

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2

„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Vorentwurf -
Oktober 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Inhalt

1. Allgemeines	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	2
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	4
4. Planungsziele und Plankonzept	7
4.1 Planungsziele	7
4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept	7
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Verkehr und Erschließung	9
5.4 Immissionsschutz	10
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	10
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	10
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	10
5.8 Denkmalschutz	11
5.9 Gemeinbedarf	11
5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	11
6. Belange des Umweltschutzes	12
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	12
6.3 Artenschutz	12
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	13
6.5 Altlasten und Kampfmittel	13
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	13
6.8 Baumschutz	14
7. Umsetzung der Bauleitplanung	14
7.1 Bodenordnung	14
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	15
7.3 Finanzielle Auswirkungen	15
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	15
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf	15

1. Allgemeines

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, die sich – vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren voraussichtlich noch deutlich zunehmen wird – verstärken wird (vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 – Stadt Bielefeld¹). Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die evangelische Kirche auf dem Areal der Epiphaniaskirche an der Vilsendorfer Straße eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Teile der auf dem Areal befindlichen baulichen Anlagen (Gemeinde- und Pfarrhaus) sollen zurück gebaut werden; das Kirchengebäude nebst Glockenturm soll erhalten bleiben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ aufgestellt werden.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 setzt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen fest. Bis heute wird nur eine Teilfläche baulich durch die evangelische Kirche genutzt. Perspektivisch besteht für die evangelische Kirche kein Bedarf mehr, die im Bebauungsplan II/V2 festgesetzten Flächen vollständig für den Gemeinbedarf zu nutzen. Primär soll lediglich der Bestand der Kirche nebst Kirchturm gesichert werden.

Jedoch ist es die Absicht der Grundstückseigentümerin, auf den nicht mehr benötigten Flächen entsprechend dem allgemeinen Bedarf in der Stadt und dem Ortsteil Wohnraum zu schaffen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, die bislang nicht genutzt sind, stellen sich faktisch als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB dar. Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 5.18) sind für die planungsrechtliche Beurteilung nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Ausgehend davon kann die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Grundlage des § 13b BauGB erfolgen. Für einen Bebauungsplan des § 13b BauGB mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13b BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die Flurstücke 402, 484, 487, 500, 502 sowie 854 der Flur 3 in der Gemarkung Vilsendorf. Das Areal hat eine Größe von ca. 1,24 ha und fällt von Norden nach Süden hin ab. Innerhalb der Plangebietsgrenzen befinden sich die Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde sowie ein Einfamilienhaus. Im Detail liegt im Norden des Plangebiets eine landwirtschaftliche Fläche, im Nordosten ein Einfamilienhaus, im Westen befindet sich das Gemeindehaus und im Süden am Epiphanienweg liegt die Kirche sowie der Glockenturm. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Pfarrhaus.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ liegt im Stadtbezirk Vilsendorf und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch die Vilsendorfer Straße,
- im Süden durch den Epiphanienweg
- im Westen durch den Friedhof Vilsendorf.

¹ Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld, S. 5. Stadt Bielefeld. Mai 2021.

