzfläche sieht das städtebauliche Konzept eine private Wendeanlage vor. Diese Wendeanlage dient der Erschließung der Gebäude und ermöglicht das Wenden von beispielsweise Müllfahrzeugen.

Nördlich der beschriebenen Bestandsgebäude und im nordöstlichen Teil des Plangebiets sieht das städtebauliche Konzept die Anordnung von drei Gebäuderiegeln und einem Punktgebäude vor. Die Neuplanung orientiert sich in ihrer Höhe mit 3 Geschossen an der umgebenden Bebauung. Nur das Punktgebäude ist aufgrund der Besonnung des nördlichen Gebäudes auf 2 Geschosse begrenzt. Durch die Positionierung der Gebäude entsteht ein Fußwegenetz und zwei Aufenthalts- und Begegnungsräume. Eine Carportanlage begrenzt den südlichen Aufenthalts- und Begegnungsraum straßenseitig. Der Großteil des erforderlichen Stellplatzbedarfs wird jedoch durch die im Norden geplante Stellplatzfläche abgedeckt.

Um Nutzungskonflikte zwischen von Wohn- und störenden Gewerbenutzungen zu vermeiden, sieht das städtebauliche Konzept im nördlichen Bereich perspektivisch eine Überplanung der bestehenden Druckerei, als auch der sich westlich anschließenden privaten als Parkplatz genutzten Fläche vor. Es sind hier Wohnnutzungen geplant. Das östliche Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse und hat seine Außenbereiche in südlicher und südwestlicher Ausrichtung. Die erforderlichen Stellplätze werden im nördlichen Bereich angeordnet. Das westliche Gebäude erstreckt sich parallel der Straße. Die Außenbereiche sind nach Süden ausgerichtet. Der Stellplatzbedarf wird mittig, teilweise unter dem Gebäudebereich, gedeckt.



**Abbildung 8:** Städtebauliches Konzept, Verfahrensstand Vorentwurf (genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, Juli 2023

## 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

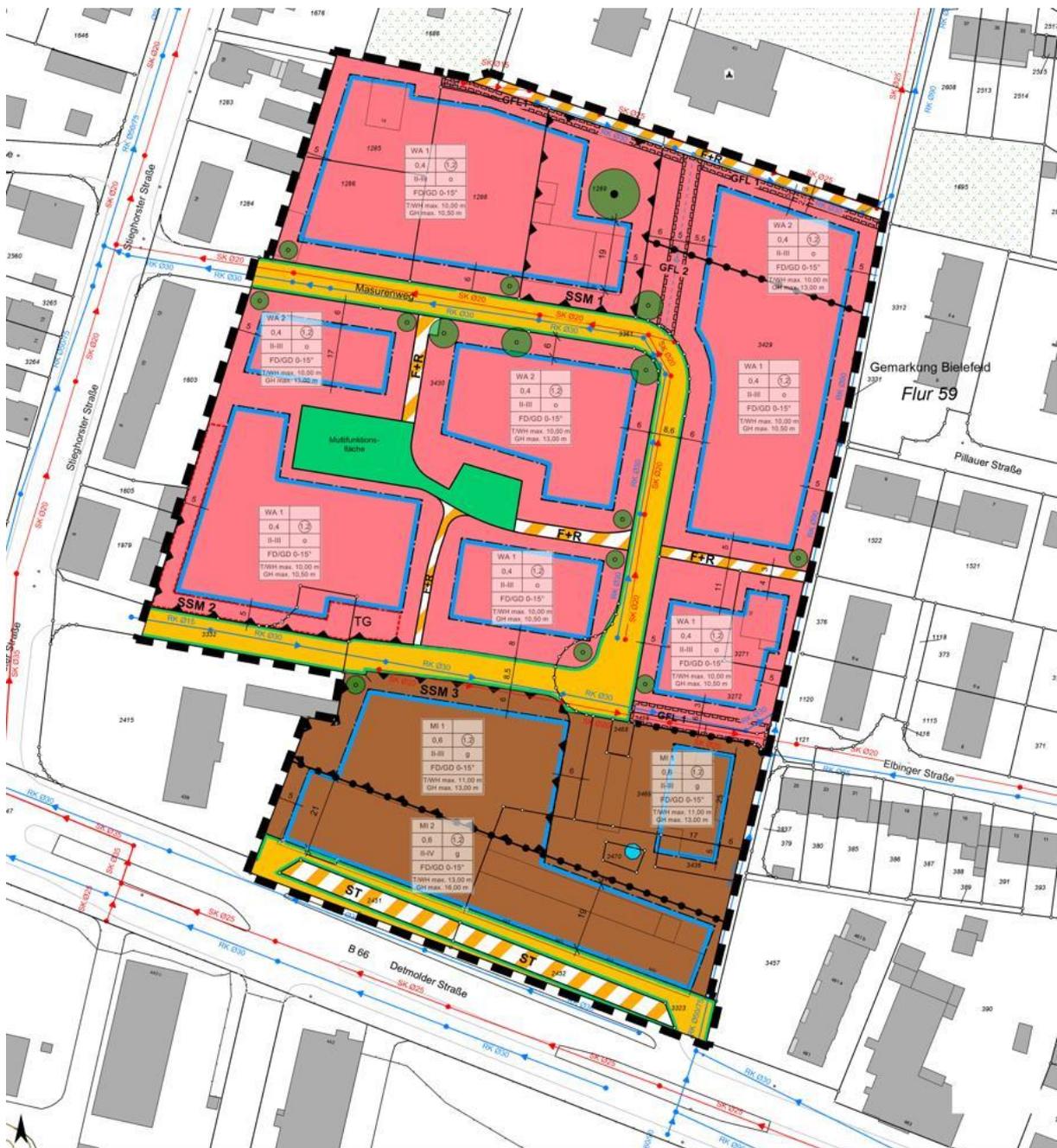


Abbildung 9: Nutzungsplan, Verfahrensstand Vorentwurf (genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, August 2023

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das nördliche Plangebiet soll als Ergänzung an die unmittelbar angrenzend bestehenden Wohnnutzungen und dem allgemeinen Bedarf vorrangig zu Wohnzwecken entwickelt werden. Daher erfolgt für die Flächen die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieses dient 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.

