

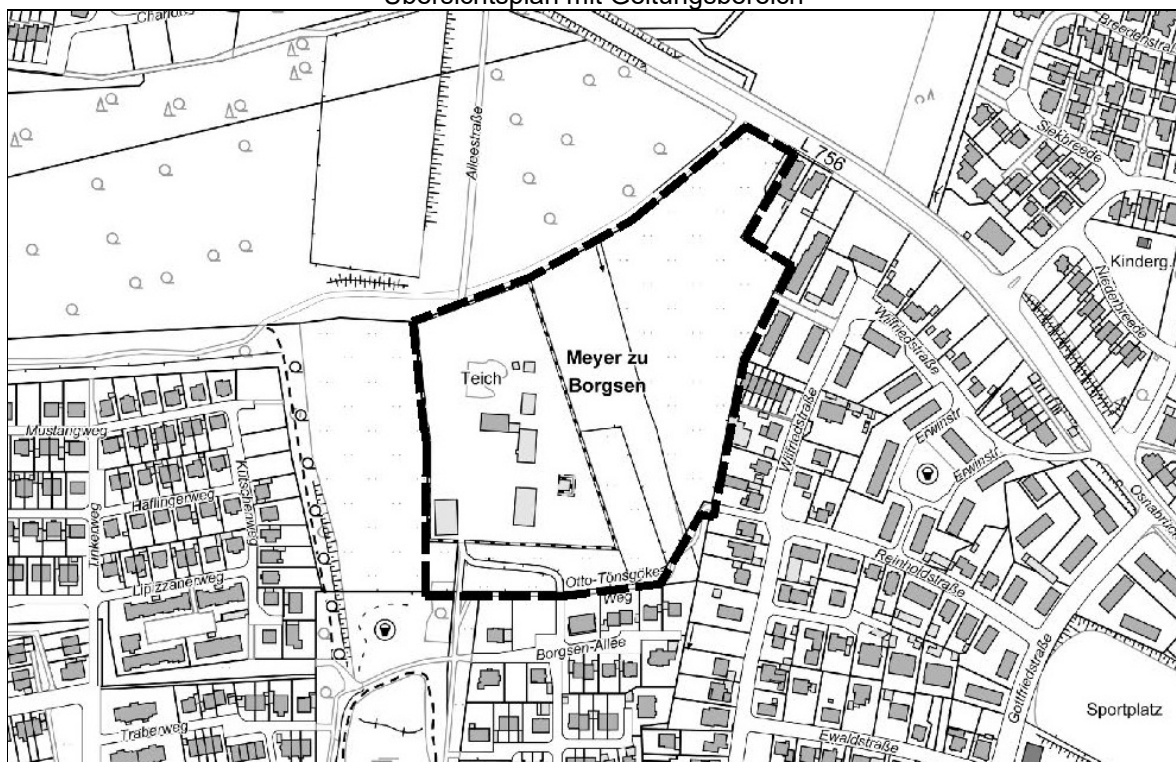
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29

„Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
September 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31

**C1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	2
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4. Planungsziele und Plankonzept	9
4.1 Planungsziele	9
4.2 Städtebauliches Konzept	10
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Verkehr und Erschließung	14
5.4 Immissionsschutz	15
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	16
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	17
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	17
5.8 Denkmalschutz	18
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	18
6. Belange des Umweltschutzes	19
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	19
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	19
6.3 Artenschutz	19
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	20
6.5 Altlasten und Kampfmittel	20
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	20
7. Umsetzung der Bauleitplanung	23
7.1 Bodenordnung	23
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	23
7.3 Finanzielle Auswirkungen	24
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	24
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf	25

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6), soll der Bebauungsplan Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets - gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Für die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes wird nur noch ein Teil der östlich an die Hofstelle angrenzenden Fläche benötigt. Daher bietet sich hier die Möglichkeit, durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Nachfrage soll ein Wohnquartier überwiegend mit Einfamilienhäusern, aber auch einzelnen Mehrfamilienhäusern und – gemäß des Ratsbeschlusses vom 24.06.2021 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch mit öffentlich geförder-tem Mietwohnungsbau entwickelt werden. Im Bereich der Hofanlage sollen neben der landwirtschaftlichen Nutzung weitere Nutzungen – auch Wohnen - ermöglicht werden.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Eine weitere Entwicklung des Gebietes kann daher nur über die Bauleitplanung erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" liegt im Stadtbezirk Brackwede, am nördlichen Siedlungsrand von Quelle. Das Plangebiet umfasst den Hof Meyer zu Borgsen sowie die östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur Osnabrücker Straße und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Osnabrücker Straße,
- im Osten durch die Wohnbaugrundstücke an der Wilfriedstraße sowie eine kleine öffentliche Parkanlage,
- im Süden durch einen Fuß- und Radweg
- im Westen durch einen Grünzug, der sich in südlicher Richtung bis zur Johanneskirche an der Carl-Severing-Straße erstreckt,
- im Norden durch einen Wirtschaftsweg, der an die Osnabrücker Straße anbindet.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2438 sowie kleine Teilflächen der Flurstücke 2822 sowie 2435, Flur 4 der Gemarkung Quelle. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 5,6 ha vor.

