

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“

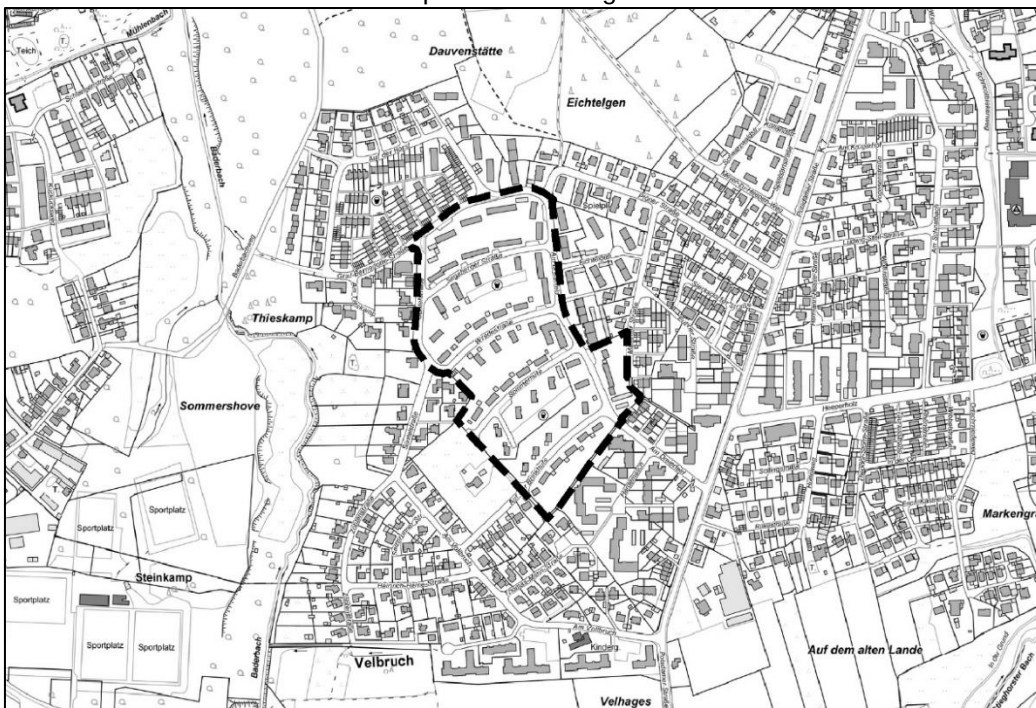
**für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-
Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße**

**im beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13aBauGB**

Allgemeine Ziele & Zwecke

**Vorentwurf
September 2023**

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



**Verfasser:
Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32**

B Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“

Inhaltsverzeichnis

Anlage	1
1. Allgemeines	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	3
2.1 Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Topographie	4
2.3 Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation	4
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben	6
3.4 Bisheriges Planungsrecht	7
4. Planungsziele und Plankonzept	9
4.1 Planungsziele	9
4.2 Plankonzept & neue Wohneinheiten	10
5. Planungsrechtliche Festsetzungen und grundlegend abwägungsrelevante Aspekte	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Gemeinbedarfsfläche	12
5.3 Reines Wohngebiet	12
5.4 Ehemaliges Offizierskasino – Allgemeines Wohngebiet	13
5.5 Freizeit, Erholung und Sport	13
5.6 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.6.1 Maß der baulichen Nutzung	13
5.6.2 Bauweise	14
5.6.3 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.7 Verkehr und Erschließung	14
5.8 Immissionsschutz	15
5.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur	15
5.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	15
5.9 Denkmalschutz, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	15
5.10 Grünordnung	19
5.11 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	20
6. Belange des Umweltschutzes	21
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	21
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	21

6.3 Artenschutz.....	21
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz.....	22
6.4.1 Bodenschutz	22
6.4.2 Gewässer und Hochwasserschutz	23
6.5 Altlasten und Kampfmittel.....	23
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz.....	23
7. Umsetzung der Bauleitplanung.....	24
7.1 Bodenordnung	24
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten.....	25
7.3 Finanzielle Auswirkungen.....	25
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	25
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf	25

1. Allgemeines

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 9,5 ha große Fläche im Südwesten des Stadtbezirks Heepen. Es soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H2.2 aus den 1970er Jahren überplant werden, um den Siedlungscharakter der ehemaligen Britensiedlung zu erhalten und in kleineren Bereichen geringfügig Nachverdichtungspotenziale zu schaffen.

Die Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die ursprüngliche Nutzung der Britenhäuser ist mittlerweile entfallen und sie wurden zeitweise für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Da die Immobilien zukünftig vermarktet werden sollen, besteht planungsrechtlicher Handlungsbedarf, um den Charakter der Siedlung zu wahren und die Rahmenbedingungen für eine behutsame städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Der für diesen Teilbereich bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H2.2 „Heepen West“ bietet diese Steuerungsmöglichkeiten nicht. So fehlen beispielsweise notwendige gestalterische Festsetzungen, die festgesetzten überbaubaren Flächen fallen sehr großzügig aus und es sind keine Festsetzungen, die den Schutz bzw. Erhalt der Bäume betreffen, enthalten.

Der Bebauungsplan III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ soll hier planungsrechtlich ansetzen und die Festsetzungen zur Steuerung dieser für den Erhalt wichtigen Bestandteile treffen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird daher eine integrierte Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erarbeitet. Zudem schafft die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit eine geringfügige Nachverdichtung in Teilbereichen zu realisieren, welche sich angesichts der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet anbietet. Durch die künftige Vermarktung der Immobilien entsteht weiterer Bedarf an sozialer Infrastruktur. Eine Kindertagesstätte ist bislang nicht im Gebiet vorhanden, obwohl ein absehbarer Bedarf besteht. Daher soll eine Kindertagesstätte im Gebiet festgesetzt und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Die Flächen schließen an bestehende Bebauungsplangebiete an bzw. überplanen den alten Bebauungsplan Nr. III/H2.2 „Heepen-West“, auf dessen Grundlage Wohngebiete entwickelt worden sind. Erschließung und Bebauung wurden dort i. W. vollständig umgesetzt. Neben der vorhandenen Bebauung und der Erschließung über das bestehende Straßensystem sind im Rahmen der behutsamen städtebaulichen Entwicklung insbesondere die zahlreichen Grünzüge mit entsprechender Sorgfalt zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die vielfältigen naturschutzfachlichen und ökologischen Anforderungen in Einklang mit der

zukünftigen baulichen Entwicklung zu bringen. Die hierbei entstehenden Themenfelder sind sachgerecht zu prüfen und angemessen unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessen zu lösen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ fällt nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie. Gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“ (S. 8 letzter Absatz) gilt dies für Projekte, bei denen der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorlagen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht Gegenstand politischer Beratung waren und somit auch nur eingeschränkt unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie fallen. Da die o. a. Regelungen nicht auf den Bebauungsplan Nr. III/H 30 zutreffen, ist diese nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bielefelder Osten, im südwestlichen Teil des Stadtbezirks Heepen. Es wird im Norden durch die Graf-Bernadotte-Straße, im Osten durch die Straße Am Dreierfeld, im Süden durch die südliche Randbebauung zur Straße Auf der Brinkhufe und im Westen durch eine größere ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Wohnhaus und im nordwestlichen Bereich durch die Süntelstraße, begrenzt. Im Osten von der Straße Am Dreierfeld befindet sich eine Teilfläche hin zur Malenter Straße ebenfalls im Plangebiet. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der im Bebauungsplan vorgenommenen Abgrenzung.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blau, ohne Maßstab)

2.2 Topographie

Das Gelände innerhalb des Plangebiets fällt insgesamt nach Norden/Nordosten hin leicht ab. Im Zuge des Verfahrens wird eine Einmessung u. a. der Geländehöhen vorgenommen.

2.3 Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Die derzeitigen Gebäude werden bislang überwiegend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Es liegen 54 Doppelhäuser, 86 Reihenhäuser und sechs Einfamilienhäuser vor. Die Gebäude weisen dabei den typischen britischen Kasernenhausstil auf. Die Bebauung besteht i. W. aus 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern. Die Dächer weisen alle einheitliche Dachneigungen von 43° auf (vgl. Kapitel 5.9).

Das Gebiet ist durch die von Nordost nach Südwest-verlaufenden Straßenzüge geprägt, an denen entlang sich die Häuserfronten jeweils straßenseitig einheitlich, aber in unterschiedlicher Ausrichtung zur Straße hin orientieren. Größtenteils stehen die Gebäude traufständig und prägen so den Siedlungscharakter. Allerdings lassen sich auch giebelständige Gebäude (i. W. Segeberger Str., Wredestraße) und zur Straße versetzte Häuserfronten (i. W.: Sommerhufe, Auf der Brinkhufe), finden. Diese Durchmischung sorgt für eine aufgelockerte Struktur und lässt es zu, dass sich die Grünzüge bis zur Straßenkante hin frei entfalten können und die Gärten so als offener Raum mit zum Straßenbild gehören.