Stand: Vorentwurf; September 2023

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 und bestehende Wohngebiet einfügen.

Das südliche Plangebiet soll aufgrund des Nahbereichs zur Ausfallstraße „Detmolder Straße“ und aufgrund der vorherrschenden Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen weiterhin als *Mischgebiet* beibehalten bleiben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan III/4/25.00 setzt 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.

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 (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sind ausgeschlossen, da sie von ihrem Charakter, Störungsgrad und den zu erwartenden Gestaltungszusammenhängen her den angestrebten Wohnschwerpunkt beeinträchtigen und sich auch nicht in die bestehenden, mischgebietstypischen Nutzungen einfügen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet in Anlehnung an den Gebäudebestand und die umgebende Bebauung festgesetzt. Hieran passen sich auch die neuen Gebäudekonzepte an. Somit fügen sie sich in die Örtlichkeit ein.

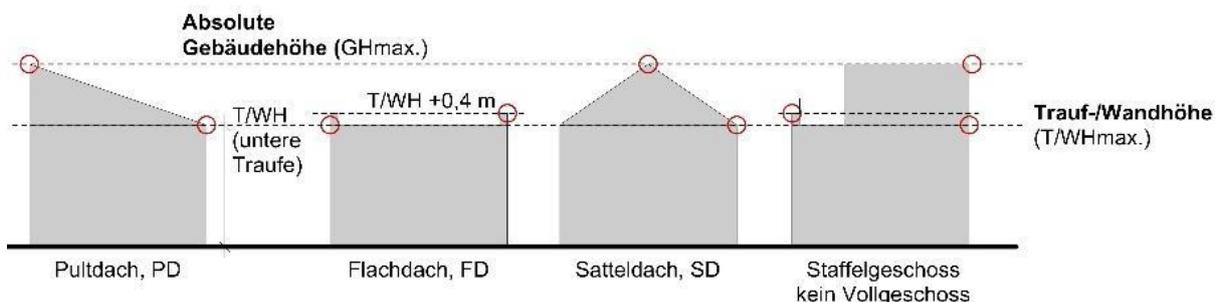
Die Obergrenzen für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den Orientierungswerten gemäß § 17 Baunutzungsverordnung mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 für *Allgemeine Wohngebiete* und einer GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 für *Mischgebiete*. Für Stellplätze und Zufahrten ist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

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung sowie der Zielsetzung einer Abschirmung im Norden und Nordosten auf minimal zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Ausnahme bildet das Baufeld MI2 unmittelbar an der

Detmolder Straße. Hier sind aufgrund der Bestandssituation und zur Bildung einer markanten Raumkante zur Detmolder Straße zwei bis vier Vollgeschosse zulässig.

Volumen und Höhe der künftigen Gebäude werden durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Trauf-/Wandhöhen bzw. maximal zulässige absolute Gebäudehöhen) ergänzend geregelt. Insgesamt kann durch diese oberen Höhen-Bezugspunkte gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung harmonisch in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügt und Staffelgeschosse nur dort ermöglicht werden, wo sie planerisch gewollt sind. Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind dies insbesondere die nördlichen Flächen an der Kindertagesstätte sowie die Baufelder im zentralen Bereich (WA2).

Die zulässigen oberen Höhen-Bezugspunkte sind lotrecht über der Höhenlage des angegebenen unteren Bezugspunkts zu messen. Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:



**Abbildung 10:** Prinzipskizze obere Höhen-Bezugspunkte

Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, September 2022

Die absolute Gebäudehöhe (GH max.) darf den obersten Punkt der Dachkonstruktion von Flach-, Pult- und Zeltdächern sowie von Satteldächern nicht überschreiten.

Maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe (T/WH max.) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist die untere Traufe maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Trauf-/Wandhöhe zuzüglich maximal 0,4 m als zulässige Höhe der Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika).

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

Für die Einfassung von Dachterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf-/Wandhöhe um maximal 0,4 m durch die Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika) sowie eine Ergänzung durch transparente Geländer zulässig.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße. 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 Grenz- wand bzw. Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

Grundsätzlich wird im Baugebiet vor dem Hintergrund des Umfelds eine offene Bauweise gewählt. Im Hinblick auf die Abschirmungen zur B66 und dem damit verbundenen städtebaulichen Konzept ist in dessen unmittelbaren Randbereich (MI2) eine geschlossene Bauweise gewählt.

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 der Mehrfamilienhäuser nicht durch den Bauungsplan bereits zu eingengt zu sein. 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 abzustimmen.

### 5.3 Verkehr und Erschließung

In Bezug auf den Verkehr ist die allgemeine Zielsetzung, 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

Das Plangebiet ist Teil eines bereits bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die äußere Erschließung wird über die öffentlichen Straßen Detmolder Straße und Stieghorster Straße sichergestellt. Faktisch gegeben und in der sechsten Änderung des Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 festgesetzt, wird das innere Gebiet derzeit über 2 Stichstraßen (Abzweig der Stieghorster Straße, Masurenweg) erschlossen, die jeweils in einer Wendeanlange enden. Beide Stichstraßen sind an der westlich gelegenen Stieghorster Straße angebunden.

Aufgrund aktueller verkehrstechnischer Anforderungen und der Neuordnung des Plangebietes, sollen die Bestandsstraßen zwar größtenteils bestehen bleiben, jedoch als Ringerschließung miteinander verbunden werden. Müllfahrzeuge sollen die Möglichkeit haben, ohne zu rangieren durch das Quartier zu fahren. Die Verbindungsstelle zwischen Masurenweg und Stieghorster Straße ist als Engstelle konzipiert. Eine Durchfahrt ist nur aus nördlicher Richtung gestattet. Dadurch soll verhindert werden, dass der südlich ausfahrende gewerbliche Verkehr das nördliche Plangebiet durchquert.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der neuen Wohneinheiten insbesondere im Hinblick auf die Anbindungsstellen an die Stieghorster Straße ist im Verfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

#### 5.3.2 Fuß- und Radwege

Wie unter Kapitel 4.1 beschrieben, ist ein wesentliches Planungsziel, Aufenthalts- und Begegnungsräume zu schaffen und diese durch ein Fußwegenetz miteinander zu verbinden. Der zentrale Aufenthalts- und Begegnungsraum des Quartiers ist die Multifunktionsfläche im Zentrum der öffentlichen Ringerschließung. Durch die Errichtung von drei öffentlichen Fuß- und Radwegeachsen, die räumlich vom Autoverkehr getrennt sind, entsteht eine sichere und nahtlose Integration zwischen dem Gesamtquartier und der Multifunktionsfläche. Besonders ausgebildete Straßenübergänge auf der öffentlichen Verkehrsfläche sollen diese Verbindungen stärken und zur Sicherheit beitragen. Des Weiteren sichert ein östlicher Fuß- und Radweg sowie im Nordosten ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe Plankarte „GFL 2“) die Verzahnung mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz.