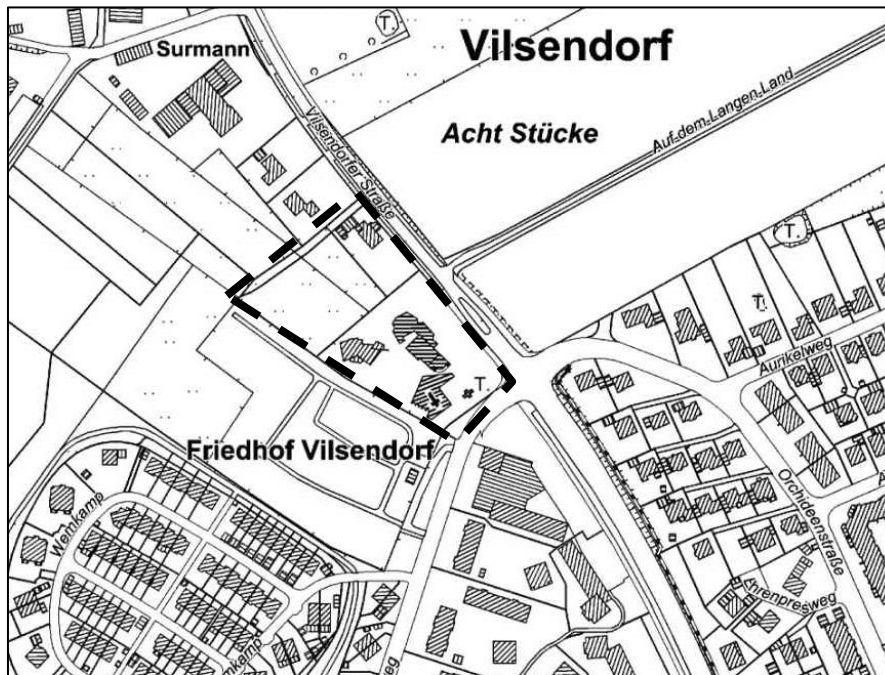


Abb. 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: TimOnline2021 (eigene Bearbeitung) o. M.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Nördlich schließt vereinzelte Einfamilienhausbebauung im Außenbereich an das Plangebiet an, im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie eine kleinteilige Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Im Süden findet man mehrgeschossige Wohnbebauung und im Südwesten eine kleinteilige Bebauung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. Aktuell wird das Plangebiet von der Vilsendorfer Straße, als auch durch den Epiphanienweg erschlossen.

In direkter Nähe, südlich des Plangebiets, befindet sich ein Nahversorger und eine Bäckerei. Im südlichen Siedlungsgebiet befindet sich eine Kindertageseinrichtung und die Grundschule Vilsendorf.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (weiße Umrandung) Quelle: TimOnline2021 (eigene Bearbeitung) o. M.

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ als allgemeine Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die L 855 Vilsendorfer Straße ist als Straße für den vorwiegend regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Von dieser soll das Plangebiet erschlossen werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans entwickelt sich das Plangebiet im Rahmen des gültigen Regionalplans.

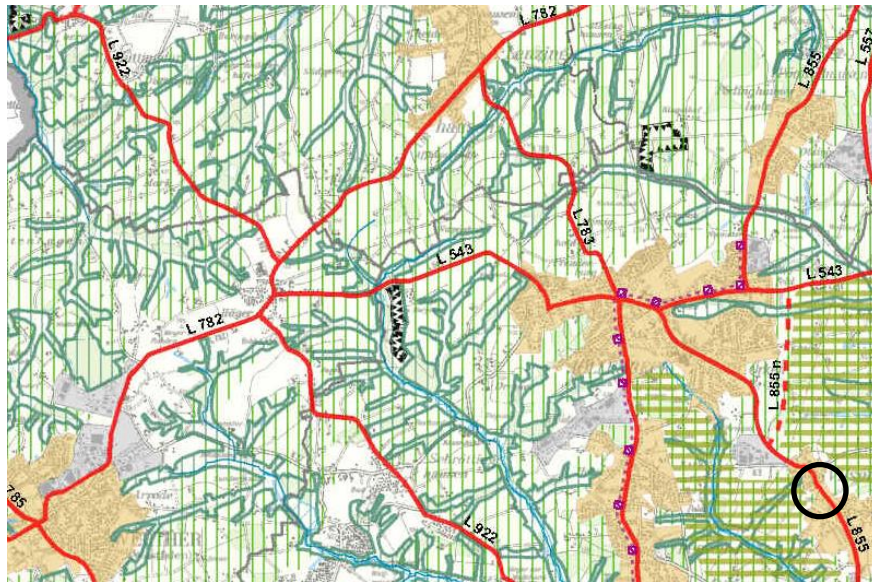


Abb. 3: Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis) Quelle: Bezirksregierung Detmold (eigene Bearbeitung) o. M-

Regionalplanentwurf OWL 2020

Im Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Detmold, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ als allgemeine Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die L 855 Vilsendorfer Straße ist als Straße für den vorwiegend regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Von dieser soll das Plangebiet erschlossen werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans entwickelt sich das Plangebiet im Rahmen des Entwurfs des Regionalplans OWL 2020.