Die Gärten schließen sich hierbei nach innen als Grüninseln zusammen und bilden einen einheitlichen Rahmen, der einer Hofsituation ähnelt.

Im südlichen Bereich zwischen Sommerhufe und Auf der Brinkhufe befindet sich in einer solchen Situation ein nicht mehr genutzter Tennenplatz und einzelne Rückstände von Spielgeräten, die diesen inneren Bereich verwahrlost wirken lassen.

Seit 2022 sind zehn der Häuser an der sich im Süden anschließenden Straße Auf der Brinkhufe, durch die Bezirksregierung Detmold unter Denkmalschutz gestellt worden und seither als Baudenkmäler der Stadt Bielefeld eingetragen.

Im Zentrum des Gebiets befindet sich das ehemalige Offizierskasino, welches derzeit von der Stiftung Solidarität bei Arbeitslosigkeit und Armut, betrieben wird. Diese unterstützt seit 1999 als rechtlich eigenständige Stiftung solidarisches Handeln in der Bielefelder Gesellschaft.

Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an 2-3 geschossige Wohnbebauung, im Süden an 3-geschossige Wohneinheiten und im Westen - im Bereich der Straßen Auf der Brinkhufe und Sommerhufe - an eine größere ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche größtenteils durch ihren Baumbestand geprägt ist. Nördlich hieran schließen sich Gebäude mit zweigeschossiger Bauweise an.

Insgesamt wirkt das Gebiet und die angrenzenden Gebäude hinsichtlich der baulichen Strukturen, wie Kubaturen, Gebäudehöhen, Fassadenfarben, Dachformen und -farben homogen. Lediglich die in südlicher Richtung anschließenden Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern stechen baulich heraus.

Hinsichtlich der Grünstrukturen ist das Gebiet in der näheren Umgebung jedoch einzigartig, da im Umfeld wesentlich dichtere Bebauung mit weniger Vegetation zu finden ist.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) nimmt die Stadt Bielefeld die Funktion eines Oberzentrums ein. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der

Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) vereinbar, da auch in einem reinen Wohngebiet eine Kindertagesstätte zulässig wäre.

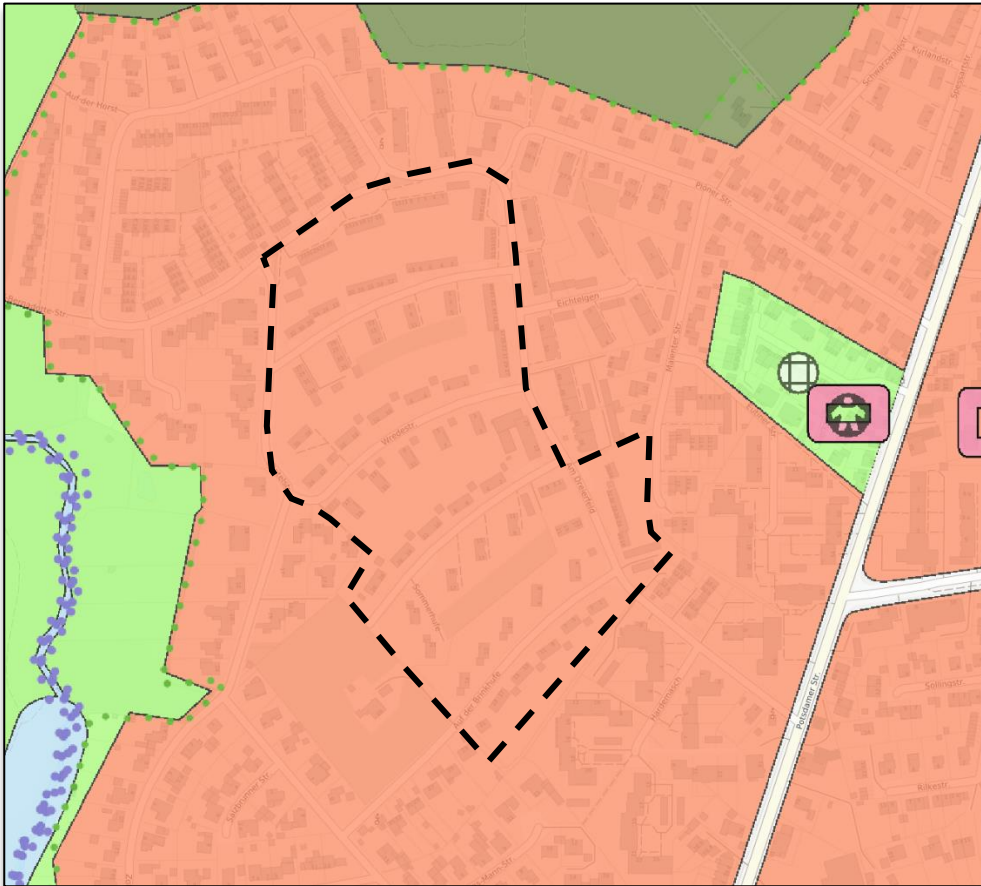


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

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

Im näheren Umfeld des Plangebiets gelten folgende naturschutzfachliche Regelungen:

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

Des Weiteren ist der Bereich im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld als Naturschutzvorranggebiet ausgewiesen.

Da das Gebiet an sich einen großen Baumbestand aufweist, fällt der Großteil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld. Die Satzung gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Sie gilt in der Regel nicht außerhalb von Siedlungsgebieten etwa auf land- oder forstwirtschaftlichen Flächen. Auch Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Satzung ausgenommen, da hier bereits andere Vorgaben greifen. Geschützt sind alle

Laubbäume und Ginkgo mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie alle Nadelgehölze (außer Ginkgo) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm. Mehrstämmige Bäume sind ebenfalls geschützt, wenn wenigstens einer der Stämme einen Umfang von mindestens 50 Zentimetern hat und die Summe der Einzelstammumfänge mehr als 150 cm beträgt. Gemessen wird der Stammumfang jeweils 1 Meter über dem Erdboden. Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete etc.) gelten weder für die erfassten Plangebietsflächen noch für deren näheres Umfeld.

3.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan **Nr. III/H2.2 Heepen-West** (rechtsverbindlich seit dem 08.01.1971).

Für den im Bebauungsplan liegenden Geltungsbereich ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäude sind mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Da die Gebäude älter sind als der Bebauungsplan, sind diese im Bestand überplant worden. Die Fläche des ehemaligen Offizierskasinos ist als allgemeines Wohngebiet, ebenfalls mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Grünflächen sind im bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Für die umgebenden bebauten Bereiche gelten folgende planungsrechtliche Rahmenbedingungen (siehe auch nachfolgende Übersichtskarte):

- Der **Bebauungsplan Nr. III/O 6.4 Am Vollbruch** (rechtsverbindlich seit dem 18.03.1991) setzt für den Bereich südlich des o.g. Bebauungsplanes (südlich Heinrich-Heine Str., Am Vollbruch, Zobenstr.) ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für eine Kindertagesstätte im südöstlichen Randbereich fest. Umsetzbar sind ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern.
- Im Osten grenzt der Bebauungsplan **Bebauungsplan III/H 3/1 Heepen-Süd** an den Bebauungsplan Nr. III/H2.2 Heepen-West, für welchen ein allgemeines Wohngebiet, ein reines Wohngebiet, ein Mischgebiet, eine Fläche für eine Schule sowie eine Fläche für ein Altersheim festgesetzt sind.
- Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. III/H2.2 Heepen-West planungsrechtlich an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