#### 5.3.3 Ruhender Verkehr

Gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung vom 12.12.2018 sind für Wohnungen zwischen 87 qm und 130 qm im Gebiet, für die eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung vorliegt, 2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten (66,7 %) nachzuweisen. Durch die fußläufige Endhaltestelle Stieghorst und der Bushaltestelle „Masurenweg“ besitzt das Plangebiet eine überdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung und damit formal diesen Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten. Im Gestaltungsplan ist der Stellplatzbedarf durch ebenerdige Stellplätze (offene Stellplätze, Carports, Garagen) gedeckt, die auf den jeweiligen Baugrundstücken liegen. Der im Gestaltungsplan gezeigte Stellplatzschlüssel ist hierbei höher als die formale Richtzahl gemäß Stellplatzsatzung. Die tatsächliche Anzahl wird projektbezogen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig. Um die optische Präsenz des ruhenden Verkehrs gering zu halten und die Verkehrsfähigkeit zu begrenzen, sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- Vor Garagen ist zu deren Erschließung zu den zugeordneten, öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- Vor Carports ist zu deren Erschließung zu den zugeordneten, öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

- Garagen und Carports müssen seitlich zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, der mindestens in einer Höhe von 0,8 m zu begrünen ist.
- Stellplätze, Carports und Garagen sind ab 8 Stellplätze am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche nur als Blockparkplätze mit einer zentralen Zufahrt und straßenseitigen Heckenpflanzung zulässig.

Des Weiteren sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Insgesamt weist das Plangebiet mit den gegebenen ÖPNV-Angebot eine insgesamt gute Ausgangslage auf.

In fußläufiger Entfernung, ca. 50 m westlich des Plangebiets, befindet sich die Haltestelle Masurenweg. An ihr halten die Buslinien

- 30 (Heideblümchen – Sennestadt – Stieghorst – Bauheide – Brake Marktplatz),
  - 32 (Stieghorst – Sieker),
  - 33 (Sieker – Stieghorst – Hassebrock – Milse),
  - 38 (Stieghorst – Hillegossen – Ubbedissen – Oerlinghausen),
  - 103 (Stieghorst – Oldentrup, Hillegossen – Ubbedissen),
  - 133 (Sieker – Stieghorst – Heepen – Baumheide – Schildesche),
  - 138 (Stieghorst – Hillegossen – Ubbedissen/Frordissen)
- von Montag bis Samstag überwiegend im 20-Minutentakt.

Der Haltepunkt Stieghorst Zentrum ist etwa 300 m entfernt. Jede 10 Minuten fährt die Stadtbahnlinie 4 über die Innenstadt in Richtung Universität – Lohmannshof.

## **5.4 Immissionsschutz**

Grundsätzliches Ziel ist es, die städtebaulichen Zusammenhänge im Bereich des Plangebiets konfliktfrei fortzuführen. Zu betrachten sind dabei Immissionen, die auf das Plangebiet durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt das Umfeld aus dem Plangebiet heraus betreffen und solche, die innerhalb des Gebiets zwischen den Nutzungen entstehen.

Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete 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.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 betragen für Allgemeine Wohngebiete am Tage 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege bzw. für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe) nachts 40 dB(A).

Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte am Tage 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege bzw. für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe) nachts 45 dB(A).

Allgemein ist anzumerken, dass auf der Grundlage der Informationen, die im Rahmen der Beteiligungen zum Vorentwurf gesammelt werden, zum Entwurf ein Schallgutachten zu erstellen ist. Dies ist mit berührten Fachämtern abzustimmen und umfassend in den Planunterlagen zu berücksichtigen.

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nach heutigem Kenntnisstand wie folgt bewertet:

### **5.4.1 Mögliche Auswirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet**

Im Umfeld des Plangebiets sind relevante Immissionen erkennbar, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken können. Insbesondere der Verkehrslärm von der südlich gelegenen Detmolder

Straße, der westlich gelegenen Stieghorster Straße und deren Kreuzungspunkt stellen eine mögliche Lärmbelastung dar.

Die hierfür erforderliche Untersuchungstiefe sowie geeignete Maßnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung näher zu erörtern und in einem Gutachten zu erarbeiten.

Grundsätzlich ist jedoch abzusehen, dass aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Detmolder Straße der südliche Gebäuderiegel einerseits besonders von der Schallimmission betroffen ist, andererseits dieser auch eine schallabschirmende Wirkung auf das restliche Plangebiet hat. In Anbetracht des vorliegenden Schalleintrags, als auch aufgrund der geplanten und vorliegenden Nutzungen, soll im südlichen Teilbereich an den Festsetzungen eines *Mischgebiets* festgehalten werden, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festsetzt.

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. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung, wie z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen vor.

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

#### **5.4.2 Mögliche Auswirkungen des Plangebiets auf das Umfeld**

Grundsätzlich sind durch das neue Wohnquartier des zukünftigen *Allgemeinen Wohngebiets* und *Mischgebiets* keine für das Umfeld relevante kritischen oder störenden Nutzungen zu erwarten.

Im weiteren Verfahren ggf. zu vertiefen sind die Auswirkungen der durch die neuen Nutzungen entstehenden, zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehre.

Außerdem ist zu erörtern inwieweit für die gewerbliche Stellplatzanlage nördlich des Gebäuderiegels Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Wohnumfeld erforderlich sind.