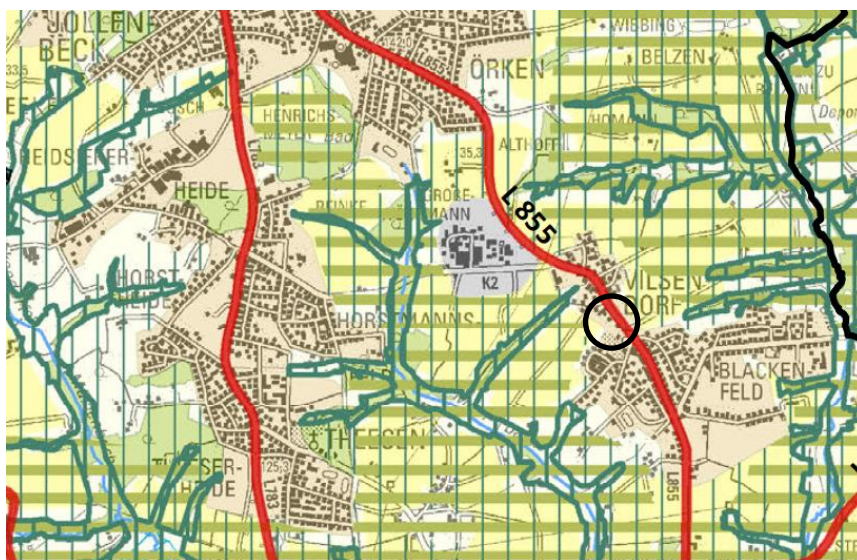


Abb. 4: Regionalplanentwurf OWL 2020 mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis) Quelle: Bezirksregierung Detmold (eigene Bearbeitung) o. M-
Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet in Teilen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ vorgesehene Wohnbebauung lässt sich aus der im FNP dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Grünfläche nicht entwickeln.

Ein Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 2 aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Der Inhalt der Berichtigung wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