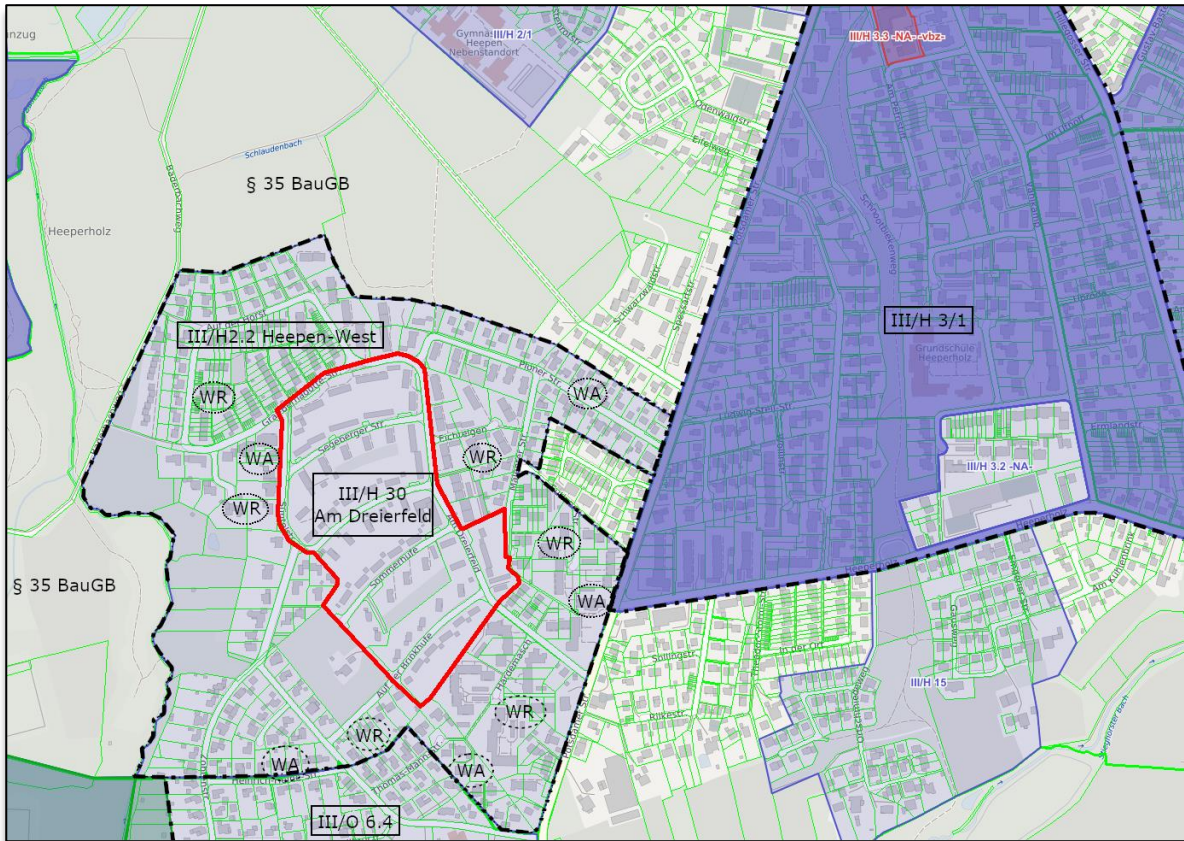


Abbildung 4: Übersicht umgebendes Planungsrecht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/H 30 (rot) (ohne Maßstab)

3.5 Bielefelder Konversionsprozess - Konversionsfläche „Am Dreierfeld“

Im Rahmen des Bielefelder Konversionsprozesses werden neben den Rochdale und Catterick Barracks auch sieben Wohnstandorte betrachtet. Neben dem Standort Am Dreierfeld (mit 146 Wohneinheiten) sind dies:

- „Lipper Hellweg“ mit 110 Wohneinheiten,
- „Königsberger Straße“ mit 54 Wohneinheiten,
- „J.-S.-Bach Straße“ mit 38 Wohneinheiten,
- „Am Niederfeld“ mit 52 Wohneinheiten,
- „Kölner Straße“ mit 20 Wohneinheiten,
- „Sperberstraße“ (Keine weitere Betrachtung, da Übernahme durch Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW))

Mit dem im Rahmen der „Gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ angekündigten Strategiewechsel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sollen die Bestände überwiegend bei der BImA gehalten und vermietet werden. Die kommunale Erstzugriffsoption entfällt für die meisten Standorte. Für die weitere Entwicklung der verbliebenen Wohnstandorte wurde ein sog. Positionspapier erarbeitet und durch den Haupt-, Wirtschaftsförderungs- & Beteiligungsausschuss (HWBA) in seiner Sitzung am 02.09.2020 beschlossen. Ziel des Positionspapiers ist es, die wesentlichen städtebaulichen, ökologischen, sozialen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Wohnstandorte zusammenzuführen und zu bewerten. Zudem definiert das Positionspapier klare Vorstellungen der Stadt Bielefeld an die weitere Entwicklung der Wohnstandorte. Dabei geht es vor allem um den Erwerb vorhandener Grün-, Sport- und Spielflächen sowie Einzelgebäude für soziale Nutzungen durch die Stadt.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist die Eigentümerin der Konversionsfläche Am Dreierfeld. Für die Wohneinheiten in der Siedlung Am Dreierfeld wird durch die BImA der Verkauf am freien Immobilienmarkt angestrebt. Der Verkauf erfolgt nach den für die BImA geltenden gesetzlichen Vorgaben im Bieterverfahren an Höchstbietende.

Im Nachgang der politischen Beratung wurde das Positionspapier der BImA übermittelt, die in einer Stellungnahme im September 2022 ihre generelle Gesprächsbereitschaft bekundet hat. Insbesondere die potentielle Übernahme der Spielplätze und des Offizierskasinos sind positiv aufgenommen worden.

Das Positionspapier sieht für den Standort „Am Dreierfeld“ in Heepen zwei wesentliche Schwerpunkte vor. Zum einen soll der bestehenden Spielplatz in das städtische Eigentum übernommen und aufgewertet werden. Neben der Neuerrichtung von Spielgeräten gehören hierzu auch die Schaffung und Verbesserungen der Zuwegungen und Wegeverbindungen. Derzeit werden die Konzepte zusammen mit dem Umweltamt, dem Umweltbetrieb, dem Amt für Verkehr sowie dem Immobilienservicebetrieb (ISB) weiter konkretisiert.

Zweiter Handlungsschwerpunkt war das ehemalige „Offizierskasino“ am Dreierfeld, dass zur Schaffung von sozialer Infrastruktur vorgesehen war.

Für den Bedarf an sozialer Infrastruktur sprechen mehrere Gründe. Einerseits besteht bereits heute ein erhöhter Bedarf an Kindergartenplätzen. Durch eine Wiedernutzung der Siedlung mit rund 146 Wohneinheiten wird dieser Bedarf zukünftig noch weiter steigen. Aus diesem Grund soll die Entwicklung einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen vorgesehen werden.

Nach einschlägiger Prüfung durch das Bauamt und das Sozialamt sowie Vor-Ort-Besichtigungen sind die Räumlichkeiten des Offizierskasinos allerdings nicht für den Bedarf einer Kindertagesstätte geeignet. Daher soll eine benachbarte Fläche, Am Dreierfeld 34/36, als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen werden.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ soll den bestehenden Bebauungsplan Nr. III/H2.2 „Heepen-West“ in einem Teilbereich überplanen und als übergeordnetes Ziel den städtebaulichen Charakter der ehemaligen Britensiedlung mitsamt seinen Grünzügen erhalten.

Allerdings steht die Stadt Bielefeld wie viele andere Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Erklärtes Ziel sind dabei vor allem die Nachverdichtung und Wohnbaulückenschließungen im innerstädtischen Bereich. Daher sollen in kleinen Teilbereichen im Süden des Gebietes geringfügig Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen und neue überbaubare Flächen ausgewiesen werden.

Des Weiteren wird das Gebiet aufgrund seiner Größe und Struktur eine Kindertagesstätte benötigen. Es ist geplant, diese als Gemeinbedarfsfläche im östlichen Bereich des Gebietes festzusetzen und so langfristig planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche des ehemaligen Offizierskasinos soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um hier entsprechende Nutzungen zu ermöglichen.

Der Baumbestand soll geschützt werden und die Grünzüge entsprechend erhalten bleiben. Zudem soll eine dringend benötigte Spielfläche im Süden des Gebietes ausgewiesen und die bestehende Fläche entsiegelt werden.

Die überbaubaren Flächen sollen sich am Bestand orientieren, um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu wahren. Gleichzeitig soll der großzügige Baumbestand geschützt, öffentliche Spielflächen gesichert und öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen integriert werden.

Darüberhinausgehende gestalterische Festsetzungen sollen zusätzlich dazu beitragen den derzeitigen Siedlungscharakter zu wahren. So sollen flankierend mit Hilfe einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung maßgebliche Gestaltungselemente wie die Dachneigung, -form, und

farbe, Gebäudekubatur, Fassadengestaltung und Vorgärten einheitlich für die jeweiligen Gebäudetypologien festgesetzt werden. Dabei sollen auch die neuen Gebäude gestalterisch an die Bestandsgebäude angepasst werden und sich dem übergeordneten Ziel der Erhaltung des Siedlungscharakters fügen.

Zusammenfassend werden hieraus abgeleitet sowie mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen die folgenden wesentlichen städtischen Zielsetzungen verfolgt:

- ✦ Erhalt der ortsbildprägenden ehemaligen Britensiedlung mit ihren charakteristischen Gebäuden und den bestehenden Grünzügen (v.a. durch gestalterische Vorgaben)
- ✦ Geringfügige Nachverdichtung in Teilbereichen, welche sich angesichts der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet anbietet
- ✦ Deckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte) – langfristige planungsrechtliche Sicherung als Gemeinbedarfsfläche
- ✦ Sicherung dringend benötigter Fläche für einen Spielplatz als öffentliche Grünfläche inklusive der Wegeverbindungen
- ✦ sachgerechte Berücksichtigung umweltschutzfachlicher Belange (Naturraum, prägender Gehölzbestand, Artenschutz, ...)

4.2 Plankonzept & neue Wohneinheiten

Der Entwurf des Bebauungsplanes baut auf den in Kapitel 2 und 3 dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist daher ausdrücklich als Vorentwurf des Bebauungsplans zu verstehen, der der Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Erhaltung des Siedlungscharakters der ehemaligen Britensiedlung „Am Dreierfeld“ dient.