#### **5.4.3 Mögliche Auswirkungen innerhalb des Plangebiets**

Grundsätzlich sind durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung (*Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO und *Mischgebiet* gemäß § 6 BauNVO) keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

Wie im Kapitel davor beschrieben, ist zu erörtern, inwieweit für die gewerbliche Stellplatzanlage nördlich des Gebäuderiegels an der Detmolder Straße Regelungen zum Schallschutz erforderlich sind (siehe textliche Festsetzung 5.3). Hierzu gehört auch eine Einschätzung, ob die Auswirkungen des gewerblichen Verkehrs des Riegels auf der öffentlichen Verkehrsfläche als Gewerbe- oder Verkehrslärm zu betrachten sind (siehe textliche Festsetzung 5.2).

Des Weiteren können aufgrund der Genehmigungslage zurzeit noch Lärmimmissionen durch den bestehenden Druckereibetrieb im Norden ausgehen (siehe textliche Festsetzung 5.1). Aktuell ist eher von einer Aufgabe der ohnehin sehr niederschweligen Lärmimmissionen auszugehen. Planungsrechtlich wird durch die Überplanung der baulichen Nutzung des Grundstücks als *Allgemeines Wohngebiet* die Ansiedlung von Wohnnutzungen verfolgt.

### **5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Der Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von voraussichtlich ca. 140 Wohneinheiten. Aus dieser neuen Wohnbebauung ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur.

#### Grundschulplätze

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule „Stieghorstscheule“ und befindet sich etwa 270 m Luftlinie westlich an der Detmolder Straße. Angrenzend an die Grundschule liegt die Friedrich Wilhelm Murnau-Gesamtschule. Die Gesamtschule verfügt über eine öffentliche Stadtteilbibliothek, einen Sportplatz, zwei Mensen und eine angrenzende Stadtbahnstation. Sowohl die

Grundschule Stieghorst als auch die Friedrich-Wilhelm-Murnau-Gesamtschule sind fußläufig erreichbar.

Durch das Plangebiet kommen voraussichtlich bis zum Jahr 2029 im Einzugsgebiet der Grundschule Stieghorst ca. 140 neue Wohneinheiten hinzu. Ab dem Schuljahr 2028/2029 sind daher 5 zusätzliche Kinder pro Jahrgang, insgesamt also 20 Kinder mehr, zu berücksichtigen. Basierend auf den derzeit gemeldeten Kindern in den Geburtsjahrgängen 2018/19 bis 2021/22, die den Einschulungsjahrgängen 2025/26 bis 2028/29 entsprechen, sowie der Anzahl der zusätzlich zu errichtenden Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Schülerzahl von 343 Schülerinnen und Schülern im Schuljahr 2028/29 prognostiziert. Angesichts der tatsächlichen baulichen Entwicklung und der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme ist die Aufnahmekapazität zum Schuljahr 2028/29 nur bedingt ausreichend. Es werden 14 Unterrichtsräume benötigt, im derzeitigen Bestand liegen aber lediglich 13 Räume vor.

Um den steigenden Bedarf an Schülerzahlen zu decken, müssen laut dem Amt für Schule temporäre Maßnahmen ergriffen werden oder der Schülerbestand auf umliegende Grundschulen, wie z. B. die GS Hillegossen, verteilt werden. Darüber hinaus wird eine neue zweizügige Grundschule in Sieker (Gemarkung Bielefeld, Flur 63, Flurstücksnummer 2457) errichtet. Dadurch wird das Platzangebot bereits bestehender Grundschulen weiter erhöht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind gegebenenfalls weitere Erkenntnisse der berührten Ämter zu ergänzen.

#### Kita-Plätze

Das Plangebiet liegt im Kindergartenbezirk Stieghorst 1; Stadtbezirk Stieghorst.

Im näheren Umkreis des Plangebiets befinden sich insgesamt vier Kindergärten. Nördlich des Plangebiets grenzt die Katholische Kindertageseinrichtung St. Bonifatius an. Weiter nordwestlich entlang der Gumbinner Straße befinden sich ein weiterer katholischer Kindergarten sowie die KiTa Stieghorst. Beide Einrichtungen sind ca. 250 m Luftlinie von dem Plangebiet entfernt. Nordöstlich auf der gegenüberliegenden Seite des Grünzuges befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von 250 m ein städtischer Kindergarten.

Durch die geplante Wohnbebauung mit ca. 140 Wohneinheiten wird voraussichtlich ein zusätzlicher Platzbedarf von 14 Kitaplätzen ausgelöst. Gemäß dem Amt für Jugend und Familie ist die Versorgungslage mit Kita-Plätzen in Stieghorst aktuell sehr angespannt. Der durch die geplante Wohnbebauung am Masurenweg entstehende zusätzliche Platzbedarf kann daher durch die im Kindergartenbezirk Stieghorst 1 vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht aufgefangen werden.

Im weiteren Planverfahren ist zu erörtern wie mit dem Defizit an Kita-Plätzen umgegangen werden kann.

### **5.6 Freizeit, Erholung und Sport**

Das Plangebiet besitzt eine direkte fußläufige Verbindung (ca. 170 m) zu dem prägenden Grünzug in Stieghorst. Dieser startet nordwestlich an der Elpke und verläuft südöstlich bis zum Teutoburger Wald. Für das Plangebiet ergibt sich dadurch eine weiträumige und durchgrünte Fuß- und Radwegeverbindung, die ein Großteil des Stieghorster Bezirks erschließt. Entlang des Grünzuges befinden sich zudem einige Spielplätze, der Stieghorster Park, der Baderbach Teich oder das Freizeitzentrum Stieghorst.

Darüber hinaus soll innerhalb der Plangebiets ein Quartiersplatz als Multifunktionsfläche entstehen, der u. a. als Begegnungs- und Spielraum dienen soll.