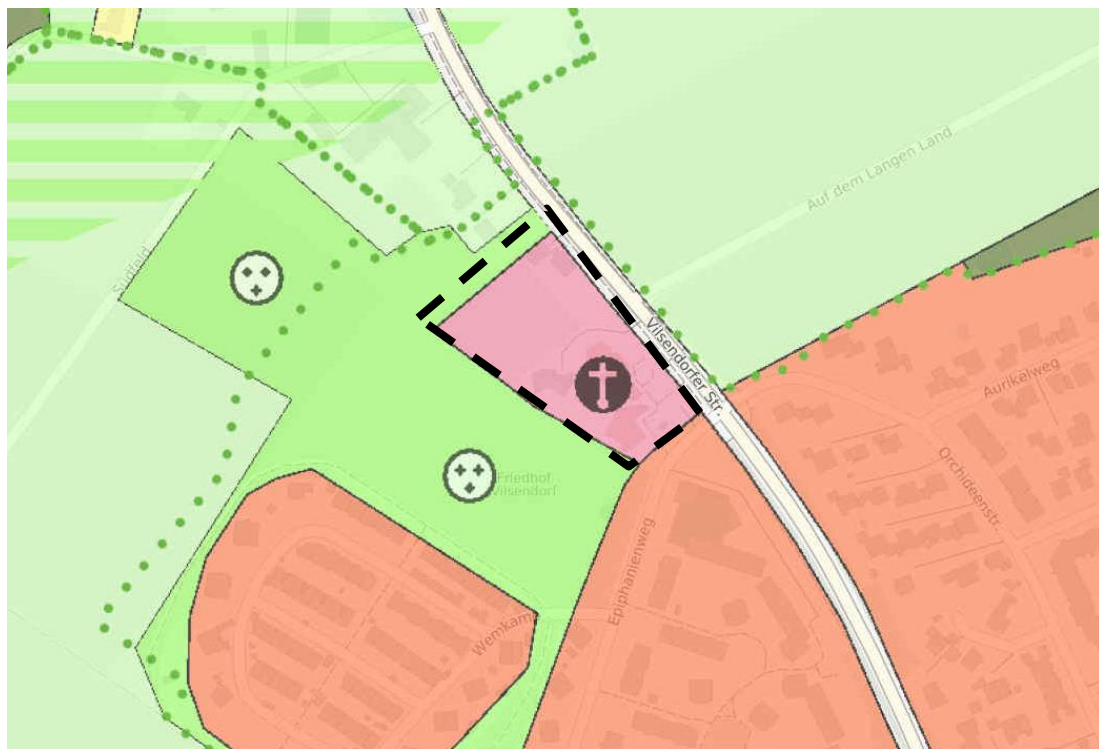


Abb. 4: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Bielefeld (eigene Bearbeitung) o. M.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes grenzt nordöstlich an das Plangebiet.

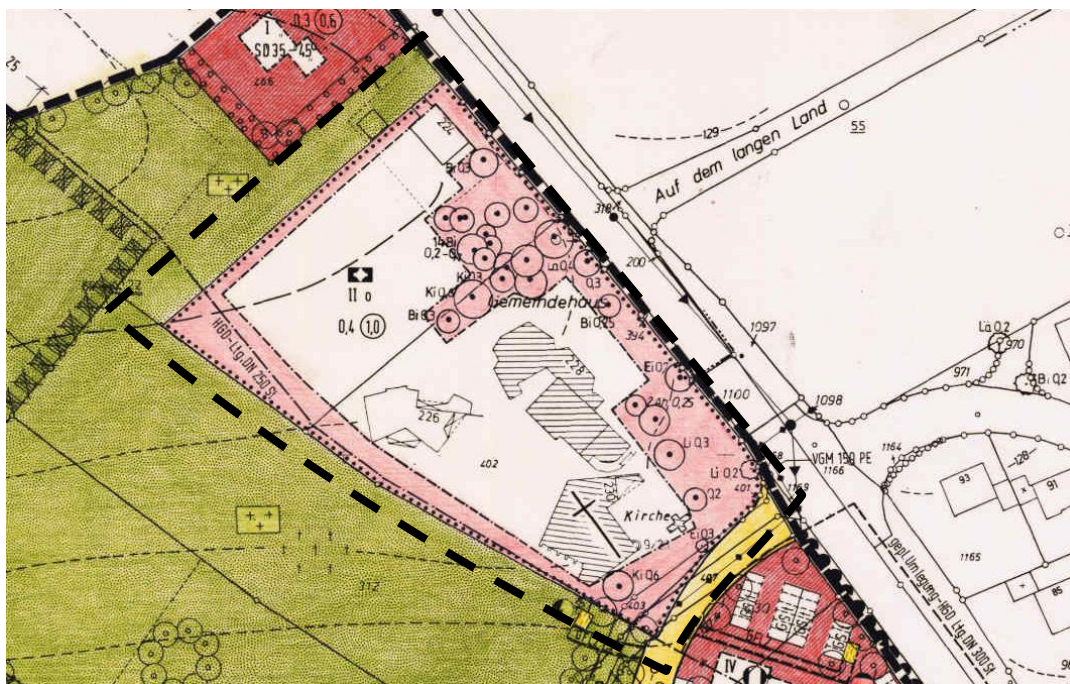


Abb. 5: Landschaftsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Bielefeld (eigene Bearbeitung) o. M.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der seit dem 20.03.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 „Epiphanienweg“, für den die Landesbauordnung des Landes NRW von 1970 anzuwenden ist. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen. Für diese Fläche werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen (max. 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0). Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Die oben genannten Festsetzungen stehen der Realisierung einer Wohnbebauung im Plangebiet entgegen. Aus diesem Grund ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.