Die ehemalige Britensiedlung ist durch Angebote an homogenen Wohn- und Hausformen in einem überschaubaren Quartier geprägt. Das Gebiet ist von der Potsdamer Straße aus erschlossen, hierüber auch an den ÖPNV angebunden und an den Ortskern Heepen angeschlossen.

Es ist darüber hinaus angedacht das Gebiet für den Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu gestalten (Mobilstation, Fuß-/Radwege zum Spielplatz).

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wird überschlägig von folgenden Neubau-Wohneinheiten in den Teilbereichen ausgegangen.

Im Bereich der Sommerhufe: Doppelhaushälfte (insgesamt zwei Wohneinheiten)

- Östlich Am Dreierfeld: Reihenhäuser mit vier und sechs Wohneinheiten.
- Insgesamt: zwölf neue Wohneinheiten
- Im Bestand: rd. 146 Wohneinheiten

Bei der Schaffung der neuen Wohneinheiten wird besonderes Augenmerk darauf gelegt den Eingriff in den Baumbestand so gering wie möglich zu halten. Zudem wird darauf geachtet, dass der prägende Siedlungscharakter beibehalten wird und daher die Neubebauung nur punktuell, dort wo sie ergänzend städtebaulich verträglich ist, vorgesehen wird.

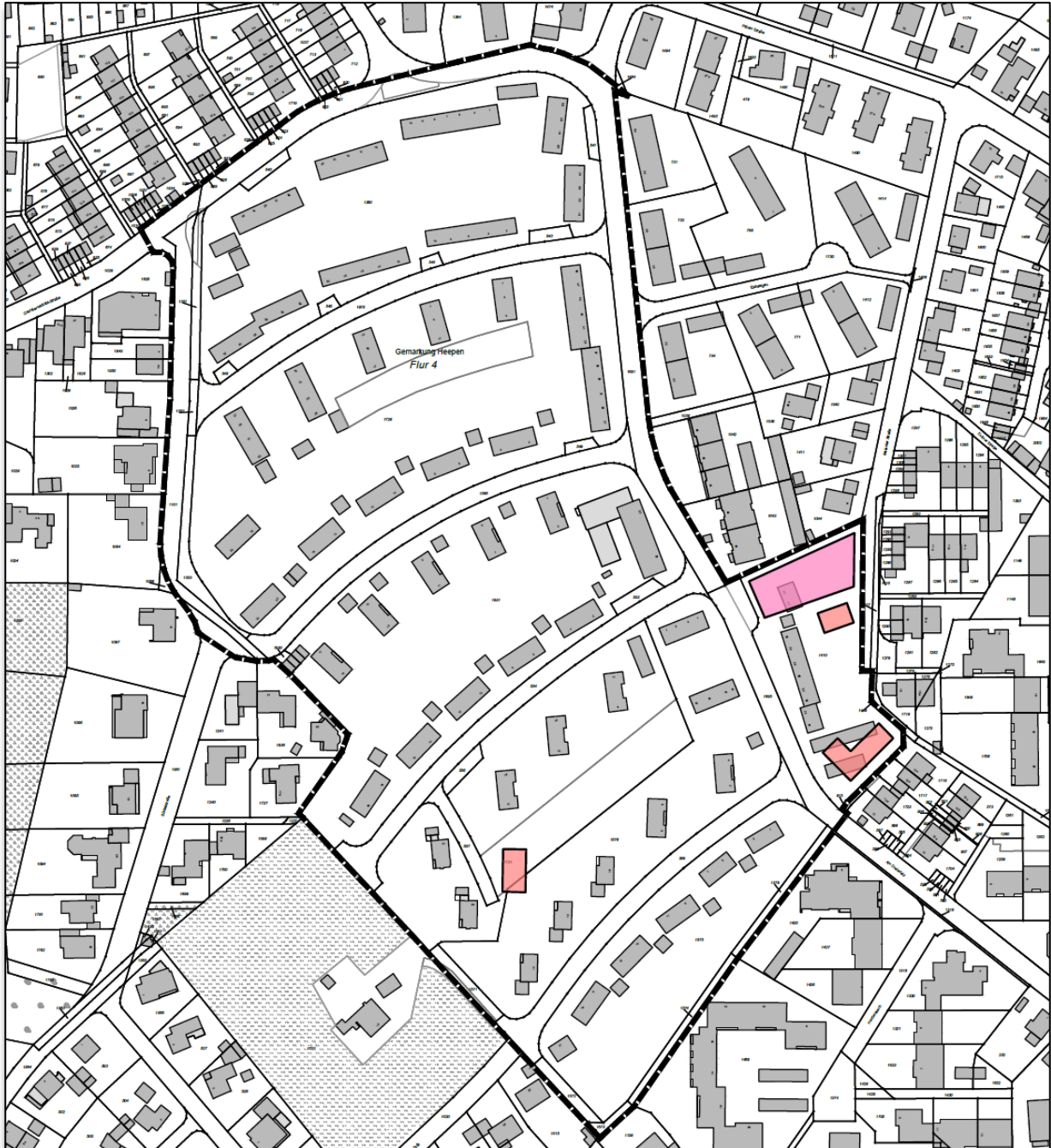


Abbildung 5: Überbaubare Flächen für neue Gebäude (inklusive Gemeinbedarfsfläche für die Kita, ohne Maßstab)

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und grundlegend abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet gemäß den Planungszielen im Wesentlichen als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus können aber auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zugelassen werden. Außerdem sind ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig.

Die Fläche des ehemaligen Offizierskasinos soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um hier entsprechende Nutzungen zu ermöglichen. Hier sind neben der Wohnnutzung Anlagen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Rahmen der Feinsteuerung sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen werden. Aufgrund des mit der Nutzung einhergehenden Verkehrsaufkommen, der Baustruktur und des Flächenverbrauchs stehen die Nutzungen mit dem Bestand sowie den Gestaltungszielen in Konflikt. Ob ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1–3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung) vorgenommen werden soll, wird im weiteren Verfahren geklärt.

5.2 Gemeinbedarfsfläche

Für das Grundstück Am Dreierfeld Hausnr. 34 und 36 (Gemarkung Heepen, Flur 4, Flurstück 1410) wird die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB vorgesehen, um diese planungsrechtlich langfristig zu sichern. Die Kindertagesstätte soll laut dem zuständigen Fachamt vierzünftig werden und benötigt für eine vorgesehene zweigeschossige Bauweise eine Grundfläche von 1.260 m². Das zur Verfügung stehende Grundstück reicht mit ca. 1.400 m² aus.

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte werden auch zukünftig in Bielefeld ansässige Familien im Wohngebiet leben. Damit diese in ihrem Stadtteil versorgt werden können, ist die Errichtung der viergruppigen Kita zwingend erforderlich. Derzeit gibt es im Plangebiet keine Kita, da die Briten eine eigene Versorgungsstruktur für ihre Kinder zur Verfügung gestellt haben.

Im Stadtbezirk Heepen besteht grundsätzlich ein Aufholbedarf im Hinblick auf die Versorgung mit Kita-Plätzen. Die geplante Kita Am Dreierfeld wird im Kindergartenbezirk Heepen liegen. Die Versorgungsquote mit Kindertagesstättenplätzen für Gesamt-Bielefeld beträgt bei den über Dreijährigen 96,9% und bei den unter Dreijährigen 46,3%. Im Vergleich hierzu deckt Oldentrup beispielsweise einen Bedarf von unter Dreijährigen bei 39 % ab und bei über Dreijährigen mit 87,1 %. Der Wohnbereich Heepen deckt hingegen nur einen Bedarf von 29% bei den unter Dreijährigen und 75,3 % bei den über Dreijährigen ab.

5.3 Reines Wohngebiet

Für die Bestandsgebäude entlang der Straßen Am Dreierfeld, Süntelstraße, Auf der Brinkhufe, Wredestraße, Sommerhufe, Segebergerstr., soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Struktur des Gebietes soll erhalten bleiben, daher werden hier entsprechende Firsthöhen, überbaubare Flächen, Geschossflächen- und Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zur Dachneigung, –form und Farbe getroffen. Des Weiteren sollen für die städtebauliche Gestaltung auch Festsetzungen zu Fassadenfarben getroffen werden, Vorgärten von einer Bebauung freigehalten und bestimmte Bereiche für Garagen bzw. Stellplätze ausgewiesen werden.

5.4 Ehemaliges Offizierskasino – Allgemeines Wohngebiet

Für das ehemalige Offizierskasino ist im Bestand ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses soll auch mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes beibehalten werden, um entsprechende Nutzungen zu ermöglichen.

5.5 Freizeit, Erholung und Sport

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

Da das Gebiet durch seine Grünzüge geprägt ist und diese Teil der Naherholung sein sollen, ist geplant einen Bereich im Süden des Gebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festzusetzen. Die Spielgeräte sollen hierbei von Jung bis Alt verschiedene Generationen ansprechen, um das Freizeit-, Erholungs- und Sportangebot attraktiv zu gestalten. So soll die Ausstattung beispielsweise mit Outdoor Fitnessgeräten dafür sorgen, dass Angebote zur Steigerung der Aufenthaltsqualität vorhanden sind.

