

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 71

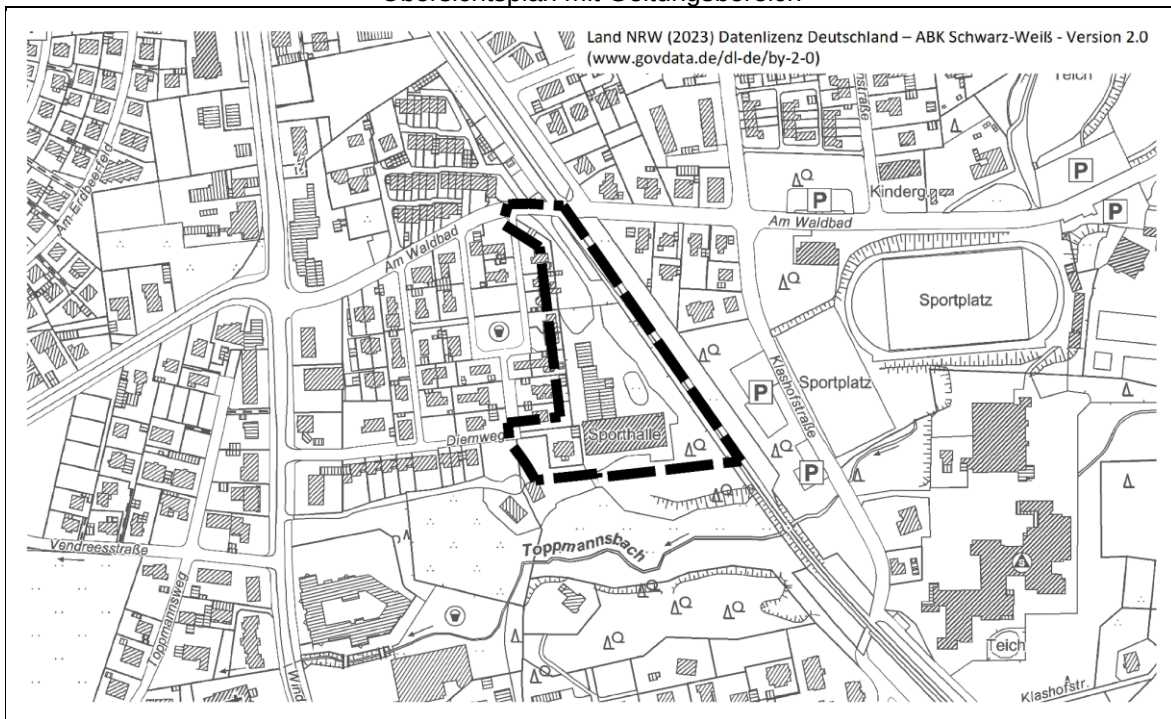
„Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“

für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der
Bahnlinie Bielefeld/Paderborn

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
August 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

**B: Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 71 „Wohnen Am Wald-
bad westlich der Bahnlinie“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise im Planverfahren
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
 - 4.3 Bau-/Freiraumtypologien und Qualitätssicherung
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Grünordnung und Belange des Waldes
 - 5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

In der Stadt Bielefeld besteht nach wie vor ein sehr hoher Wohnraumbedarf in allen Marktsegmenten. Angesichts der Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe und der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der hohen Nachfrage im gesamten Stadtgebiet nicht absehbar.

Gemäß **Wohnungsmarktbarometer 2023** der Stadt Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld, Bauamt, Mai 2023) stellen sich die Bedarfe und Entwicklungsperspektiven in den einzelnen Segmenten jedoch unterschiedlich dar.

Das untere (< 6,50 Euro/qm) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment sind inzwischen acht Jahre in Folge als „sehr angespannt“ bewertet. Die hohe Anspannung wird hier gemäß Barometer auch bis 2026 mit gleichem Trend eingeschätzt. In beiden Segmenten ist dies mit einem sehr geringen Angebot verbunden. Auch das mittlere Mietpreissegment (6,50 - 9,50 Euro/qm, je nach Baujahr) wird ebenfalls als angespannt mit geringem Angebot am Markt angegeben. Neben der zurückgehenden Anspannung im Bereich der Eigenheime und Eigentumswohnungen wird auch das obere Mietpreissegment 2023 deutlich ausgewogener beurteilt. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich das steigende Hypothekenzinsniveau auf das Eigentumssegment auswirkt.

Die am Bielefelder Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften wurden auch im Jahr 2023 zu ihren Wohnungsbeständen, Leerständen und zur Fluktuation befragt. Das Ergebnis bestätigt die inzwischen längerfristige Anspannung am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. Die Leerstandsquote des ausgewerteten Wohnungsbestandes der Unternehmen schrumpft beispielsweise leicht auf 0,4 Prozent und bleibt damit weiterhin sehr niedrig.