4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der weiterhin steigenden Einwohnerzahl der Stadt Bielefeld (vgl. Wohnungsmarktbarmeter 2020 bis 2022), das Kirchenareal überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen und den Siedlungsrand abzurunden. Hierfür ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des E-piphanienwegs“ aufzustellen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen das Gemeindehaus sowie das Pfarrhaus rückgebaut werden. Die Kirche und ihr Kirchturm bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten, da die evangelische Kirche weiterhin vor Ort präsent bleiben möchte.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht neben einer Mehrfamilienhausbebauung aus sechs Einzelbaukörpern, im nordöstlichen Bereich die Sicherung eines vorhandenen Einfamilienhauses sowie im Süden den Erhalt des Kirchengebäudes und des Kirchturms vor. Es soll im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung eine 3-Geschossigkeit und in den Bereichen der zu sichernden Baukörper eine 2-Geschossigkeit ermöglicht werden.

Um den ruhenden Verkehr aufzunehmen ist eine gemeinsame Tiefgarage unter den dreistöckigen Gebäuden vorgesehen, die über die Vilsendorfer Straße erschlossen wird.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung 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 (vgl. Drucksache 1894/2020-2025).

Im Plangebiet werden voraussichtlich 67 neue Wohneinheiten geschaffen. Nach der o. g. Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 mindestens 23 Wohneinheiten für den öffentlichen geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Zu diesem Thema ist eine Absichtserklärung der evangelischen Kirche mit dem Bauamt abgestimmt worden (siehe Punkt Baulandstrategie).

Die Neuschaffung von Wohnraum wird vom Land NRW gefördert, wenn insbesondere:

- die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind,
- die Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben,
- die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- die Standortqualitäten (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Angebot an Freiflächen, nutzbaren Grünflächen, etc.) gegeben sind,
- ein Drittel der Grundstücksfläche nutzbare Grünfläche ist,
- die Gebäude und zugehörige Außenanlagen barrierefrei errichtet werden.

Baulandstrategie

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 (vgl. Drucksache 8656/2014-2020) die Bielefelder Baulandstrategie mit dem grundlegenden Ziel beschlossen, durch einen größeren kommunalen Steuerungseinfluss eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe zu befördern. Der Zielkatalog umfasst u.a. die Dämpfung der Wohnbaulandpreise und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Anwendung findet die Bielefelder Baulandstrategie u.a. darin, dass Planverfahren für Bauflächen, welche die Größenordnung von 10.000m² (1 ha) überschreiten, nur noch dann eingeleitet werden, wenn die Stadt Bielefeld über den kommunalen Zwischenerwerb durch die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbh (BBVG), mindestens 50 % einer Fläche vorab erwerben und final (mit)entwickeln kann (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Die Vergabe der hieraus resultierenden Wohnbaugrundstücken erfolgt über die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ (vgl. Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025).

Da der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ mit etwa 12.500 m² eine Fläche von über einem Hektar umfasst, sollte die Baulandstrategie gemäß des Ratsbeschlusses hier grundsätzlich Anwendung finden. Von dieser Fläche befinden sich etwa 10.500 m² im Eigentum der Kirche und könnten bereits jetzt für kirchliche Zwecke genutzt werden. Durch das Bauleitplanverfahren würden knapp 8.000 m² durch die kirchliche Wohnungswirtschaft Bielefeld (KWW) genutzt werden können.

Der evangelische Kirchenkreis als gemeinnütziger Vorhabenträger hat im Rahmen der Vorabstimmung des Bauleitplanverfahrens den Vorschlag einer in diesem Einzelfall modifizierten Vorgehensweise in Bezug auf die Ziele der Bielefelder Baulandstrategie getätigt. Im Rahmen einer schriftlichen Absichtserklärung wurde der Verwaltung versichert, dass nach Einleitung des Bauleitplanverfahrens II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll, in dem sich der evangelische Kirchenkreis als Vorhabenträger dazu verpflichtet, die Miet-Wohnobjekte in ihrem Eigentum zu belassen, diese eigenständig zu bewirtschaften (Erbbaurecht ausgeschlossen) und sich dazu bereit erklärt, die Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau von 33 % auf die maximale Bindungsfrist von 30 Jahren festzusetzen. Somit würde ein grundlegendes Ziel der Bielefelder Baulandstrategie, bedarfsorientierten und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu schaffen, erreicht. Auf Grundlage dieser Absichtserklärung, des geringen Flächenumfangs und unter Vorbehalt des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss, sieht die Verwaltung die grundlegenden Ziele und Zwecke der Baulandstrategie als berücksichtigt an und empfiehlt hier ausnahmsweise die modifizierte Vorgehensweise in Bezug auf die Bielefelder Baulandstrategie.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, die Flächen des Plangebiets mit drei Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche Zwecke generell zulässig. Dadurch werden das Kirchengebäude sowie der Kirchturm planungsrechtlich gesichert und es besteht die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen und Umnutzungen.