### **5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft**

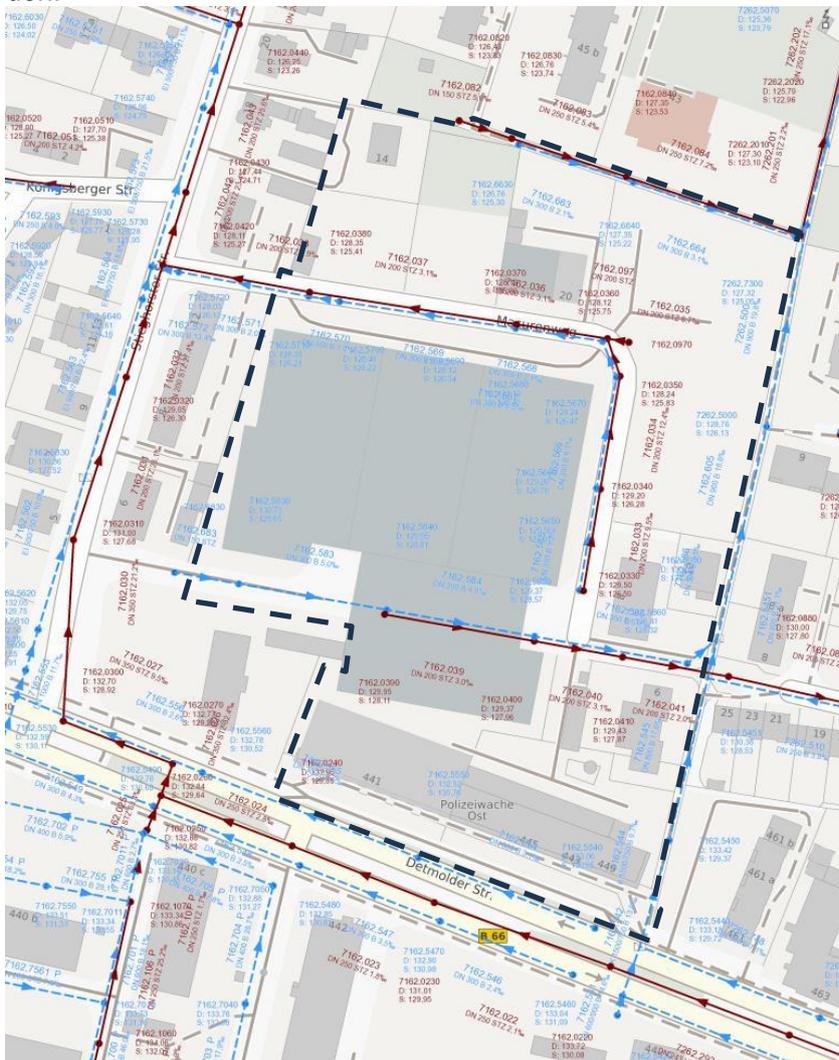
Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Dieses ist entsprechend zu ergänzen. Die erforderlichen Leitungen sind vorzugsweise in den geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu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

Nach heutigem Kenntnisstand kann die Versorgung durch das bestehende Netz gewährleistet werden. Zumal festzustellen ist, dass die Fläche des neuen Wohnquartiers bereits in Teilen bebaut war.

### 5.7.1 Entwässerungssystem

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Stieghorst/Oldentrup". Gemäß dieser Planung erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Aufgrund der vergangenen sowie der derzeitigen Bebauung besteht im gesamten Plangebiet ein Entwässerungssystem, das ebenfalls als Trennsystem errichtet ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu erörtern, ob die Dimensionierung für die Neuplanung ausreichend ist und ob bzw. inwieweit das Entwässerungssystem in Teilen ergänzt werden muss.

Der Höhenunterschied im Plangebiet gibt die Entwässerungsrichtung vor. Diese verläuft nach Norden.



**Abbildung 11:** Kanalbestand (genordnet, unmaßstäblich)

Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>; abgerufen am 14.04.2023

### 5.7.2 Schmutzwasser

Insgesamt verlaufen im Plangebiet drei Schmutzwasserkanäle. Ein Kanal verläuft entlang des Masurenwegs und bindet an den Schmutzwasserkanal innerhalb der Stieghorster Straße an. Ein weiterer Kanal verläuft auf Höhe des Abzweigs der Stieghorster Straße und entwässert in Richtung Osten zur Elbinger Straße. Der dritte Schmutzwasserkanal verläuft am Nordrand des Plangebiets innerhalb des Fußweges.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind gegebenenfalls die Bestandskanäle in Teilen zu ergänzen.

### 5.7.3 Regenwasser

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

Im Plangebiet verlaufen drei Regenwasserkanäle. Ein Regenwasserkanal verläuft entlang des Masurenwegs parallel zum Schmutzwasserkanal und bindet westlich an den Regenwasserkanal innerhalb der Stieghorster Straße an. Dieser Kanal liegt im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/36. Ein weiterer Regenwasserkanal verläuft auf Höhe der Stieghorster Straße und bindet an den Regenwasserkanal innerhalb des östlich angrenzenden Fußweges an. Dieser Kanal liegt im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/37. Der dritte Regenwasserkanal liegt am Nordrand des Plangebiets. Dieser Kanal bindet ebenfalls an den Regenwasserkanal innerhalb des östlich angrenzenden Fußweges an und befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/37. Alle drei Kanäle leiten das anfallende Niederschlagswasser in den nördlich liegenden Baderbach ein.

Für die Einleitungen bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.12.2025 bzw. bis zum 31.12.2024.

Inwiefern die vorhandenen Kanäle im Plangebiet saniert werden können oder ob diese (teilweise) neu errichtet werden müssen, ist im weiteren Verfahren zu klären. Voraussichtlich ist ein neuer Regenwasserkanal im Kurvenbereich des Masurenweges hin zur vorhandenen Kanaltrasse am Nordrand des Gebietes erforderlich. Dieser ist im Nutzungsplan dargestellt. Zur Unterhaltung des bestehenden Regenwasserkanals am Nordrand und des neu zu planenden Regenwasserkanals sind Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld (Umweltbetrieb) festgesetzt (siehe Plankarte).

Gemäß Bodenkarte NRW liegt im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley vor. Pseudogleye sind wegen ihrer Staunässe für eine Versickerung nicht geeignet. Dementsprechend wird gemäß Bodenkarte NRW eine Regenwasserbewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung empfohlen (Beispiel: Mulden-Rigolen-System). Dabei soll der Anteil, der nicht versickert werden kann, gedrosselt abgeleitet werden. Das abzuleitende Niederschlagswasser soll in die bestehende Trennkanalisation abgeführt werden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ist zu erörtern, ob die Dimensionierung der Kanalisation für eine Wohnbebauung ausreichend ist, ob das Entwässerungssystem in Teilen ergänzt werden muss und in welcher Art und Umfang Rückhaltmaßnahmen erforderlich sind.