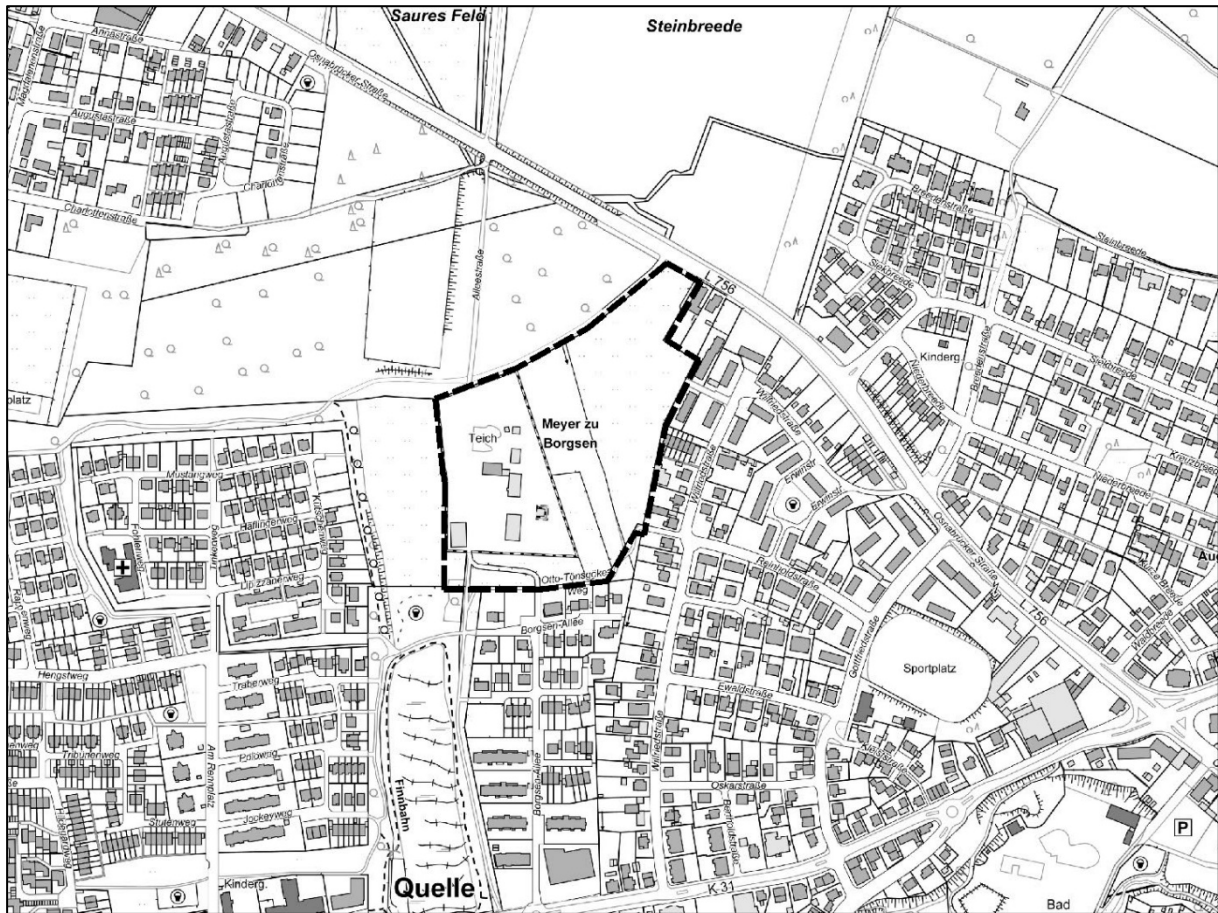


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes (o.M.)
 Quelle Übersichtsplan: OnlineKARTENDienst der Stadt Bielefeld 2021

Örtliche Gegebenheiten

Die westlichen Flächen des Plangebietes sind durch den Hof Meyer zu Borgsen geprägt, der heute als Biohof bewirtschaftet wird. Der derzeitige Pächter des Hofes betreibt Gemüse- und Getreideanbau und hält Rinder, Schafe, Schweine sowie Gänse. Bei der Tierhaltung handelt es sich jedoch nicht um eine Intensivtierhaltung.

Die Hofanlage umfasst einige kleinere Stallungen, Wirtschaftsgebäude, einen Hofladen sowie ein Wohnhaus. Die Bebauung orientiert sich U-förmig um einen Hof, der sich nach Süden hin öffnet. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und weisen überwiegend Satteldächer auf. Das Hofgelände ist von einer alten, niedrigen Mauer eingefasst und allseitig dicht von prägendem Baumbestand umgeben. Im nördlichen Bereich der Hofanlage befindet sich ein privater Teich.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich zum Hof gehörende landwirtschaftliche Freiflächen. Das direkt an den Hof angrenzende Areal dient dem Anbau von Gemüse. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls ein Folientunnelgewächshaus. Östlich dieser Fläche, die durch einen Entwässerungsgraben begrenzt wird, erstreckt sich Grünland bis an die Osnabrücker Straße heran.

Der vorgenannte Entwässerungsgraben verläuft ein kurzes Stück am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und knickt ca. 55 m östlich der Hofanlage in Richtung Süden ab. Ein zweiter Graben befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes. Beide Gräben treffen in der öffentlichen Parkanlage südöstlich des Plangebietes aufeinander, wo sie in Richtung Süden fortgeführt werden.

Im Geltungsbereich steigt das Geländeniveau von Südwesten in Richtung Nordosten um ca. 12,0 m an.

Erschließung

Die Erschließung der Hofanlage erfolgt von der Borgsen-Allee im Süden sowie der Alleestraße im Norden. Die Zufahrt über die Alleestraße bindet an die Osnabrücker Straße an. Sie ist allerdings nur als Schotterstraße angelegt.

Ein Wirtschaftsweg, vom dem die landwirtschaftlichen Freiflächen im Plangebiet erreichbar sind, verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes. Er geht in westlicher Richtung in einen Fuß- und Radweg über, der sich entlang des Siedlungsrandes zur Magdalenenstraße erstreckt. Südlich vom Geltungsbereich verläuft ein Fuß- und Radweg, der in östlicher Richtung an die Wilfriedstraße anbindet und in Richtung Südwesten eine Verbindung zu einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz herstellt.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über drei Bushaltestellen gewährleistet, die ca. 400 m – 500 m vom Plangebiet entfernt liegen.

Die Haltestelle „Quelle Kirche“ an der Carl-Severing-Straße wird angefahren von den Bussen der Linie 22 (Quelle - Jahnplatz - Heepen), der Linie 88 (Bielefeld - Quelle - Steinhagen - Halle), sowie der Linie 142 (Jahnplatz - Quelle - Steinhagen - Jahnplatz).

Die Haltestelle „Café Sport“ an der Osnabrücker Straße wird von den Bussen der Linie 48 (Bielefeld - Quelle - Brockhagen) angefahren.

Die Haltestelle „Hengstweg“ wird von den Bussen Nr. 121 (Quelle - Brackwede - Bethel) frequentiert, die werktags und samstags stündlich verkehren, an Samstagen aber zu eingeschränkten Zeiten.

Umgebung

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulichen Lücke am nördlichen Siedlungsrand von Quelle. Die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen sind größtenteils durch 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt; am nordöstlichen Rand sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Im Norden grenzen Wald- und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes existiert eine kleine Parkanlage; südwestlich erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche, in die Spiel- und Sportflächen integriert sind.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild, Befliegung 2020, mit Abgrenzung des Plangebietes (o.M.)
Quelle Luftbild: OnlineKARTENDienst der Stadt Bielefeld 2021

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) festgestellt. Der Änderungsbereich ist im gültigen Regionalplan 2004 als Teil des „allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ als Freiraumfunktion festgelegt worden. Ein Wasserschutzgebiet gab es in dem Bereich in der Vergangenheit jedoch nicht und soll es auch künftig nicht geben. Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung für den betreffenden Bereich zu einer „Gemischten Baufläche“ wird von daher als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes (o.M.)
 Quelle: Bezirksregierung Detmold 2021

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf vor und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Im Regionalplan OWL - Entwurf 2020 und auch im Entwurf 2023 des Regionalplans OWL ist der östliche Teilbereich des o. a. Bebauungsplans trotz Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgelegt, die überlagernde Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ ist gegenüber dem noch wirksamen Regionalplan entfallen. Nur der westliche Teilbereich des o. a. Bebauungsplanes (also dem heute schon bebauten Bereich der Hofstelle) ist noch als ASB festgelegt. In der Stellungnahme zum Regionalplan-Entwurf OWL 2020, die der Rat der Stadt Bielefeld am 22.04.2021 beschlossen hat und zum erneuten Entwurf 2023 aufrecht gehalten hat, wurde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass in den Fällen, wo entgegen der dargestellten Siedlungsbereiche des gültigen Regionalplans 2004 im Entwurf des Regionalplans OWL künftig keine Festlegung als Siedlungsbereich vorgesehen ist, im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung noch ein Abgleich seitens der Bezirksplanungsbehörde erfolgen muss. Dies ist erforderlich, um sicherzustellen, dass bestehende bzw. in Aufstellung befindliche Bauleitpläne Berücksichtigung finden, für die von der Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in der Vergangenheit bereits bestätigt wurden. Dies gilt auch für den östlichen Teilbereich des o. a. Bebauungsplans, weil dieser vor Neuaufstellung des Regionalplans im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt war.