Für fast 90 Prozent der Befragten stand fest, dass gerade krisenbedingt mehr bezahlbares Wohnen für niedrige und mittlere Einkommen notwendig ist.

Die gegebenen Wohnraumbedarfe erfordern grundsätzlich ein breites Angebotsspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten, aber besonders im unteren als auch im sozial geförderten Wohnungsbau. Entsprechende Angebote sollen im Rahmen der vorliegenden Planung als Beitrag zur **Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs** geschaffen werden.

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 1,24 ha große Fläche inmitten des Stadtbezirks Senne östlich der Windelsbleicher Straße und westlich der Bahnlinie Bielefeld – Paderborn. Die Fläche stellt eine Gewerbebrache dar, ein Teil der ehemals gewerblich genutzten Hallen wird derzeit als Boulderhalle genutzt. Das Plangebiet liegt heute zum Großteil im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der südliche Randbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 2a Tp. 1, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung festsetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 soll auf der gewerblichen Brachfläche die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen entsprechend des aktuellen Wohnraumbedarfs vorbereitet werden.

Die Fläche bietet sich sowohl infolge der guten verkehrlichen Anbindung als auch durch die vorhandenen Nachbarschaften für eine Wohnbauentwicklung an. Der Ortskern Senne mit diversen Angeboten des alltäglichen Bedarfs, Schulen und Kitas als auch Sportangeboten befinden sich in fußläufiger Umgebung. Darüber hinaus ergänzt die Wohnbauentwicklung das bestehende Wohngebiet Am Waldbad und ersetzt somit den bislang isolierten Gewerbestandort. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der zuvor genannten Nutzungen im Umfeld nur unter Einschränkungen möglich weshalb eine Wohnbauentwicklung den örtlichen Rahmenbedingungen am besten entspricht und sich in die gewachsene Struktur einfügt. Die Vorbelastung durch die Bahn ist lärmtechnisch zu prüfen und Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu treffen. Aus fachlicher Sicht ist dies jedoch geübte Praxis, sodass dies im weiteren Verfahren gelöst werden kann.

Eine ortsansässige Immobiliengesellschaft hat nunmehr eine Einigung mit den bisherigen Flächeneigentümern der gewerblichen Brachfläche erreicht und übernimmt die Entwicklung des Plangebiets in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld. Somit kann dringend benötigtes Bauland kurzfristig überplant und erschlossen werden.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. I/S 71 soll **ohne kommunalen Zwischenerwerb**, jedoch mit Einhaltung aller Regelungen gemäß Bielefelder Baulandstrategie aufgestellt werden (Verkauf zum Bodenrichtwert und Anwendung der Vergaberichtlinie auf 50% der Flächen für Wohnbaugrundstücke).

Dies **gilt hier ausnahmsweise**, da im Plangebiet bereits Planungsrecht überwiegend nach § 34 BauGB besteht. Ein Teilbereich (kleiner 1ha) des beabsichtigten Planbereiches ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. „I/S2a_Tp1 - Ortsmitte“ überplant – das Baurecht richtet sich hier nach § 30 BauGB. Der Projektentwickler verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld umzusetzen und die Bielefelder Baulandstrategie dementsprechend anzuwenden (Ratsbeschluss vom 11.07.2019, Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken verpflichtet sich der Projektentwickler die *„Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“* gemäß dem Ratsbeschluss vom 11.11.2021 (Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025) anzuwenden.

Eine abschließende, kontrollierende Funktion in Bezug auf die Grundstücksvergabe würde dann durch die Verwaltung erfolgen. Optional bestünde die Möglichkeit, dass der Projektentwickler die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (kurz BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