Bislang sind die Regenwassereinleitungen an den Einleitungsstellen E 7/36 und E 7/37 unter Vorbehalt einer Regenwasserbehandlung gestattet. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann gemäß Stadtentwässerung abgesehen werden, da die bisherige Flächennutzung als Gewerbegebiet aufgegeben wird und aufgrund der neuen Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers durch den Gebietsabfluss gerechnet werden muss. Aufgrund dessen und auch wegen der Umwandlung der Kasernenfläche in ein Wohngebiet wird es erforderlich sein, im weiteren Verfahren das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung für die Einleitungsstellen neu zu bewerten.



**Abbildung 12:** Bodenkarte NRW (genordet, unmaßstäblich)

Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>, abgerufen am 14.04.2023

#### 5.7.4 Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe, gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

#### 5.7.5 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die betroffenen Ämter und Dienststellen diesbezüglich um eine Stellungnahme gebeten.

#### 5.8 Bau- und Bodendenkmalschutz

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 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 („Festsetzungen 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.

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 daher lediglich einen Zwischenstand dar.

Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Geneigte Dächer können als Pult- oder Satteldach ausgeführt werden, Satteldächer auch asymmetrisch. Dachneigungen können hierbei im Winkel von 0-15° ausgeführt werden.

Die festgesetzten Dachformen orientieren sich zu Teilen am umgebenden Bestand und sollen so ein gestalterisches Einfügen als auch eine gewisse Eigenständigkeit ermöglichen. Zugleich ermöglichen diese Dachformen einen hohen Ausnutzungsgrad von solarer Einstrahlung durch Photovoltaikanlagen (grüner Strom) und eine zugleich einfache Umsetzung von Dachbegrünungen (Zwischenspeicherung von Regenwasser, Verbesserung des Mikroklimas etc.).

Aufgrund von Lichtreflektion sind glänzende oder glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Für jeweils vier angefangene ebenerdige, offene PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sofern Versickerungs- oder Rückhaltungseffekte zu erzielen sind, sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten. Blockstellplätze ab 6 Stellplätze sind mit umlaufenden Hecken zu versehen. Diese Festsetzungen sollen einen wassersensiblen Stadtraum ermöglichen und die optische Präsenz von Stellplätzen im Quartier gering halten.

Einfriedungen im Randbereich von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig hinter der Hecke oder in der Hecke integriert in maximal gleicher Höhe zulässig. Ziel ist es, ein naturnahen Stadtraum zu schaffen, der Lebensraum für Flora und Fauna schafft. In Einmündungsbereichen sind im Randbereich der aufeinandertreffenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Einfriedungen jeweils auf einer Länge von 3 m, gemessen von dem Schnittpunkt der Ränder, nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig (Einsehbarkeit). Ziel ist es, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Dies soll eine gestalterische Durchgrünung des Quartiers bewirken und Übergänge verweichlichen.

Bei An- / Umbauten der bestehenden Gebäude (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Aufgrund der Aufstellung in einem beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung kann und 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**

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für diese Bebauungsplanaufstellung die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **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.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist durch Vermeidungsmaßnahmen und, sofern erforderlich, durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Hierfür wurde am 03.07.2023 eine Internetabfrage gemacht. Das Plangebiet liegt innerhalb zweier Messtischblätter (Messtischblatt 3917/Quadrant 4 und 4017/Quadrant 2).

Folgende Lebensraumtypen wurden hierbei abgefragt:

- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken,
- Sand- und Kalkmagerrasen,
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen,
- Gebäude und
- Hald – Halden, Aufschüttungen.

In der Gesamtbetrachtung werden 11 Säugetiere, 29 Vogelarten, 1 Amphibie und 1 Reptil aufgeführt.

Nach der Messtischblatt-Abfrage planungsrelevanter Arten für Messtischblatt 3917/Quadrant 4 und 4017/Quadrant 2 (Zusammengefasst) sind drei Säugetiere in einem ungünstigen/unzureichenden Zustand. Bei den planungsrelevanten Vögeln sind 15 Arten in einem ungünstigen/unzureichenden Erhaltungszustand und 2 in einem ungünstigen/schlechten Zustand. Betrachtet wurde der Erhaltungszustand der kontinental biogeographischen Region.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (KON)
<b>Säugetiere:</b>		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	günstig
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	günstig
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	günstig
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	günstig
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	günstig
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	günstig
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	günstig
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	günstig
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	ungünstig/unzureichend
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	ungünstig/unzureichend
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	ungünstig/unzureichend
<b>Vögel:</b>		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	günstig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	günstig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	günstig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	günstig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	günstig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	günstig
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	günstig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	günstig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	günstig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	günstig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	günstig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	günstig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	ungünstig/unzureichend
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	ungünstig/unzureichend
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	ungünstig/unzureichend
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	ungünstig/unzureichend
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	ungünstig/unzureichend
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	ungünstig/unzureichend
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	ungünstig/unzureichend
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	ungünstig/unzureichend
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	ungünstig/unzureichend
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	ungünstig/unzureichend
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	ungünstig/unzureichend
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	ungünstig/unzureichend
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	ungünstig/unzureichend

Serinus serinus	Girlitz	ungünstig/unzureichend
Sturnus vulgaris	Star	ungünstig/unzureichend
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	ungünstig/schlecht
Perdix perdix	Rebhuhn	ungünstig/schlecht
<b>Amphibien</b>		
Triturus cristatus	Kammolch	günstig
<b>Reptilien</b>		
Lacerta agilis	Zauneidechse	günstig

**Abbildung 17:** Messtischblatt-Abfrage planungsrelevanter Arten für Messtischblatt 3917/Quadrant 4 und 4017/Quadrant 2 (Zusammengefasst)

Quelle: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>, abgerufen am 03.07.2023

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Aktuell liegen keine weiteren Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Ob ein Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und damit verbunden einer artenbezogenen Darlegung von Zugriffsverboten oder eines Maßnahmenkonzepts gegeben ist, ist im weiteren Verfahren und auch in Anbetracht der zukünftigen Planungsinhalte mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

## 6.4 Bodenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz

### 6.4.1 Bodenschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB sind Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu erfolgen. Gleichzeitig soll dabei die sparsame Nutzung von Grund und Boden beachtet werden (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichslage und ist heute bereits in Teilen bebaut. Durch eine innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Außenbereich vermieden werden, während gleichzeitig bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden können. Das Plangebiet entspricht somit dem Gebot der Innenentwicklung und der der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB.