Mit der im o. a. Bebauungsplan im östlichen Teilbereich geplanten Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist die bauliche Inanspruchnahme einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 1,4 ha verbunden, die im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Mit der Planung wird dem Ziel 6.1-1 Satz 1 des LEP NRW und dem Ziel 3 des Regionalplans 2004 Folge geleistet, die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Ebenso wird mit der Inanspruchnahme einer Reserve des FNP dem Ziel S 9 des neuen Regionalplan OWL entsprochen, dass neue Bauflächen oder Baugebiete für Wohnnutzungen auf bisher für Siedlungszwecken nicht genutzten Freiflächen nur dargestellt werden dürfen, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des FNP mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung nicht verfügbar gemacht werden können.

Es wird daher davon ausgegangen, dass der Beibehalt der „Wohnbaufläche“ im FNP, sowie die geplante Änderung des FNP von „Wohnbaufläche“ zu einer „Gemischten Baufläche“ im Bereich der Hofstelle den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auch künftig nicht widerspricht, zumal im o. a. Bebauungsplan im geplanten „Dorfgebiet“ östlich an die Hofstelle angrenzend keine überbaubare Fläche hinterlegt ist. Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich zwei kleinere Flächen am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes entsprechen damit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die westlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan für die künftig als „Dorfgebiet“ überplante Fläche von „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Mit Rechtskraft des o. a. Bebauungsplanes wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 aufgehoben. Die geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale werden im o. a. Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Erhalt der Baumbestände gesichert.

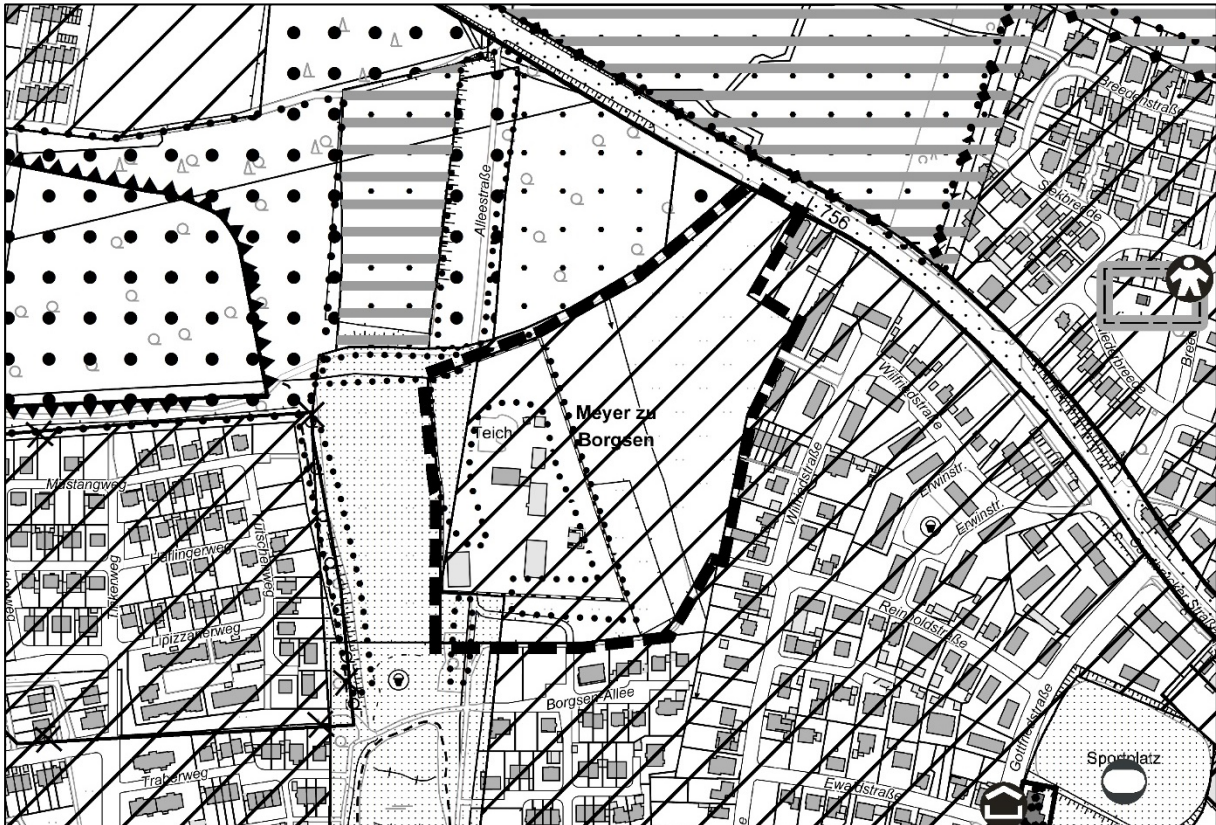


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/Q29 (o.M.)
Quelle: Stadt Bielefeld

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q29 liegt überwiegend nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Lediglich eine kleine Teilfläche (ca. 45 m²) im Bereich der geplanten südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Teilplan A“. Dieser setzt für die Teilfläche eine öffentliche Grünfläche fest. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 soll hier die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, um die südliche Anbindung an die Wilfriedstraße planungsrechtlich zu ermöglichen.