Im WA1-3 sollen vorwiegend Wohngebäude zulässig sein. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich primär Wohnbebauung mit einer entsprechenden kleinteiligen Versorgungsstruktur. Um ein Übermaß an Störungen und zusätzlichen Immissionen durch weitere Kundenverkehre auszuschließen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. II/V2.2 über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ - Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) und Geschossflächenzahl (GFZ - Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) sowie der Zahl der Vollgeschosse fixiert.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ variiert entsprechend der geplanten Zahl der Vollgeschosse zwischen 0,8 und 1,2. Das Nutzungsmaß berücksichtigt somit die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Damit sich eine mögliche Neubebauung in die vorhandene Struktur des Umfeldes einfügt, wird im WA1 abweichend von der offenen Bauweise, die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m festgesetzt.

Im WA1 soll eine Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m zugelassen werden. Zudem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) reguliert.

Für das WA2 soll eine Traufhöhe (TH) von 4,00 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,00 m zugelassen werden. Außerdem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) begrenzt.

Für das WA3 soll eine Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m zugelassen werden. Außerdem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) begrenzt.

Die überbaubare Fläche auf den Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so angeordnet, dass zum einen die Bestandsgebäude, die weiterhin erhalten werden sollen, planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen der Neubau von Mehrfamilienhäusern (MFH) ermöglicht wird.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Zum aktuellen Zeitpunkt wird das Plangebiet über drei Zufahrten erschlossen. Entlang der Vilsendorfer Straße befinden sich zwei Zufahrten. Diese dienen der Erschließung eines Wohnhauses sowie eines Parkplatzes auf dem Gelände der evangelischen Kirche. Die dritte liegt am Epiphanienweg und dient der Erschließung eines zweiten Parkplatzes. Der städtebauliche Entwurf sieht zum aktuellen Zeitpunkt eine Tiefgarage vor, die über die Vilsendorfer Straße erschlossen wird. Inwieweit die bestehende Einfahrt genutzt werden kann ist im weiteren Verfahren zu klären.

Ruhender Verkehr

Durch den Neubau entsteht ein weiterer Stellplatzbedarf. Dieser Bedarf soll durch Stellplätze auf den privaten Grundstücken gedeckt werden.

Innerhalb des WA2 soll eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit voraussichtlich 70 Stellplätzen errichtet werden, um den ruhenden Verkehr der neuen Mehrfamilienhäuser (MFH) aufzunehmen.

Des Weiteren befindet sich neben dem Kirchengebäude ein Parkplatz mit offenen Stellplätzen. Dieser Parkplatz wird über den Epiphanienweg erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In direkter Nähe, etwa 50 m westlich, befindet sich die Haltestelle Orchideenstraße. Hier verkehrt die Buslinie 155 zwischen Jöllenbeck und Schildesche.

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

Die Buslinie 155 fährt zwischen Montag und Freitag ab 5:48 Uhr im 20-Minutentakt bis 19:47 Uhr und anschließend bis 0:47 Uhr halbstündig. Samstags fährt die Linie von 6:47 Uhr bis 9:47 Uhr stündlich und von 10:17 Uhr bis 10:17 Uhr halbstündig. An Sonntagen verkehrt sie stündlich von 9:17 Uhr bis 0:17 Uhr.

Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern werden nach derzeitigem Stand durch die Planung nicht berührt.