Die Bestandssituation zeigt eine baulich genutzte und teilversiegelte Fläche. Voraussichtlich sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans bezüglich des Bodenschutzes zu erwarten.

### 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, Versickerung 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.

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.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind besondere Erfordernisse innerhalb des Baugebiets, die dem Gebäudeschutz vor Hochwasser dienen, nicht erkennbar. Die überörtliche Topographie fällt allgemein in Richtung Norden ab. Hinweise aus den formalen Beteiligungen, die im Zusammenhang mit der Höhe der Erdgeschossflächen gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen und zur Sicherung von Kellerbereichen anzuführen sind, sind zu berücksichtigen.

## **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

Gemäß der Altablagerungskarte Bielefeld aus dem Jahr 2013 befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen (Link: <https://www.bielefeld.de/node/5149>; Abruf 30.05 2023).

Auch liegen keine weiteren Hinweise vor, dass Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorhanden sind.

Allgemeiner Hinweis:

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen. Änderungen erfordern eine erneute Prüfung und sind unverzüglich unter o. g. Aktenzeichen anzuzeigen. Diese Bescheinigung gilt nur für die beantragte Baumaßnahme.

## **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.

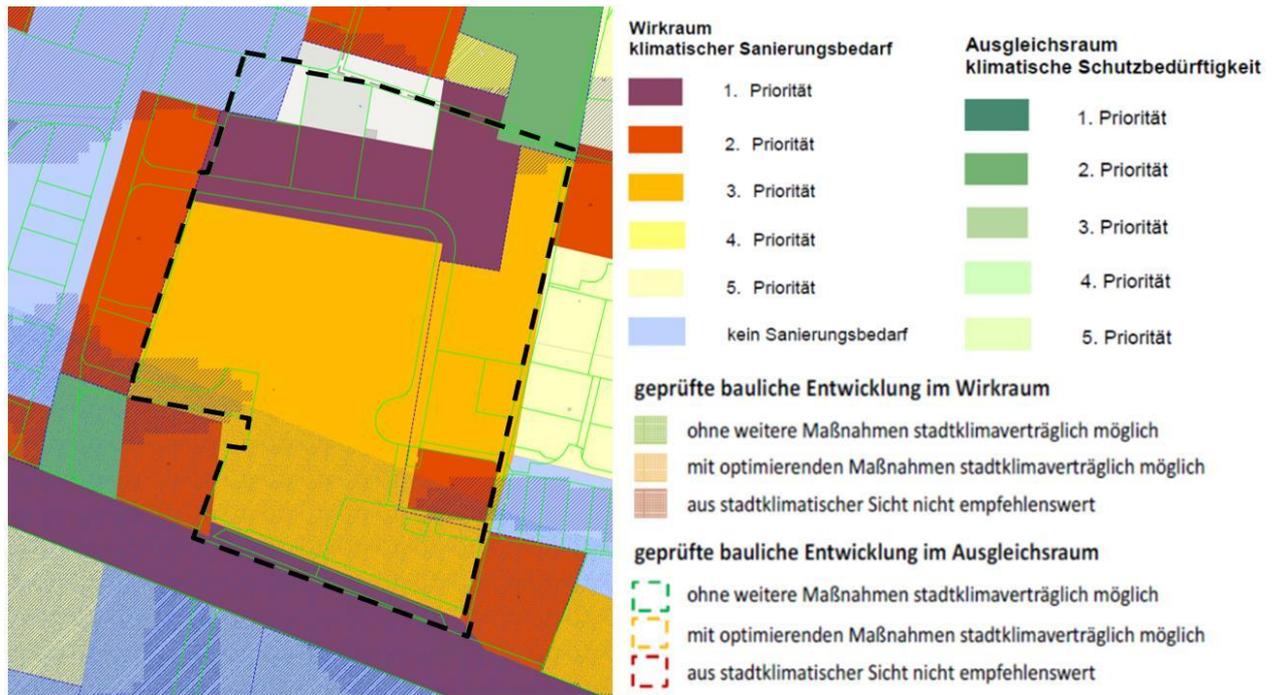
Die Stadt Bielefeld hält es für geboten, bereits in der Bauleitplanung Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer effizienten Energienutzung durch die Vorbereitung geeigneter Maßnahmen zu unterstützen.

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 die folgenden grundsätzlichen Rahmenbedingungen vor. Die Stadt Bielefeld hat hierzu ein Klimaanpassungskonzept erstellt. Ziel des Konzeptes ist es, im Hinblick auf den Klimaschutz, eine analytische Grundlage zu schaffen und zentrale Maßnahmen zu identifizieren. Die dazugehörige Planungshinweiskarte trifft zu dem Plangebiet folgende Aussagen:



**Abbildung 14:** Auszug aus der Stadtklimaanalyse (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets und Auszug aus der Legende)

Quelle: <https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects>, abgerufen am 17.04.2023

Im Hinblick auf die Kaltluftfunktion befindet sich entlang der Detmolder Straße eine *Luftleitbahn*. Diese erstreckt sich über eine Strecke von etwa 65 Metern innerhalb des Plangebiets (blau gepunktete Fläche). Des Weiteren befindet sich auf der Höhe des Straßenstiches der Stieghorster Straße ein *Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Bebauung* (hellblau gestreifte Fläche).

Bezüglich des Sanierungsbedarf im Siedlungsbestand, wird das Plangebiet gemäß Planungshinweiskarte wie folgt bewertet (Bewertung gemäß Priorität 1-5):

- Der Großteil der Fläche wird mit einem Sanierungsbedarf 3. Priorität bewertet (orange Fläche).
- Das östliche Flurstück Nr. 3469 wird mit einem Sanierungsbedarf der 2. Priorität gewertet.
- Nördlich des Masurenweg wird die Fläche mit einem Sanierungsbedarf 1. Priorität gewertet.