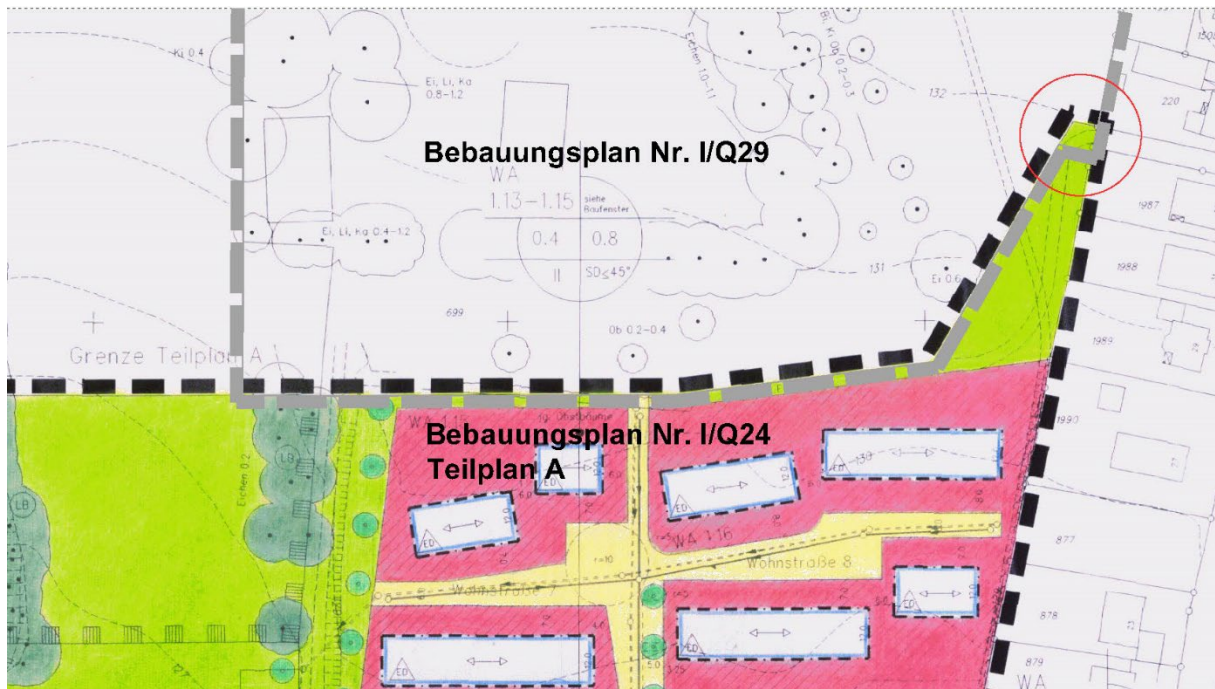


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/Q 24 „Teilplan A“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/Q29 (o.M.)
 Quelle: OnlineKARTENDienst der Stadt Bielefeld 2021

Landschaftsplan

Der Planbereich wird derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Bielefeld-West der Stadt Bielefeld erfasst, die als solche in den wirksamen FNP nachrichtlich übernommen wurden. Die Bauleitplanung hat somit Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Im Landschaftsplan ist der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand um die Hofstelle Meyer zu Borgsen als geschützter Landschaftsbestandteil und somit als zu erhaltend ausgewiesen. Gleiches gilt für zwei als Naturdenkmale ausgewiesene Eichen. Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan die "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vorgesehen (Entwicklungsziel 1.1). Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

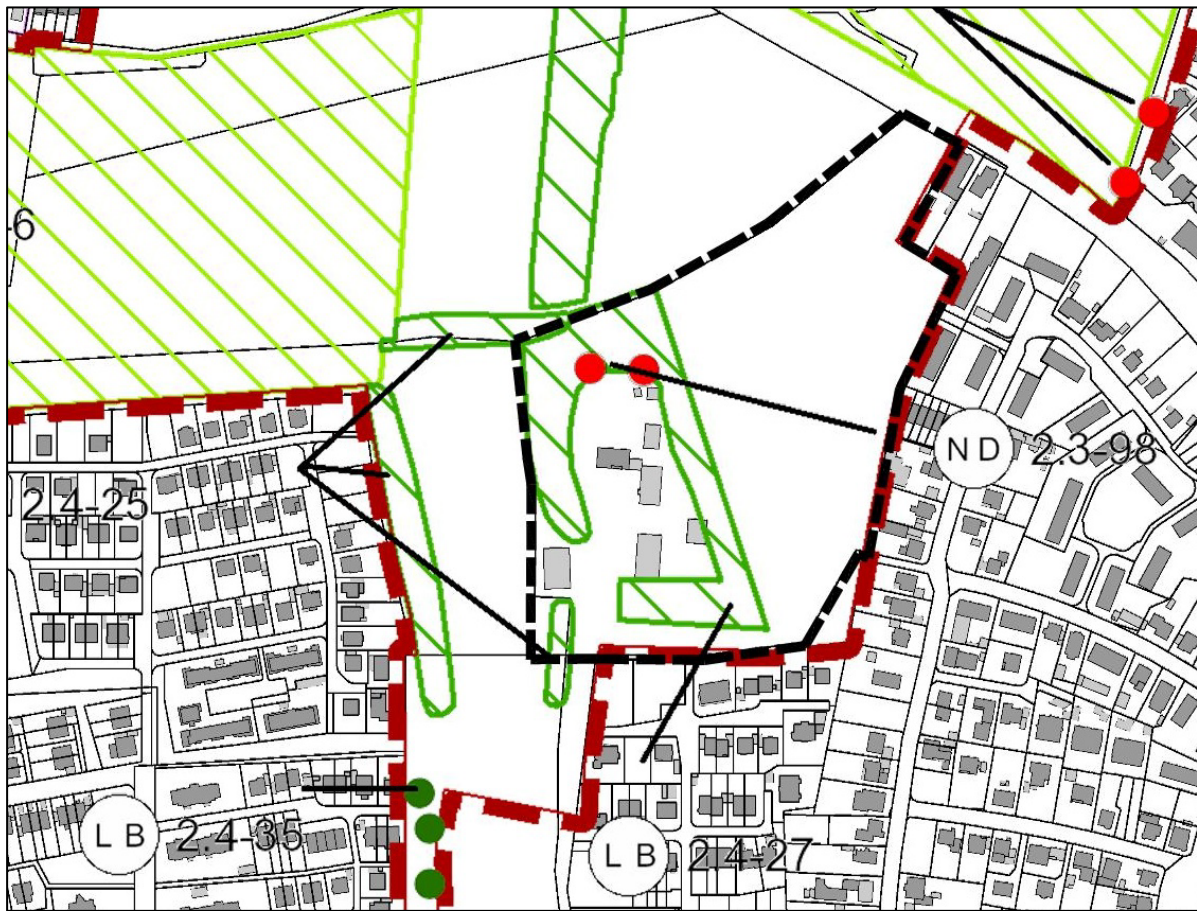


Abbildung 5: Landschaftsplan Bielefeld-West, Schutzgebiete, mit Abgrenzung des Plangebietes (o.M.)
 Quelle **Landschaftsplan**: OnlineKARTENDienst der Stadt Bielefeld 2021

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes soll der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden mit der Erstaufstellung folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer überwiegend kleinteiligeren Bebauung sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern (auch öffentlich geförderter Wohnungsbau),
- Abrundung des Siedlungsrandes,
- Erhaltung des prägenden Baumbestandes um die Hofanlage,
- intensive Verflechtung des neuen Wohngebietes mit den angrenzenden Bestandsgebieten sowie den umgebenden Grün- und Freiflächen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 3- geschossige Mehrfamilienhausbebauung, sowie 1- bis 2- geschossige Doppel- und Reihenhäuser vor. Im westlichen Teil soll eine den Bestand ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

Die Erschließung der Neubauflächen im Osten des Geltungsbereichs soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen. Es ist eine Ringstraße geplant, die an zwei Punkten - südlich des Knicks der Wilfriedstraße sowie in Höhe der Einmündung der Reinholdstraße - an die Wilfriedstraße anbindet. Ebenfalls ist eine Fuß- und Radwegeverbindung an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Weg vorgesehen.