Laut dem Umweltamt der Stadt Bielefeld ist ein Spielplatz der Kategorie A vorzusehen. Das bedeutet, dass die Spielfläche mindestens 1.500 m² Größe aufweisen soll. In der Regel liegt dieser sogenannte "Spielbereich mit zentraler Funktion für den Ortsteil" nicht weiter als 1.000 m, von den zugeordneten Wohnbereichen entfernt. Das entspricht einem Einzugsbereich mit einem 1-km-Radius.

Es sind zusätzliche Zuwegungen zum Spielplatz von der westlichen bzw. nordwestlichen und östlichen Seite angedacht. Eine Zuwegung von Süden aus wird wegen der angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude und Gärten nicht möglich sein.

5.6 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das reine Wohngebiet soll in seinen homogenen Bestandteilen und seiner aufgelockerten städtebaulichen Dichte erhalten bleiben. Hierbei ist es wichtig die baulichen Nutzungen, die Bauweise und die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen so festzusetzen, dass sie der gegenwärtigen Entwicklung des Gebietes nicht zuwiderlaufen. Im Folgenden sollen daher die einzelnen planungsrechtlichen Vorgaben erläutert werden:

5.6.1 Maß der baulichen Nutzung

- ✦ Die **Grundflächenzahl (GRZ)** soll sich angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-/Doppelhäuser, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen voraussichtlich an einer GRZ von 0,4 orientieren, um noch ein ausreichendes Maß an Flexibilität für ggf. Modernisierungen der Gebäude offen zu halten.
- ✦ Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick an die Bebauung angepasst und ist mit 0,8 vorgesehen. In Verbindung mit den Vorgaben zu Vollgeschossen, Gebäudehöhen und Baugrenzen soll somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld erhalten bleiben, ein zu hohes Maß an möglicher baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.

- ✦ Die **Zahl der Vollgeschosse** soll unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets zur verträglichen Einbindung in das Umfeld auf maximal zwei begrenzt werden.
- ✦ Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper soll über die konkrete Festsetzung von **Gesamthöhen (Firsthöhen)** erfolgen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben. Die genauen Höhenangaben werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

5.6.2 Bauweise

Die Bauweise soll die oben genannten Zielsetzungen für die Teilbereiche im Plangebiet aufgreifen und die angestrebte Homogenität an Bauformen ermöglichen. Geplant ist die Umsetzung der offenen Bauweise im gesamten Plangebiet. Dies soll die aufgelockerte Erscheinungsform des Gebietes wahren.

5.6.3 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den Bestandsgebäuden und wird im weiteren Verfahren durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die durch die Baugrenzen vorgegebenen Baufelder sollen allerdings gegenüber den Bestandsgebäuden geringfügig (ca. 2 Meter) ausgeweitet werden, um Modernisierungen an den Gebäuden zu ermöglichen und dann in der Umsetzung einen angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulichen Situation zu schaffen. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan **Nr. III/H2.2 Heepen-West** sind die überbaubaren Flächen allerdings wesentlich reduziert, um den Siedlungscharakter auch in Zukunft zu erhalten. Private Stellplätze bzw. Garagen sollen nur in dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt werden, um den ortsbildprägenden Charakter zu wahren. Vorgärten sollen frei von einer Bebauung sein und der Baumbestand soll erhalten bleiben. Daher sind auch Mülleimereinhausungen in den Vorgartenbereichen unzulässig. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sind gemäß § 9 (a) Nr.10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkannte ständig freizuhalten. Ausnahmsweise sind in allen Teilflächen des WR Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m einseitig zur Straßen abgewandten Seite zulässig, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreitet. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die maximale Bauhöhe der Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude begrenzt. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Da im Bereich der Vorgärten eine Bebauung unzulässig ist, soll durch die Terrassenüberdachungen eine wohnliche Atmosphäre im rückliegenden Gartenbereich möglich sein, welche im Einklang mit den sehr großzügigen Grünbereichen steht.

5.7 Verkehr und Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung ist von der Potsdamer Straße hin zur Straße Am Dreierfeld geregelt.

Eine Radwegführung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und Fachplanern geprüft.

Die Spielplatzfläche soll über drei separate Wegeverbindungen mit einem kombinierten Rad-/Fußweg (3,5 m Breite) erschlossen werden.

Der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen im weiteren Verfahren Flächen festgesetzt werden, um den Siedlungscharakter zu würdigen und vorhandene Vorgärten und Grünstrukturen zu erhalten. Im öffentlichen Raum gibt es bereits existierende Stellplatzmöglichkeiten. Diese sollen erhalten bleiben. Das Gebiet ist über die Bushaltestelle „Am Dreierfeld“ an den ÖPNV angebunden. Hier fahren die Linien 21, 30, 30 sowie 130.

5.8 Immissionsschutz

Da es sich i. W. um eine Bestandsüberplanung handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass es Veränderungen hinsichtlich der bestehenden Immissionen im Gebiet gibt. Auch die neu geplanten Gebäude sind gebietsverträglich (reines Wohngebiet).

5.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Soziale Infrastruktur ist derzeit nicht im Gebiet vorhanden. Lediglich die Stiftung Solidarität bei Arbeitslosigkeit und Armut kann hier als Einrichtung genannt werden. Die Realschule und das Gymnasium Heepen befinden sich in ca. 1 km Entfernung. Die Grundschule Heeper Holz befindet sich in etwa 700 m Entfernung zum Gebiet. In südwestlicher Richtung des Gebietes liegt die Kindertagesstätte Am Vollbruch in ca. 220 m Entfernung. Dennoch sind Kindertagesstätten im Allgemeinen unterrepräsentiert (vgl. Kapitel 5.2). Daher wird entsprechende soziale Infrastruktur im Gebiet benötigt und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

5.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Grundsätzlich ist die wassertechnische Erschließung bereits gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die neu geschaffenen Wohneinheiten an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden können.

5.9 Denkmalschutz, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Seit dem 06.07.2022 steht in der Siedlung Am Dreierfeld der folgende Straßenzug mit 10 Häusern gemäß DSchG NRW unter Denkmalschutz: Auf der Brinkhufe 2/4, 6/8, 10, 12, 14, 1/3, 5/7, 9/11, 13/15, 17/19.

Dies wird im Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

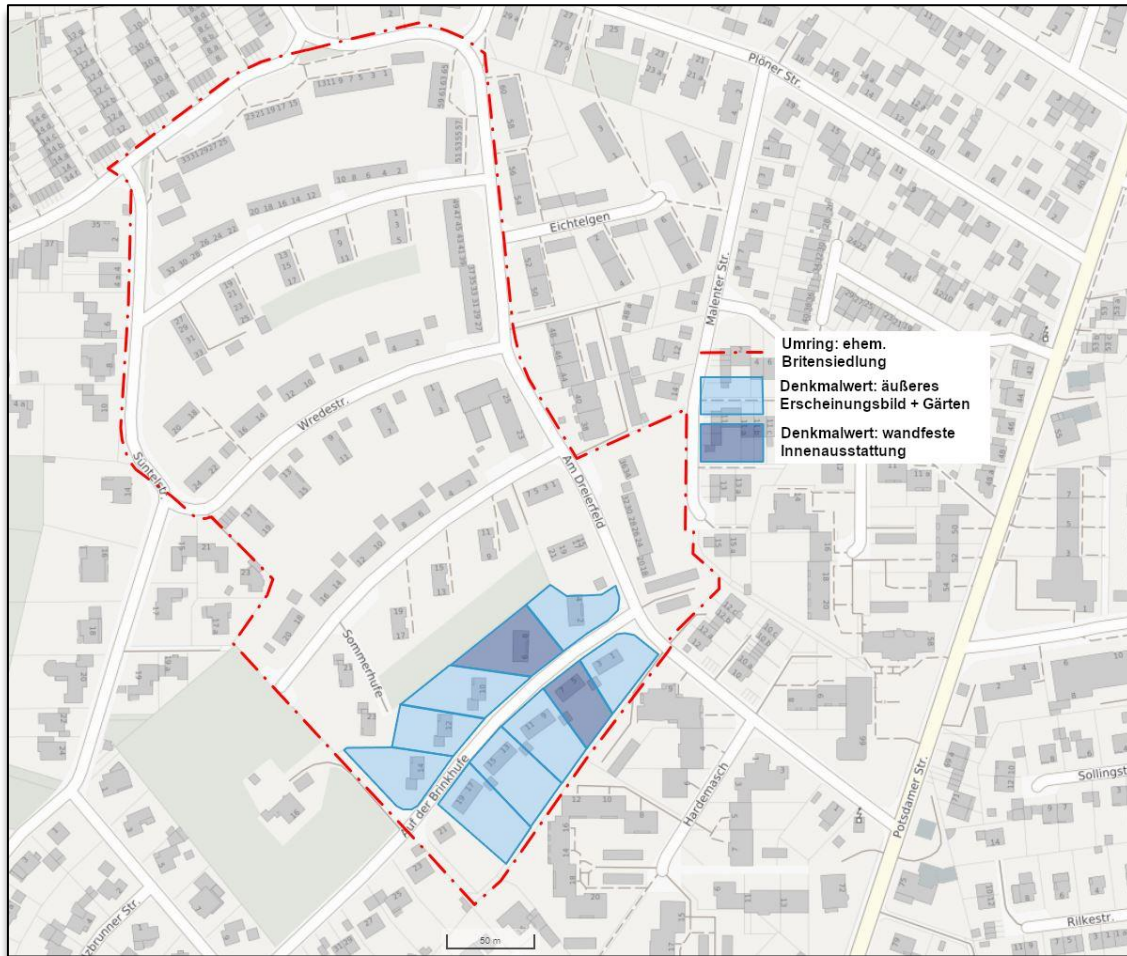


Abbildung 6: Situation hinsichtlich des Denkmalschutzes im Plangebiet (ohne Maßstab)