5.4 Immissionsschutz

Inwiefern Immissionen auf das Plangebiet wirken und diese im Konflikt mit dem festzusetzenden WA treten, soll im weiteren Verfahren geklärt werden. Die Ergebnisse werden bis zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Grundschule Vilsendorf befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m und der Kindergarten „Hand in Hand“ ist etwa 450 m entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in den Stadtteilen Jöllenbeck und Schildesche, der Stadtteil Vilsendorf verfügt über keine weiterführenden Schulen.

Im weiteren Verfahren ist durch das zuständige Fachamt zu prüfen, ob durch die Planung ein Bedarf an zusätzlichen Sozialeinrichtungen ausgelöst wird.

Das Plangebiet selbst übernimmt durch die kirchliche Einrichtung der evangelischen Kirche eine Funktion für die Belange sozialen und kulturellen Infrastruktur.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

In der fußläufigen Entfernung von etwa 250 m befindet sich ein Spielplatz. Des Weiteren ist in etwa derselben Entfernung der Reit- und Voltigierverein Vilsendorf e.V. ansässig. Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hierdurch ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen ausgelöst wird. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Erholung und Sport.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die neuen Nutzungen an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden kann.

Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Straße Epiphanienweg in einer Mischwasserkanalisation. In der Nähe des Plangebiets befindet sich eine Trennkanalisation. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die neuen Nutzungen an das bestehende Kanalisationsnetz angeschlossen werden können.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, so-

weit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, wie das Plangebiet anfallende Niederschlagswasser abgeführt werden kann. Eine Rückhaltung im Plangebiet erfolgt zum Teil durch die festgesetzte Dachbegrünung auf den neu zu errichtenden Gebäuden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der westlichen Seite des Plangebiets führt von Norden nach Süden, entlang der Flurstücksgrenze, eine Gashochdruckleitung. Um einen uneingeschränkten Zugang zu ermöglichen, wird eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der Trasse festgesetzt.

5.8 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Stand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung keine Baudenkmäler und sonstigen Denkmäler bekannt.

5.9 Gemeinbedarf

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erhaltung und Weiternutzung des Kirchengebäudes und dessen Turm vor. Um diese Absicht baurechtlich zu sichern, wird das Kirchengebäude sowie der Kirchturm mit einem Baufenster eingefasst.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Dachgestaltung

Die Dächer im **WA1** werden, in Orientierung an den geplanten Entwurf und aus stadtklimatischen Gründen als Flachdach festgesetzt. So sind die Dachflächen optimal extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen und Lichtkuppeln.

Die Dachform im **WA2** orientiert sich an dem zu sichernden Gebäudebestand. Aus diesem Grund sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Um den Bestand zu sichern und flexibel auf eventuelle Erweiterungen reagieren zu können werden im **WA3** keine Dachformen festgesetzt.

Für Dachaufbauten, wie z. B. solartechnische Anlagen, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten, wird als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) um maximal 1,25 m ermöglicht.

Gestaltung Außenwände und Fassaden

Für die Fassadengestaltung werden Putz in weißer, hellgrauer oder beiger Farbgebung sowie Verblend- und / Sichtmauerwerk in weißer, hellgrauer oder beiger Farbe festgesetzt, da durch helle Materialien und Farben eine Erhöhung der Rückstrahlung, eine Minderung der Erwärmung der Fassadenflächen sowie der sie umgebenden Luft und damit eine Senkung der Temperatur im Umfeld erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund der Schaffung eines gestalterischen Spielraums werden für untergeordnete Teilflächen der Fassaden auch andere Materialien zugelassen.

Gestaltung Vorgartenflächen

Um das örtliche Kleinklima zu schützen sind die Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgärten zu mindestens 75 % als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. Diese Flächen sind mit entsprechenden Pflanzen (z. B. Sukkulente, Gräsern) zu durchgrünen, um so das Aufheizen der Flächen zu reduzieren und

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

das Umgebungsklima zu verbessern. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Gestaltung Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Einfriedungen nur als lebende Hecke aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sind in dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen. Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen. Um eine ausreichende Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen hin, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V2 Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m möglich.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

Gestaltung Stellplatzanlagen

Um die klimatischen Auswirkungen von Stellplatzanlagen (wie aufheizen der Umgebung im Sommer) auf das Umfeld zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Zusätzlich besteht für den Großteil des Plangebietes bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. II/V2. Dieser setzt für das Plangebiet bereits eine GRZ von 0,4 aus.