Der westliche Teil des Plangebietes (Hofanlage) soll weiterhin von Süden über die vorhandene private Zufahrt von der Borgsen-Allee und von Norden über die Alleestraße erschlossen werden.

Der die Hofanlage einrahmende Baumbestand sowie die angrenzende landwirtschaftliche Freifläche bis zum Entwässerungsgraben sollen erhalten werden.

Das östlich des Hofareals verlaufende Fließgewässer, das in die Ems-Lutter entwässert, soll darüber hinaus in einem kleinen Abschnitt an der neuen Erschließungsstraße geringfügig verlegt werden.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich ca. 60 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach sind nach der o. g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q29 ca. 20 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist im nordöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes geplant.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3, Punkt 3.1) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie zum Zwischenerwerb, da mit der Planung bereits im Frühjahr 2019 begonnen wurde.

Eine Verpflichtung des Erschließungsträgers zu den sonstigen sozialen, ökonomischen, stadtplanerischen und ökologisch-nachhaltigen Zielen der Baulandstrategie wird per städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Erschließungsträger spätestens zum

Satzungsbeschluss erfolgen. Die Inhalte des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Grundsätzlich ist bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes die Anwendung der Baulandstrategie zu verfolgen. Aufgrund des ungewöhnlichen Verlaufs des Planungsprozesses und der Tatsache, dass die bei der Entscheidung im Stadtentwicklungsausschuss vorgetragenen Hemmnisse zwischenzeitlich ausgeräumt wurden, soll die Entwicklung des Baugebietes in Anlehnung an die Baulandstrategie erfolgen, die Entwicklung des Gebietes jedoch dem Investor überlassen werden und somit wird vom einem kommunalen Zwischenerwerb abgesehen. Der Investor ist als verlässlicher Vertragspartner bekannt. Er ist bereit, im Sinne der Baulandstrategie das Gebiet zu entwickeln und dies in einem städtebaulichen Vertrag zuzusichern.

Der Investor bietet an alle Grundstücke im Schnitt unter dem Bodenrichtwert zu verkaufen unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben sowie die Erschließungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über festgelegte Kriterien, welche im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Der Verkauf der Grundstücke geht ausschließlich an Käufer mit verbindlicher Bauabsicht. Wenn nicht innerhalb von 2 Jahren mit dem Bau begonnen wird, wird der Kaufvertrag rückabgewickelt.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Lage des Plangebietes, am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen sowie nahe des zentralen Versorgungsbereichs Carl-Severing-Straße, machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung soll der östliche Teilbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA1 / WA2 / WA3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung erfolgt einerseits, um die Planungsziele umzusetzen und andererseits, um im Quartier eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen), sollen in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sein, um innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst Hohe Flexibilität hinsichtlich des Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

Dorfgebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der als Biohof bewirtschaftete Betrieb soll weiterhin an seinem Standort erhalten

werden, obwohl in der jüngeren Vergangenheit Wohngebiete immer weiter an ihn herangerückt sind und mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun auch rund 50 m östlich des Hofareals ein neues Wohngebiet ermöglicht werden soll.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Landwirtschaftsbetriebes sowie von Entwicklungsmöglichkeiten, soll das Areal der Hofanlage und eines östlich angrenzenden, ca. 50 m breiten Streifens landwirtschaftlicher Freiflächen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

Dorfgebiete sind gemischte Gebiete, in denen Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird, in denen aufgrund ihrer besonderen Anforderungen und Auswirkungen land- und forstwirtschaftliche Betriebe aber primären Schutz genießen, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete allein in dieser Gebietskategorie zulässig sind. Das heißt, dass die anderen im MD zulässigen Nutzungsarten Rücksicht auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe nehmen müssen. Daher besteht bezüglich der mit einer landwirtschaftlichen Nutzung i.d.R. verbundenen Geruchs- und Geräuschbelastungen in MD eine höhere Duldungspflicht als in anderen Baugebieten, in denen auch Wohnen zulässig ist. Aber auch hier gibt es Grenzen der Verträglichkeit, insbes. – wie im vorliegenden Fall - gegenüber Betrieben mit Tierhaltung. Der im Plangebiet vorhandene Landwirtschaftsbetrieb betreibt jedoch keine Intensivtierhaltung.

Von den gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden allerdings Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden im Dorfgebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar sind. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.

Durch die vorgenannten Festsetzungen sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen (auch Wohnen) ermöglicht werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der Großteil der Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Damit sich die geplante Neubebauung in die Umgebung integriert, und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, sollen im WA1 und WA2 Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit (II Vollgeschosse) sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH: 6,5 m; FH: 10,5 m) analog zur angrenzenden Bebauung getroffen werden.

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fertigfußböden der Erdgeschosses. Spätestens zum Entwurfsbeschluss werden für die maximalen Höhen der Erdgeschossfußböden Höhenangaben über Normalnull (NHN) definiert, um eine ausreichende Bestimmbarkeit der jeweiligen Maßangaben zu gewährleisten.

Im Vergleich zum WA1 und WA2 werden die Festsetzungen im WA3 zur zulässigen Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe erhöht. Hier sieht das Plankonzept dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vor, wobei das dritte Geschoss als „Staffelgeschoss“ geplant ist. Durch die getroffenen Festsetzungen (III Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe 11,0 m) soll gewährleistet werden, dass sich die Höhenentwicklung der Neubebauung im WA2 an der unmittelbar östlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die ebenfalls zweigeschossige (Mehrfamilien) Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorweist.

Die Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie der maximalen Firsthöhe im Dorfgebiet orientieren sich an der Bestandssituation im MD.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) – sowie die Geschossflächenzahl (GFZ), die das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes ausdrückt, werden für das allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet differenziert festgesetzt.

Im WA1 und WA2 soll für die zweigeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß, im WA3 für die dreigeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß, sowie im MD eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 ausgewiesen werden. Mit den vorgenannten Werten werden einerseits die Orientierungswerte für die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete eingehalten, andererseits wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Bauweise

Unter Berücksichtigung des durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Umfeldes und der Lage am Siedlungsrand wird im Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt.