Der Beschreibung der Unterschutzstellung ist zu entnehmen:

Die Siedlung Am Dreierfeld ist eine qualitätsvolle ehemalige Siedlung für die britischen Streitkräfte mit sich wiederholenden 146 Wohneinheiten aus Einfamilienhäusern, Einfamilien-Reihenhäusern und Doppelhaushälften in aufgelockerter Bebauung. Dazu gehören ein Offizierskasino und Garagen. Soweit ersichtlich sind die Gebäude der 1950er-Jahre Putzbauten, die Gebäude der 1960er-Jahre mit Klinker an den Giebelseiten gestaltet. Die Häuser wurden der Größe nach - entsprechend dem Dienstrang – verheirateten Soldaten und ihren Familien zugeteilt. Sie sind von Seiten der Bundesverwaltung auf jeweils gleichem Standard ausgestattet worden. Zu den Häusern gehört immer ein mehr oder weniger großer Garten.

Unter diesen 146 Häusern ist der Straßenzug Auf der Brinkhufe mit 10 Häusern prägend und typisch für diese Siedlung und hebt sich durch seine sorgfältige städtebauliche Anordnung in gewissem Maße von den übrigen Straßen ab. Die Gebäude sind als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet worden. Charakteristisch ist der offene Straßenraum mit seinen Vorgartenzonen ohne Einfriedungen und sporadischem Baumbestand. Die Gebäude Auf der Brinkhufe 6/8 und 5/7 weisen einen weitgehend unveränderten Ausstattungsstandard für unterschiedliche Ränge auf, der in den übrigen Gebäuden der Siedlung ebenso anzutreffen ist. Die Häuser sind durchweg hell verputzt und zweigeschossig sowie mit einem flach geneigten Satteldach versehen.

Städtebauliche und architekturhistorische Bedeutung der Siedlung

Nach dem 2. Weltkrieg wurden Anfang 1948 die britischen Truppen auf Friedensstärke zurückgeführt und damit vor allem auf länger dienende Soldaten zurückgegriffen, die zumeist verheiratet waren und damit ein Anrecht auf Familienzusammenführung hatten. Die deutschen Behörden hatten den benötigten Wohnraum bereitzustellen. Zur Lösung der in vielen Städten entstandenen unermesslichen Wohnungsnot wurden im Zusammenhang mit der Unterbringung der Besatzungstruppen zwei Wohnungsbauprogramme geschaffen: zum einen ein deutsches Programm zur Schaffung von Wohnraum für die Besatzungsverdrängten (Schäffer-Programm), zum anderen ein englisches Programm (BUILD-Programm) zum Bau von Wohnungen für die Briten. Mit Hilfe beider Programme wurde es sehr schnell möglich, Wohnraum zu schaffen. Allein in Westfalen sind zu diesem Zwecke tausende von Wohnungen errichtet worden. Die hierbei entstandenen, oft weitflächigen Siedlungen wurden gelegentlich sogar zu prägenden Elementen der Weichbilder der Städte.

1953 erfolgte die Verlegung der Verwaltung des 1. Corps der Briten nach Bielefeld. Bielefeld hatte damit nach Mönchengladbach als Sitz des britischen Headquarters 1 (BAOR & RAFG) für Deutschland eine hervorgehobene Stellung. Das spiegelt sich auch im Wohnungsbau für Offiziersfamilien wider. Von den Siedlungen in Bielefeld betrifft das besonders die Standorte Am Dreierfeld und Joseph-Haydn-Straße. Sie sind architektonisch, städtebaulich sowie in Wohnfläche und in Ausstattung der Häuser hochwertig ausgeführt worden. Die Siedlung im Bereich der Straße Am Dreierfeld entstand ab 1957 im Rahmen des BUILD-Programms VII und zählt damit zu den späteren Siedlungen. Neben 146 Wohneinheiten mitsamt zugehörigen Garagen wurde hier auch eine „Teachers Mass“, ein Offizierskasino, errichtet.

Die 146 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf: 6 Einfamilienhäuser, 27 Doppelhäuser und 19 Reihenhäuser. Sie wurden der Größe nach - entsprechend dem Dienstgrad - verheirateten Offizieren und ihren Familien zugeteilt. So finden sich freistehende Einfamilienhäuser mit ca. 155 m², aber auch Reihenhäuser mit ca. 80 m² Wohnfläche. Wesentliches Merkmal der BUILD-Programme ist die Verwendung einheitlicher Haustypen. Dies unterstützte die schnelle und kostengünstige Schaffung von Wohnraum.

Die ehem. Britensiedlung Am Dreierfeld ist mit ihren siedlungstypischen, oftmals geschwungenen Straßenverläufen, der kunstvollen Anordnung der Häuser, welche aus nur neun verschiedenen Haustypen zusammengestellt ist, ihren Gärten und Vorgärten ein wesentliches Zeugnis der Siedlungsarchitektur der Briten nach dem 2. Weltkrieg in Deutschland.

Ortsbild

Nach den städtebaulichen Vorgaben des damaligen Stadtplanungsamtes wurde ein Siedlungsbild nach dem Leitbild der 1950er Jahre im Sinne einer aufgelockerten und durchgrünter Stadt geschaffen. Der räumliche Zusammenhang wird durch die Stellung der Haustypen (hier der Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäuser) und das Einbinden in großzügige Grün- und Freiflächen geschaffen. Die Häuser der geplanten Siedlung wurden von den straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen in großzügiger Vorgartentiefe abgerückt. Der Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie variiert dabei in der Art, dass die Gebäude entlang der Straße Bögen ausbilden. Der Straßenraum weitet sich damit auf und wirkt großzügig.

Die versetzte Anordnung der Gebäude, die je Straßenseite mal traufständig, mal giebelständig stehen, bilden zusammen mit einer planvoll angelegten, leicht geschwungenen Wegeführung einen abwechslungsreichen Stadtraum. Es ergeben sich immer wechselnde Ein- und Ausblicke. Die Gartengrundstücke erstrecken sich bei den traufständigen Gebäuden rückwertig, Richtung Blockinneres, während die Gärten bei den giebelständigen Reih- und Doppelhäusern seitlich angeordnet sind. Niedrige Einfriedungen grenzen die Gärten der giebelständigen Gebäude gegenüber dem öffentlichen Raum ab. Die Gärten wirken daher in den öffentlichen Raum hinein. Bei zwei tieferen Blöcken war vorgesehen, das Blockinnere

unabhängig von den Gebäudegrundstücken auszuparzellieren. Diese Bereiche sind geprägt von altem, hohen Baumbestand und öffentlich zugänglich. Durch die Verwendung von Haustypen mit einheitlichen, einfachen Gestaltungselementen, wie dem Bauvolumen, der Materialwahl und den Gemeinsamkeiten in der Detailausbildung, entsteht das homogene Gesamtbild.

Um dieses zu erhalten bzw. regulierend Veränderungen zuzulassen, werden Änderungen, Abriss und Neubau gesteuert. Es wird eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB). Damit besteht auch für baurechtlich genehmigungsfreie Baumaßnahmen eine Genehmigungspflicht. Darüber hinaus sollen mit Hilfe einer Gestaltungssatzung lediglich die wesentlichen Gestaltungselemente wie die Dachneigung, -form, und -farbe, Gebäudekubatur, Fassadengestaltung und Vorgärten einheitlich für die jeweiligen Gebäudetypologien festgesetzt werden. Durch geringfügig größere überbaubare Flächen als im Bestand sollen etwa Modernisierungsmaßnahmen möglich sein. Auch Dachaufbauten und -einschnitte sind zur straßenabgewandten Seite zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Dachaufbauten und -einschnitte auf beiden Seiten zulässig. In allen Teilbauflächen des WR ist die äußere Gestaltung der Gebäude aufeinander abzustimmen. Es sollen nur altrote bzw. braune Dacheindeckungen aus Ton oder Beton zulässig sein. Glasierte, engobierte Dachsteine bzw. -pfannen sowie andere Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Wandflächen der Wohngebäude und Garagen sind in einem glatten, hellgrundigen Putz und der Anstrich in den Farben Weiß oder Beige auszuführen. Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten. Die stirnseitige Fassadengestaltung soll in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudetypologien erfolgen, da teilweise verputzte und teilweise verklinkerte Formen vorzufinden sind. Die konkreten RAL-Vorgaben für Dacheindeckungen und Fassadengestaltung werden im weiteren Verfahren ermittelt (vgl. Kapitel 5.11).