Grundsätzlich werden für die Sanierung folgende Prioritäre Maßnahmen empfohlen: Flächenentsiegelung, Beschattung durch Bäume, Fassadenbegrünungen, Innenhofbegrünungen, Erhöhung des Rückstrahlvermögens, Schaffung von Pocket Parks, Optimierung der Gebäudeausrichtung/Bebauungsdichte, Rückbau und Reduzierung der Bebauungsdichte, Hitzeangepasste Gebäudeplanung

Empfohlene ergänzende Maßnahmen betreffen die Beschattung durch konstruktive Elemente, Dachbegrünungen und offene Wasserflächen.

Vorgesehen ist, dass das städtebauliche Konzept zu großen Teilen konzeptionell als auch durch konkrete Festsetzungen den vorangestellten empfohlenen Maßnahmen folgt. Sofern dem im frühen Vorentwurfs-Stadium noch nicht entsprochen wird, ist dies zum Entwurf anzustreben.

## 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 I. und II. Ordnung. Hinzu kommen Laubbaum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grün- und den privaten Gartenräumen.
- Sofern Versickerungs- oder Rückhaltungseffekte zu erzielen sind, sollen ebenerdige Stellplätze in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung errichtet werden.
- Die Einbindung von Dach- und Fassadenbegrünungen soll innerhalb des Bauleitplanverfahrens und konzeptionell in der Projektentwicklung berücksichtigt werden. Ob dies festgesetzt oder ausdrücklich empfohlen werden soll, ist im Verfahren abzustimmen. Dachflächen, die sich nicht für eine Belegung mit Solarnutzungen eignen, sind möglichst zu begrünen.
- Ebenfalls zu prüfen sind die Möglichkeiten der Speicherung und Nutzung von 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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> 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 das Kapitel 6.7 „Energiekonzept“ verwiesen.

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

## 6.7 Energiekonzept

Nach Beschluss des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses vom 29.09.2022 (Drucksachennr. 4735/2020-2025) soll das Ziel des klimaneutralen Gebäudesektors in Bielefeld bereits 2030 erreicht werden. Da der Stadt u.a. laut Bundes-Klimaschutz- sowie Gebäudeenergiegesetz eine Vorbildfunktion zukommt, muss die Planung sicherstellen, dass das Ziel der Klimaneutralität bei städtischen Planungsvorhaben erreicht wird.

Um die komplexe Aufgabe der Energiewende im Bereich des Neubaus zu ermöglichen und Synergien mit anderen Belangen herzustellen (Stichwort Sektorenkopplung) ist ein Bestandteil der Planung ein Energiekonzept.

In diesem Zusammenhang könnten verschiedene Varianten der Energieversorgung untersucht werden, um eine Lösung mit möglichst niedrigen CO<sub>2</sub>-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 sowie
- Graue Energie, Rückbaufähigkeit und Recycling von Materialien.

Weiterführend 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

## 7. Umsetzung der Bauleitplanung

### 7.1 Bodenordnung

Die zu überplanende Grundstücke befinden sich größtenteils im Besitz eines Investors. Die Notwendigkeit von Maßnahmen der Bodenordnung nach Baugesetzbuch sind im Plangebiet derzeit nicht erkennbar.

### 7.2 Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Baulandstrategie

Auf der Grundlage des Vorentwurfs ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Verkehrsflächen</b>		ca. m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsfläche	3.898
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: F+R	788
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ST	593
gesamt		<b>5.279</b>
<b>Baugebiete</b>		ca. m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet	21.472
	Mischgebiet	7.327
gesamt		<b>28.799</b>
<b>Sonstige Flächen</b>		ca. m <sup>2</sup>
	Quartiersplatz (Multifunktionsfläche)	839
gesamt		<b>839</b>
<b>Plangebiet insgesamt (in ca. m<sup>2</sup>)</b>		<b>34.917</b>

#### Soziale Wohnraumförderung

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen „33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung“ vorgesehen werden.

In der vorliegenden Planung werden voraussichtlich ca. 140 neue Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Geltungsbereich des Bebauungsplans somit 46 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Dies entspricht ca. 3200 m<sup>2</sup> geförderte Bruttogeschossfläche.

Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote für den geförderten Mietwohnungsbau soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

#### Bielefelder Baulandstrategie

Gemäß der Tischvorlage für die Ratssitzung am 11.07.2019; Drucks.-Nr. 8656/2014-2020; TOP 16 „Bielefelder Baulandstrategie“ fällt die Fläche **nicht** unter die Regelungen der Baulandstrategie.

### 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Investors 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, für schalltechnische Untersuchungen und ein Verkehrsgutachten. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Investor.

In Bezug auf die finanzielle Mehrbelastung durch Schülerfahrtkosten besteht aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit sowohl für die Grundschule Stieghorst als auch die Friedrich-Wilhelm-Murnau-Gesamtschule kein Fahrtkostenanspruch.

Zu Kosten der Entwässerung erfolgen vom Fachamt voraussichtlich noch Aussagen.

#### **7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Hinblick auf Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse ist darauf hinzuweisen, dass für den gesamten Plangebietsbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. III/4/25.00 sowie die 6. Änderung des gleichnamigen Planes vorliegt (siehe Kapitel 3.4 „Rechtsverbindliche Bebauungspläne“). Der Ursprungsplan wird in Teilen und die 6. Änderung komplett durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ überlagert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ werden die in deren Geltungsbereichen bisher geltenden Festsetzungen in den betroffenen Teilbereichen überlagert. Der Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 sowie die 6. Änderung teilweise werden somit überplant. Sollte sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, leben die Festsetzungen der genannten, darunter liegenden Pläne wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

#### **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.

Im Vorfeld zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde bereits ein Vorab-Scoping der städtischen Dienststellen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden weitreichend entsprechend in der vorliegenden Vorentwurfs-Planung berücksichtigt.

##### 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans gibt es bislang noch keine vorliegenden Gutachten. Im Zuge der weiteren Bearbeitung werden diese in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern erstellt, abgestimmt und zum Entwurf berücksichtigt.

Bielefeld, im September 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32

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