Im WA1 sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude werden beschränkt auf 1 WE je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte. Im WA2 wird ebenfalls eine offene Bauweise mit Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzt. Bei Reihenhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE je Reihenhauseinheit begrenzt. Im WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen definieren in den Allgemeinen Wohngebieten überbaubaren Grundstücksflächen, die überwiegend eine durchgehende Vorgartenzone von mindestens 5,0 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen sichern. Zur nordwestlichen Plangebietsgrenze wird durch die

Baugrenzen ein Abstand von 20,0 m zum Wald gewährleistet, um - insbesondere bei Sturmereignissen - eine Gefährdung von Gebäuden durch Windwurf bzw. Gehölzbruch auszuschließen. Um dennoch ausreichend Spielraum bei der Errichtung der Gebäude zu ermöglichen, ist für die beiden angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen an der Planstraße A eine Vorgartenzone von 3,0 m vorgesehen.

Im Dorfgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine flexible Flächenausweisung definiert, um im Bereich der bestandsgeprägten und durch den zu erhaltenden Baumbestand in den Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkten Hofanlage ausreichend Spielraum für die Errichtung neuer Gebäude zu sichern.

Die Bebauungsstruktur im MD resultiert aus der landwirtschaftlichen Nutzung: Gruppierung der Gebäude um einen großen Hof, Gebäude mit tlw. größeren Gebäudedimensionen (Ställe, Scheunen, sonstige landwirtschaftliche Nebengebäude). Für die künftige Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes sind Flächen für bauliche Erweiterungen erforderlich. Neue Gebäude sollen - zur Konzentration der Bauflächen, zur Erhaltung der typischen Hofanlage sowie zur Sicherung von Gehölzbeständen und möglichst großen zusammenhängenden Freiflächen, auch für die weitere landwirtschaftliche Nutzung - nur in unmittelbarer Nähe der Bestandsbebauung entstehen.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des neuen Wohngebietes im Osten des Plangebietes soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen.

Es ist eine öffentliche Verbindungsstraße vorgesehen (Planstraße A), die an zwei Punkten - südlich des Knicks der Wilfriedstraße sowie in Höhe der Einmündung der Reinholdstraße - an die Wilfriedstraße anbindet. Während an der nördlichen Anbindung ein Zweirichtungsverkehr vorgesehen ist, kann die südliche Anbindung aufgrund der Platzverhältnisse zwischen den Bestandsgrundstücken nur als Einbahnstraße als zweite Ausfahrtsmöglichkeit aus dem Wohngebiet ausgebildet werden.

Eine kurze Stichstraße (Planstraße B) erschließt die weiter im Norden gelegenen Flächen des neuen Wohngebietes.

Die Hofanlage soll weiterhin von der Borgsen-Allee im Süden und der Alleestraße im Norden erschlossen werden.

Die Verbindung zwischen den vorgenannten Straßen sollen jedoch nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ ausgewiesen werden, da es sich um eine grundstücksinterne Erschließung handelt, die auch keine Verknüpfungsfunktion zwischen umgebenden Straßen übernehmen soll.

Die Breite der internen Erschließungsstraße wird in ihrem vorhandenen Querschnitt festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der neuen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Aus stadtgestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus vor Garagen und Carports eine zweite Stellplatzmöglichkeit geschaffen.

Für Besucherverkehr besteht zusätzlich die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum der gebietsinternen Erschließungsstraßen zu parken. Die Straßenbreiten ermöglichen abschnittsweise ein Parken im öffentlichen Straßenraum. Damit wird auch eine Belastung der angrenzenden Straßen durch Parksuchverkehr vermieden.

Im Dorfgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll der, die Hofstelle umgebende prägende Baumbestand vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen geschützt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist in fußläufiger Entfernung über die Bushaltestellen „Quelle Kirche“ an der Carl-Severing-Straße, „Café Sport“ an der Osnabrücker Straße sowie „Hengstweg“ an der gleichnamigen Straße gegeben (s. Kapitel 2).

Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich selbst existieren bislang keine öffentlichen Fuß- und Radwege, direkt an seinem nördlichen und südlichen Rand verlaufen jedoch Wegeverbindungen, die eine großräumige Vernetzungsfunktion haben.

Durch eine öffentliche Fußwegeverbindung, die das neue Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung quert, werden die beiden großräumigen Wegeverbindungen miteinander verknüpft und auch die bestehenden Wohngebiete südlich des Geltungsbereichs an die Frei- und Erholungsflächen im Norden angebunden.

Der Bereich, in dem die Wegeverbindung nicht entlang der Planstraße A verläuft, soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert werden.

5.4. Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Nordosten verlaufenden Osnabrücker Straße (L 756) ein.

Der Bebauungsplan Nr. I/Q29 setzt im Nahbereich der Osnabrücker Straße keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die Entfernung der nächstgelegenen neugeplanten Bebauung im Plangebiet zur Osnabrücker Straße beträgt mindestens 24,5 m.

Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von

gesunden Wohnverhältnissen ermittelt werden. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird maßgeblich durch die nordöstlich angrenzende Osnabrücker Straße bestimmt. Trotz der Verkehrsmengen sind erhebliche Immissionsbelastungen für die geplante Wohnbebauung aufgrund des Abstandes zur Landesstraße 756 voraussichtlich auszuschließen.

Geruchsimmissionen

Auf der Hofstelle im Plangebietes werden zzt. ganzjährig einige Schweine in einem Außenklimastall sowie einige Schafe in Weidehaltung gehalten. Im Sommer werden zusätzlich Gänse gehalten; im Winter stehen Rinder in den Stallungen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist somit nicht als Intensivhaltung einzustufen.

Da auch von einem kleinen Betrieb Geruchsimmissionen ausgehen und das geplante Wohngebiet wegen der vorherrschenden Windrichtung aus Südwest bis West von den Geruchsimmissionen betroffen sein kann, wird im weiteren Verfahren ein Gutachten dazu erstellt. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule „Queller Schule“ in der Carl-Severing-Straße 165. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die Kita „Auf dem Rennplatz“ am Galoppweg, „Johannes“ an der Klemensstraße und „Waldkindergarten Bielefeld e.V.“ an der Niederbreede. Südwestlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Spielplatz, ein zweiter liegt an der Erwinstraße.

Schule

Bei der Queller Grundschule handelt es sich um eine vierzügige Grundschule, die im Schuljahr 2022/23 336 Kinder in vierzehn Klassen unterrichtet.

Insgesamt stehen in dem Gebäude 14 Klassen- sowie 2 Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerinnen und Schüler benötigt werden. Durch die Planung sind ab dem Schuljahr 2026/2027 jeweils zwei zusätzliche Kinder pro Jahrgang zu berücksichtigen.

Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtsjahrgängen 2016/17 bis 2019/20, die den Einschulungsjahrgängen 2023/24 bis 2026/27 entsprechen, sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Erhöhung der Schülerzahlen auf 403 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2026/27 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Entwicklung in dem Gebiet und der damit einhergehenden Bevölkerungsentwicklung könnte sich bis zum Schuljahr 2026/27 teilweise eine nicht mehr ausreichende Aufnahmekapazität ergeben.