Gebäudetypologie

Typischerweise wurden in britischen Siedlungen (BUILD-Programme) nur wenige Haustypen verwendet, die sich wiederholen. Über alle Haustypen hinweg wurde eine einheitliche Architektursprache verwendet, die sich nur in Details unterscheiden. Sie verleihen der Siedlung eine Homogenität, welche aufgrund der wechselhaften Gebäudestellungen aber nicht eintönig wirkt.

Die Gebäude der Siedlung sind alle zweigeschossig, verputzt, hell gestrichen und mit 43° geneigtem Satteldach versehen. Sie zeichnen sich, ganz im Architekturstil der 1950er Jahre, durch wenige zurückhaltende Details wie einfache Faschen und Türrahmungen sowie durch dünne Bauteildicken aus, die an der Außenfassade sichtbar sind. Bei einem Teil der Gebäude sind die Giebelwände rot verklinkert.

Typologie	Anzahl der Wohneinheiten (WE)
Typ III - Einfamilienhaus	5
Typ IV - Doppelhaus	6
Typ V - Doppelhaus	4
Typ H23 - Doppelhaus	20
Typ H34 - Doppelhaus	23
Typ H27 - Reihenhaushaus	54
Typ H28 - Reihenhaushaus	16
Typ B3 - Reihenhaushaus	8
Typ B4 - Reihenhaushaus	10
Insgesamt	146



Abbildung 7: Gebäudetypologien im Plangebiet (ohne Maßstab)

5.10 Grünordnung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Wohnbausiedlungsbereichs im Südwesten des Stadtbezirks Heepen dar. In der Randlage mit dem anschließenden Übergang in die freie Landschaft ist eine entsprechende Durchgrünung des Gebietes gegeben. Neben den bestehenden öffentlichen Grünflächen im Straßenraum, sollen auch Festsetzungen bezüglich der Begrünung privater Gärten getroffen werden, um diese dauerhaft erhalten zu können. So sollen Vorgärten als Vegetationsfläche dauerhaft erhalten werden (mit Ausnahme der Zuwegung zu Stellplätzen bzw. Garagen) Zudem soll die Spielplatzfläche mit viel Naturgrün aufgewertet werden.

Neben der Durchgrünung des geplanten Wohngebiets leisten die Festsetzungen einen positiven Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt und unterstützen kleinklimatische Ausgleichswirkungen. Des Weiteren ist zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene eine Begrünung der Stellplatzanlagen geplant, die gleichzeitig zu einer nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer beitragen kann.

Im weiteren Verfahren soll für den Erhalt des Baumbestandes ein Baumgutachten angefertigt werden.

5.11 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsbereich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sollen Festsetzungen getroffen werden, die v. a. die Dachgestaltung und die gestalterische Einheit von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern betreffen. So soll die Straßenansicht des Siedlungscharakters einheitlich gewahrt werden. In allen Teilbauflächen des WR soll die äußere Gestaltung der Gebäude aufeinander abgestimmt werden. Die Art der Dacheindeckung und ihre Farbgebung sind auf wenige Materialien und Farben beschränkt. Diese orientieren sich an dem historischen Vorbild.

Es sollen nur altrote bzw. braune Dacheindeckungen aus Ton oder Beton zulässig sein. Glasierte, engobierte Dachsteine bzw. -pfannen sowie andere Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Wandflächen der Wohngebäude und Garagen sind in einem glatten, hellgrundigen Putz und der Anstrich in den Farben Weiß oder Beige auszuführen. Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten. Die stirnseitige Fassadengestaltung soll in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudetypologien erfolgen, da teilweise verputzte und teilweise verklinkerte Formen vorzufinden sind. Die konkreten RAL-Vorgaben für Dacheindeckungen und Fassadengestaltung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Zudem ist geplant, Gestaltungsvorschriften für Vorgärten und zugehörige Einfriedungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Zu öffentlichen Wegen und zur Straßenseite hin sind Einfriedungen unzulässig.

Insgesamt sollen die Regelungen verhältnismäßig sein. Sie sollen sich dabei an den ortsüblichen Rahmenbedingungen orientieren.

Zudem sollen PKW Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) versehen werden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Dies soll das Erscheinungsbild auflockern und gleichzeitig Versickerungsmöglichkeiten schaffen.

Die einzelnen Gebäude sollen im Rahmen von Umgrenzungen von Erhaltungsbereichen geschützt werden. In den festgesetzten Bereichen können zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen im § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden (vgl. Kapitel 5.9).

Weitere Einzelheiten werden im Planverfahren erarbeitet und abgestimmt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da das Planverfahren gemäß dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, soll dieses ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden. Dies ist darin begründet, dass es sich i.W. nicht um einen Bebauungsplan handelt, der ein Neubaugebiet o.ä. als Zielsetzung hat, sondern vielmehr den Bestand wahrt, schützt und in diesem Zusammenhang entsprechende Festsetzungen trifft. Zudem liegt die Nettobaulandfläche mit ca. 15.000 m² unter den gesetzlich begründeten 20.000 m² und es ist in diesem Zusammenhang nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung von Natur und Umwelt zu rechnen. Dennoch werden im Verfahren die Umweltbelange (Artenschutzvorprüfung, Baumgutachten) erfasst und auch einzelne Festsetzungen zum Baumerhalt und von privaten Grünflächen getroffen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Stadt Bielefeld hält die Überplanung des Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Eine Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung sind im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Dennoch wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz und Erhalt der Natur innerhalb des Plangebietes trifft sowie eine Artenschutzvorprüfung und ein Baumgutachten vorgesehen sind, um weitere Belange abzuklären.

6.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Eine Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen:

- Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens)
- Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (vertiefende Art-zu-Art Betrachtung)
- Stufe III: Ausnahmeverfahren (Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen und ggf. Zulassung
- von Ausnahmen von Verboten)

Da im Gebiet sehr viel Naturgrün vorhanden ist, soll in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zunächst eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) durchgeführt werden, um Hinweise auf mögliche relevante Arten zu erhalten.

Sollten sich hieraus Ergebnisse ableiten lassen, die auf besonders schützenswerte Arten hindeuten bzw. Konflikte erkennbar sind, wird eine Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) angeschlossen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

6.4.1 Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Im Plangebiet steht gemäß Bodenkarte NRW im größten Teil des Geltungsbereiches **Pseudogley** an, im nordöstlichen Bereich **Braunerde**.

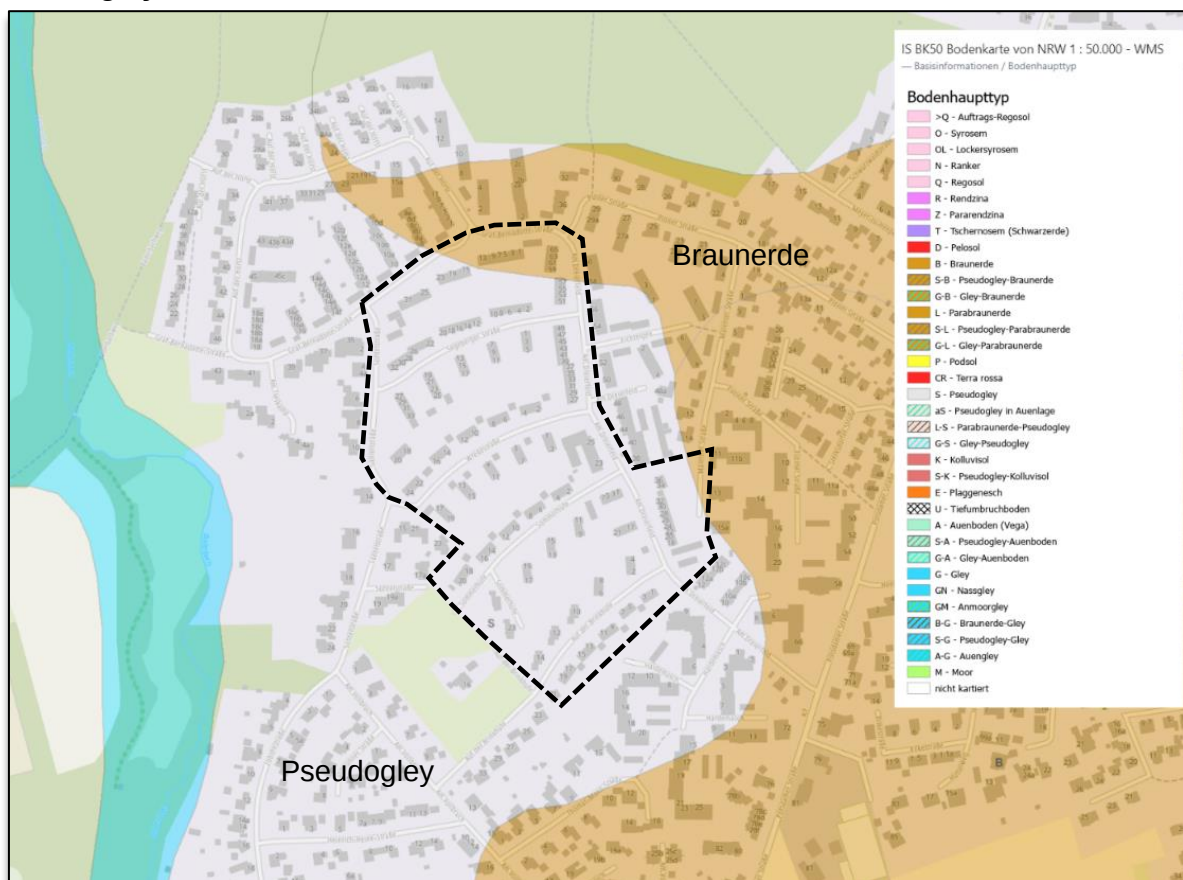


Abbildung 8: Bodenarten mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Bei den Böden steht kein Grundwasser an und sie weisen einen sehr schwachen bis schwachen Staunässegrad auf. Sowohl die nutzbare Feldkapazität, die Wasserspeicherefähigkeit als auch die Wasserdurchlässigkeit der Böden bewegen sich im mittleren Bereich. Die Böden sind für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ungeeignet bzw. zu flach.