Daher entfällt für die Neuaufstellung Bebauungsplans die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG.

6.3 Artenschutz

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) des Landesbodenschutzgesetzes NRW der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

Bereits durch den Bebauungsplan Nr. II/V2 besteht seit dem 20.03.1996 die Möglichkeit, die Fläche baurechtlich zu nutzen und den Siedlungsbereich zu arrondieren. Diese Möglichkeiten wurden bisher nicht vollumfänglich genutzt. Durch die Neuaufstellung soll an dem Grundsatz die Fläche baurechtlich nutzen zu können festgehalten werden.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Gemäß Auskunft durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld, sind die Flurstücke 402, 484, 487, 500, 502 und 854 nicht im Altlastenkataster eingetragen. Somit kann nach aktuellem Stand davon ausgegangen werden, dass sich keine Verunreinigungen im Boden befinden.

Kampfmittel

Im Zuge einer Luftbilddauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe angrenzend an das Plangebiet einen Bombenblindgängerverdachtspunkt festgestellt. Aus diesem Grund ist es nicht ausgeschlossen, dass sich auch im Plangebiet bisher nicht gefundene Kampfmittel befinden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter dem Kapitel „Hinweise“ aufgenommen worden.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Photovoltaik

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe f) 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 und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). 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 (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen Westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² 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.

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

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 Südwesten 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 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen Westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Die neu zu errichtenden Gebäude weisen eine günstige Gebäudeausrichtung auf.
- Es wird ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

Stadtklima und Klimaanpassung

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet eine klimaökologische Sanierungsbedürftigkeit der 5. Priorität dar. Darüber hinaus ist für das nordwestliche Plangebiet die Einstufung „4. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen“ vorgenommen worden. Im Zuge der geplanten Errichtung von Wohnhäusern sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wünschenswert. Um das örtliche Kleinklima zu schützen, wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Ebenfalls wird die Gestaltung der Vorgärten durch Festsetzungen geregelt.

6.8 Baumschutz

Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V2 „Epiphanienweg“ sind im Plangebiet mehrere erhaltenswerte Gehölze festgesetzt. Diese Gehölze werden teilweise in der Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen. Die Auswahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume orientiert sich am aktuellen städtebaulichen Konzept sowie anhand der Größe der Gehölze. Im weiteren Verfahren wird mit dem entsprechenden Amt abgestimmt, welche Bäume zukünftig zum Erhalt festgesetzt werden sollten.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<u>Plangebiet gesamt:</u>	ca. 1,25 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,25 ha

Vorhandene Wohneinheiten:	3
Abgängige Wohneinheiten:	2
Geplante Wohneinheiten:	67
davon in MFH:	67
davon gefördert:	23

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht einer Projektentwicklung des evangelischen Kirchenkreises Bielefeld. Der Kirchenkreis 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 Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Weitere Kosten (z. B. Schülerbeförderungskosten) werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ hat Auswirkungen auf den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/V2. Die bisher festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf und ein Teil der öffentlichen Grünfläche werden durch die Neuaufstellung ersetzt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der Bebauungsplan Nr. II/V2 „Epiphanienweg“ für das Gebiet westlich der Vilsendorfer Straße und nördlich der Straße Epiphanienweg geändert werden. Für das Plangebiet besteht der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 und somit Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Bei der Planung werden im nördlichen Bereich des Plangebietes aktuell nicht entwickelte Flächen, die faktisch als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB behandelt werden müssen, da die Bewertung anhand der tatsächlichen Verhältnisse erfolgt (siehe Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes) in die Planung einbezogen. Aus diesem Grund soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13b BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Bielefeld, im Oktober 2022
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022