Geplant ist weiterhin voraussichtlich ein zweigeschossiger Systembau, der zwischen 2026-2030 realisiert wird. In diesem Kontext ist auch die Bildung einer weiteren Mehrklasse möglich. Die zusätzlichen Schüler können in einer neu zu bildenden Mehrklasse aufgenommen werden.

Die Grundschule Quelle sowie die Gesamtschule Quelle sind fußläufig erreichbar. Zu allen anderen Schulformen der städtischen Schulen besteht für die Schüler*innen ein Schülerfahrkostenanspruch nach der Schülerfahrkostenverordnung NRW. Seit Einführung des Schüler-Ticket Westfalen entstehen dem Schülerträger keine zusätzlichen Schülerfahrkosten.

Kindertagesstätte

Durch die geplante Wohnbebauung wird ein zusätzlicher Platzbedarf von 17 Plätzen ausgelöst, was nur knapp einer Kita-Gruppe entspricht und somit nicht den Neubau einer gesamten Einrichtung rechtfertigt. Die in dem Wohngebiet Arminstr./Haller-Willem-Patt (Bebauungsplan Nr. I/Q 25) geplante 5-gruppige Kita kann zunächst nur einen Teil des aktuellen Fehlbedarfs an Plätzen sowie den durch dieses Wohngebiet neu entstehenden Platzbedarf auffangen.

Da die Versorgungslage mit Kita-Plätzen in Quelle und Brackwede insgesamt aktuell sehr angespannt ist, wird verwaltungsintern bereits nach einem neuen Kita-Standort gesucht, der die Stadtteile Quelle und Ummeln versorgen kann. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Situation bis zur Entstehung des Wohngebietes Osnabrücker Str./Wilfriedstr. dahingehend entspannt, dass der ausgelöste Platzbedarf durch die vorhandenen bzw. geplanten Kitas aufgefangen werden kann.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet übernimmt keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. Eine Ausnahme bildet eine zu einer kleinen Parkanlage gehörige Fläche von ca. 45 m², die künftig zugunsten eines zweiten Anschlusses der Planstraße A an die Wilfriedstraße entfallen wird (s. Kapitel 3 unter „Bebauungsplan“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/Q29 grenzt unmittelbar an Wald- sowie Grünflächen an, die für Freizeit, Erholung und Sport genutzt werden können und auch Einrichtungen für diese Zwecke beinhalten. So befindet sich südwestlich des Plangebietes die Queller Finnbahn, eine Strecke für Laufen oder Nordic Walking. An der Gottfriedstraße liegen eine Sporthalle und ein Sportplatz.

Zur Versorgung des neuen Wohngebietes mit Grünflächen und zur Verbindung mit den angrenzenden Landschaftsräumen ist am Nordrand des neuen Wohngebietes eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sie soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Wilfriedstraße und der Borgsen-Allee sichergestellt werden.

Entwässerungssystem:

In der Wilfriedstraße befinden sich im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet städtische Schmutz- und Regenwasserkanäle. Im Bereich der südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich ein städtischer Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche. Ebenfalls befinden sich ein Schmutz und Regenwasserkanal in der Borgsen-Allee.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll somit über die städtische Kanalisation in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

5.8. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Im nördlichen Bereich der Hofanlage befinden sich zwei Eichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Naturdenkmal werden somit durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Analog zur südlich / östlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsbebauung sollen im WA1 und WA2 entsprechende Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung (30° - 45°) getroffen werden. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung im Dorfgebiet entsprechen den Ausführungen der dortigen Bestandsgebäude, die ebenfalls Satteldächer vorweisen.

Im WA3 sieht das Plankonzept dreigeschossige Wohngebäude mit Flachdach vor, wobei das dritte Geschoss als sogenanntes „Staffelgeschoss“ vorgesehen ist. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass sich die Höhenentwicklung der Neubebauung an der nordöstlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorweist.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, sollen zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten und Loggien, Sockelhöhe, Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie Einfriedungen getroffen werden.

Die Errichtung des neuen Wohngebietes wird zu Veränderungen des Orts- und des Landschaftsbildes führen. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Freifläche zwischen dem Hof

Meyer zu Borgsen und der Osnabrücker Straße wird zu Gunsten des neuen Wohngebietes im östlichen Bereich reduziert. Dies wird jedoch vor den Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als vertretbar angesehen; des Weiteren wird durch das geplante Wohngebiet eine Lücke am Siedlungsrand geschlossen.

Durch die Festsetzung zur Erhaltung der prägenden Baumkulisse rund um die Hofanlage im Westteil des Plangebietes werden prägende Landschaftselemente und auch zwei Naturdenkmale bewahrt und diese Vegetationsstrukturen langfristig gesichert. Mit der Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Freifläche östlich des Hofes wird auch das typische Ortsbild gewahrt.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umfangs- und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß der Anlage D.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll so weit wie möglich im Plangebiet erfolgen, insbesondere in der geplanten öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Wohngebietes. Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren, um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 BNatSchG

durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Hinweis: Artenschutz

Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 01.03.–30.09. Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bodenschutz

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Bestandssituation erhöhen. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

Gewässer

Im Geltungsbereich befindet sich ein privater Teich sowie zwei offene Entwässerungsgräben, die zum Fließgewässer Nr. 34.12 gehören.

Der Graben, der das Plangebiet quert, soll aufgrund der künftigen Lage direkt an der Verbindung der Planstraße A zur Wilfriedstraße in Höhe der Reinholdstraße geringfügig verlegt werden. Die entsprechenden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden unter Berücksichtigung des erforderlichen Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Der Graben bildet die Grenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Energieeffizienz

Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt laut der Stadtklimaanalyse 2019 der Stadt Bielefeld in einem Luftaustauschbereich im Einflussbereich eines Kaltluftabflusses; die dominierende Strömungsrichtung verläuft von Norden nach Süden.

In der Planungshinweiskarte ist die Freifläche zwischen der vorhandenen Hofanlage und dem geplanten Wohngebiet, da sie als Luftaustauschbereich, der auch künftig bei dem zu erwartenden Klimawandel für die Kaltzufuhr eine sehr hohe Bedeutung aufweist, als Fläche mit klimaökologischer Schutzbedürftigkeit 1. Priorität dargestellt, die in ihrer Funktion erhalten bleiben soll. Die Freiflächen nördlich und südlich der Hofanlage sind als Flächen mit klimaökologischem Schutzbedarf 3. Priorität dargestellt, da sie die Zufuhr von Kaltluft des Luftaustauschbereiches unterstützen.

Die Hofanlage ist als Fläche eingestuft, die auch zukünftig eine sehr günstige, günstige oder mittlere thermische Situation aufweist. Das Areal des neuen Wohngebietes im Osten des Plangebietes, ist als Bereich dargestellt, in dem eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen stadtklimaverträglich möglich ist.