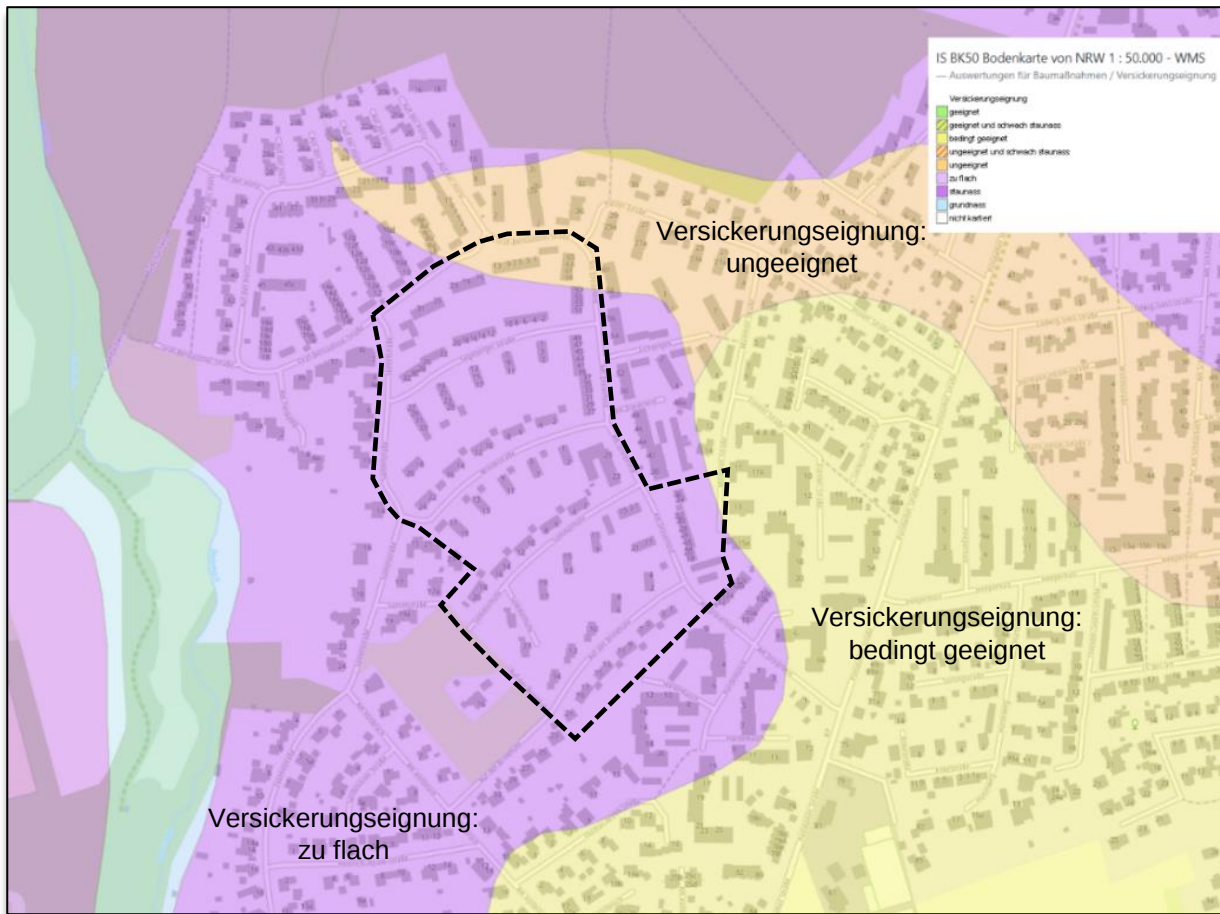


Abbildung 9: Versickerungsfähigkeit des Bodens (ohne Maßstab)

6.4.2 Gewässer und Hochwasserschutz

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

6.5 Altlasten und Kampfmittel

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

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521 5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521 512301) sind zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

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

Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-) Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung übernimmt auch der Einsatz **erneuerbarer Energien** eine wichtige Rolle. Die Stadt Bielefeld hat sich über das „Handlungsprogramm Klimaschutz“ bis 2050 verpflichtet, den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch auf 80 % zu steigern und die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 95 % zu senken. Dies soll u. a. auch durch die Förderung von erneuerbaren Energien im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. In diesem Zusammenhang kommt der Nutzung der Solarenergie eine besondere Bedeutung zu, diese kann unmittelbar die örtliche Energieversorgung beeinflussen. Gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung möglich. Danach können bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden, auch wenn eine Nutzung nicht konkret vorgeschrieben werden kann.

Es wird vorgeschlagen konkrete Festsetzungen zu Dachformen und -farben sowie ergänzende Regelungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften vorzusehen, die eine solarenergetische Nutzung begünstigen. So sollen die Erhaltung und Gestaltung der bestehenden Gebäude nicht zu einer Einschränkung hinsichtlich möglicher Photovoltaikanlagen führen, sondern diese auch im Rahmen des Planverfahrens mitbedacht und ermöglicht werden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind ein wichtiger Beitrag zur energetischen Sanierung und als zukunftsfähige Form der Energieversorgung zur Strom- und Warmwasserversorgung anzusehen. (...) Da es auch Potentialflächen gibt, die direkt in den öffentlichen Raum hineinwirken, werden wenige, einheitliche Vorgaben zu der Ausführung gemacht. Um die vorhandene Dachlandschaft und die Kubatur zu erhalten, sind alle Anlagen immer in Dachneigung anzubringen. Die Anlagen müssen in ihrer Gesamterscheinung rechteckig sein (eine abgetreppte Anordnung der Paneele ist nicht erlaubt). Weitere Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im weiteren Planverfahren geprüft. Des Weiteren ist zur Stärkung der E-Mobilität im Plangebiet eine Mobilitätsstation mit entsprechender Ladeinfrastruktur geplant.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Entwicklung der Fläche bzw. Überplanung wird von der Stadt Bielefeld aus veranlasst. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Aus städtischer Sicht sind Flächenankäufe hinsichtlich der angedachten Wegebeziehungen, bezüglich der Fläche für die Kindertagesstätte sowie für die Spielplatzfläche, zu tätigen.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Reines Wohngebiet	73.217 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.172 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	1.430 m ²
Verkehrsflächen	16.914 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.851 m ²
Gesamt	95.584 m²

Die bisherigen Planungen sehen nach vorläufiger Schätzung etwa zwölf neue Wohneinheiten (s. Kapitel 4.2) vor. Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Bestand, welcher ca. 146 Wohneinheiten ausmacht.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Fachgutachten. Bislang ist davon auszugehen, dass ein Baumgutachten sowie eine Artenschutzvorprüfung benötigt werden. Der genaue Umfang und der hieraus resultierende finanzielle Rahmen werden sich im weiteren Verfahren ergeben. Die Kosten für den Spielplatz sowie für die Kindertagesstätte werden im weiteren Verfahren ermittelt.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H2.2 Heepen-West in seinem Teilbereich überplant. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Ost der Stadt Bielefeld.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadt wertet die vorliegende Bauleitplanung als Maßnahme der Innenentwicklung. Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha Nettobaulandfläche sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kommt daher zur Anwendung. Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ ist zunächst ein Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet worden. Dieser soll **Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte** gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sein, um den Entwicklungsrahmen weiter zu konkretisieren und um mögliche relevante Planinhalte und -fragestellungen weiter abzustimmen. Im Vordergrund steht somit zunächst die Klärung der grundlegenden Fragen zum Plankonzept sowie zu natur- und wasserwirtschaftlichen Belangen, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln. Nach Klärung dieser für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Aspekte werden die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen abgestimmt. Darauf aufbauend wird dann im Weiteren das Planverfahren fortentwickelt und gemäß BauGB ausgearbeitet (Rechtsplan).

Bielefeld, im September 2023