In der Planungshinweiskarte werden bei baulichen Entwicklungen in Gebieten mit Maßnahmenbedarf eine Reihe das Stadtklima fördernde Maßnahmen empfohlen. Im Bebauungsplan soll durch folgende Festsetzungen Rechnung den empfohlenen Maßnahmen getragen werden:

- Erhaltung bestehender Gehölz- und großer zusammenhängender privater Grünflächen,
- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und auf Stellplatzanlagen,
- Fassadengestaltung in überwiegend hellen Farbtönen,
- offene Bauweise mit einer kleinteiligen Bebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser),
- Abnahme der Bebauungsdichte in Richtung Westen und Norden.

In Verbindung mit Bäumen können sich nächtliche Kühleffekte von Freiflächen und Bäumen synergetisch verstärken. Im Rahmen des kleinräumigen Luftaustausches zwischen den wärmeren Wohngrundstücken und den kühleren Freiflächen im Plangebiet ist diese nächtliche Kaltluftzirkulation bioklimatisch vorteilhaft.

Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen. Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategische Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien

am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund soll im Bebauungsplan Nr. I/Q29 festgesetzt werden, dass im gesamten Geltungsbereich bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis einschließlich Südwesten / Südosten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Der Bebauungsplan Nr. I/Q29 soll mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen begünstigen: Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen soll ein ausreichender Abstand zwischen den Baureihen gesichert, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird. Für einen Teil der geplanten Bebauung sollen Flachdächer festgesetzt und damit die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtende Solarmodule geschaffen werden. Für Gebäude mit geneigten Dächern werden Dachneigungen ermöglicht, die günstige Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung bieten.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

6.7 Einfluss auf die Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteiles Quelle und in Hanglage des Teutoburger Waldes. Über Freiflächen wird bei nächtlicher Strahlungswetterlage, wie beispielsweise bei warmen Sommerwetter, sehr effektiv bodennahe Kaltluft gebildet. Bei entsprechenden topographischen Bedingungen können sich daraus Kaltluftflüsse bilden, die in Richtung niedriger gelegenes Gelände abfließen und für überwärmte und ggf. mit Immissionen belastete Siedlungsgebiete angenehme Abkühlung und Durchlüftung mit Frischluft bedeuten. Sie erfüllen somit wichtige bioklimatische Funktionen für Siedlungsgebiete.

Es wurde ein Gutachten¹ bezüglich einer möglichen Änderung der Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse bei Umsetzung des Bebauungsplanes durchgeführt. Fragestellung des Gutachtens ist es nun, ob durch die Realisierung der städtebaulichen Planung eine negative Veränderung des Kaltluftabflusses erfolgt. Zusätzlich könnte sich durch die steigende Versiegelung die Größe des Kaltluftentstehungsgebietes und somit die Kaltluftproduktion vermindern. Beides könnte eine Verschlechterung der Durchlüftung in der angrenzenden Bestandsbebauung von Bielefeld-Quelle in windschwachen Strahlungsnächten nach sich ziehen und somit Auswirkungen auf das lokale Klima haben.

Inhalte des Gutachtens ist eine Berechnung des Kaltluftströmungsgeschehens für typische windschwache Strahlungswetterlagen mit einem mesoskaligen Kaltluftmodell für den Istzustand sowie den Planzustand nach Realisierung des Wohngebietes. Des Weiteren werden typische Kenngrößen nächtlicher Kaltluftabflüsse durch das geplante Wohngebiet ermittelt. Letztendlich erfolgt eine Bewertung der Ergebnisse. Für die Bewertung möglicher klimatischer Auswirkungen der Bebauungsplanung gibt es derzeit keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben oder Normen. Es werden daher die relativen Änderungen in den charakteristischen Kenngrößen des Kaltluftsystems zur Bewertung herangezogen.

Die Simulationsrechnungen zeigen, dass die Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Kaltluftsituation in den angrenzenden Siedlungsgebieten insgesamt gering sind. Die Kaltluftmächtigkeit wird lediglich an den ersten Häuserreihen im südlich angrenzenden Wohngebiet leicht reduziert. Die neue Bebauung stellt eine Strömungsabbremmung und dadurch eine leichte Abschwächung des Kaltluftstromes dar, wodurch die Fließgeschwindigkeit über den südlich gelegenen Siedlungsbereichen leicht reduziert wird.

Die relevante Beurteilungsgröße ist der Kaltluftvolumenstrom als Produkt aus Kaltluftschichtdicke und Windgeschwindigkeit. Er sagt aus, welche Mengen an frischer und kühlerer Luft über die Siedlungsgebiete geführt werden. Je geringer der Volumenstrom, umso schneller kann die herangeführte kühlere Luft erwärmt und abgebremst werden. Lediglich die direkt angrenzende Häuserreihe südlich der Planfläche ist von den durch die neue Bebauung hervorgerufenen Änderungen im Volumenstrom betroffen. Dort entsteht eine Absolute Änderung von maximal $1,5 \text{ m}^3/(\text{m}^*\text{s})$.

Im Randbereich des Siedlungsgebiets südlich der Planfläche liegt im Istzustand schon ein nur sehr schwacher Kaltluftabfluss vor. Die Auswirkungen der neuen Bebauung auf das südlich angrenzende Siedlungsgebiet sind daher trotz lokal hoher relativer Änderungen als gering zu bewerten. Die großräumigeren Kaltluftsysteme im Stadtteil Quelle sind von dem neuen Plangebiet nahezu unbeeinflusst.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

¹ METCON Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke 2023: Änderung der Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. I/Q 29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ in Bielefeld, Pinneberg, Januar 2023.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet	ca. 5,64 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,49 ha
Dorfgebiet	ca. 3,03 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,26 ha
Private Grünflächen	ca. 0,54 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,21 ha
Private Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha

Geplante Wohneinheiten:	ca. 60 Wohneinheiten
Soziale Wohnraumförderung:	ca. 20 Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Eine kleine Teilfläche (ca. 45 m²) im Bereich der geplanten südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Teilplan A“. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnab-

rücker Straße / Wilfriedstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Teilplan A“ ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ liegt in dem als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, im Landschaftsplan ist aber der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand um die Hofstelle Meyer zu Borgsen als geschützter Landschaftsbestandteil und somit als zu erhaltend ausgewiesen. Gleiches gilt für zwei als Naturdenkmale ausgewiesene Eichen. Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan die "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vorgesehen (Teilziel 1.1).

Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 aufgehoben. Die neue Abgrenzung des Landschaftsplanes wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 vorliegen.

Die geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Erhalt der Baumbestände gesichert.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 BGBl. I. Nr. 6), soll der Bebauungsplan Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich sowie im Geltungsbereich des Landschaftsplanes soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Bielefeld, im September 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de