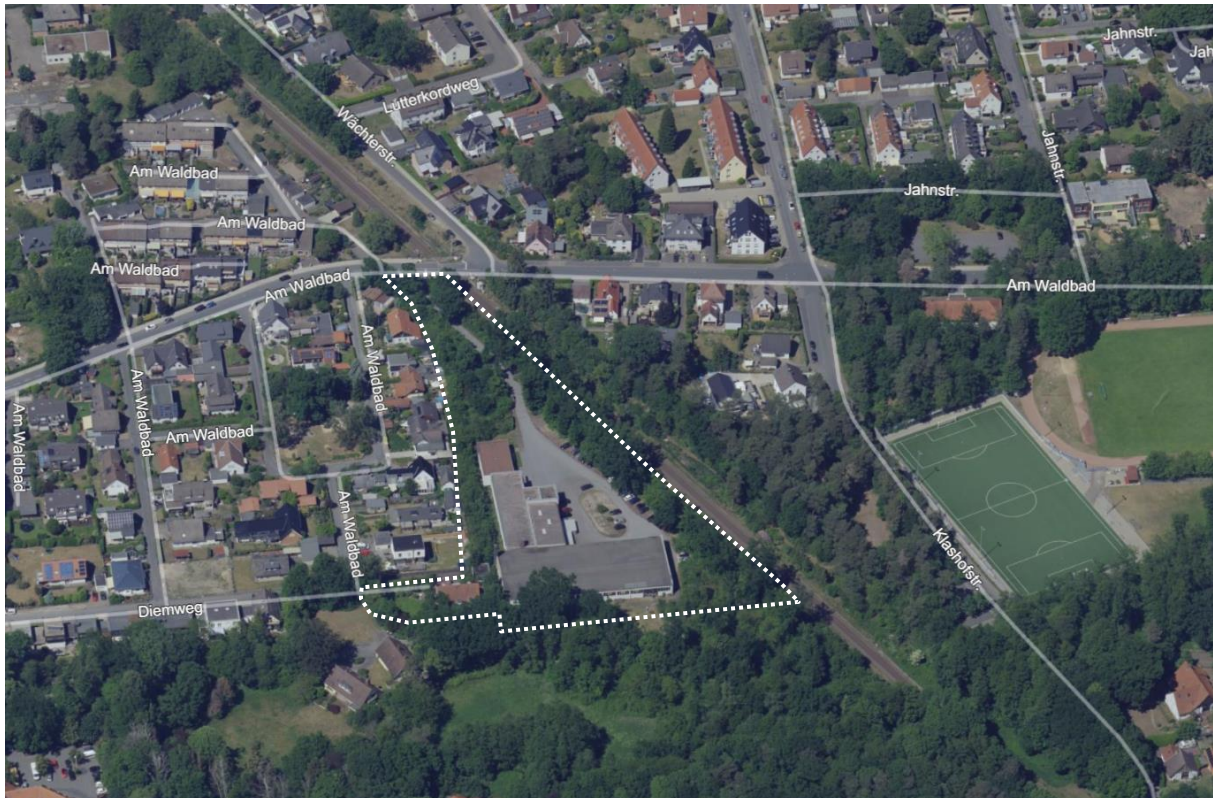
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan **gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zur berücksichtigen.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraums sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten respektive 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des **öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus** mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden ca. 54-60 Neubauwohnungen werden -nach derzeitigen Kenntnisstand- mindestens 19 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Auf Basis der überschlägigen BGF-Berechnung von rund 5.700 m² für den Neubauteil im Plangebiet ergibt sich bei der o. g. 25 % Quote eine BGF-Fläche für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau von mindestens 1.425 m². In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau im Wesentlichen im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtbezirks Senne zwischen der Windelsbleicher Straße (L933) und der Bahnlinie Bielefeld – Paderborn, östlich im Anschluss an das Wohngebiet entlang der Straße Am Waldbad. Es wird im Süden durch den Grünzug entlang des Toppmannbachs, im Osten durch die Bahntrasse, im Norden durch die Straße Am Waldbad und im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Straße Am Waldbad begrenzt. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 1,24 ha. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Gestaltungsplan.



Schrägluftbild; ohne Maßstab



b) Topographie

Das überplante Gelände ist in weiten Teilen relativ eben und fällt von Nordosten in Südwesten um ca. 2 m ab.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt derzeit großteils ein mit ehemals gewerblich genutzten Hallen bebautes Grundstück im Anschluss an das Wohngebiet Am Waldbad und angrenzend an die Bahntrasse in der Ortslage Senne dar. Klassische Gewerbegebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Insofern handelt es sich vorliegend um einen isolierten, kleinen Altgewerbebestandort. Dabei ist ein Teil der ursprünglichen Nutzung brach gefallen und der südliche Bereich wurde einer Nachnutzung (Boulderhalle) zugeführt.

Im südwestlichen Planbereich wird ergänzend ein bestehendes Wohnhausgrundstück einbezogen. Dieses liegt gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 2a Tp. 1 ebenso in dem genannten Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung. Der kleine Bereich wird bestandsorientiert überplant.

Der Bereich wird bis auf das südwestlich bestehende Wohnhaus aus Sicht des Kfz-Verkehrs ausschließlich über die nördlich gelegene Straße Am Waldbad erschlossen. Von diesem Punkt aus spannt sich der Bereich konisch in südlich Richtung auf und öffnet sich auf einer maximalen Breite von ca. 100 m zu den südlich angrenzenden Freiflächen sowie Gehölz-/Waldstrukturen. Die Längenausdehnung in Nord-Süd-Ausrichtung beträgt insgesamt knapp 200 m. Die Engstelle im direkten Zufahrtbereich beläuft sich auf rund 15 m. Das bestehende Wohnhaus im Südwesten wird über den Diemweg erschlossen. Das Neubaugebiet wird von Norden über die Straße Am Waldbad erschlossen. Sowohl der Diemweg als auch die Straße Am Waldbad sind im Westen an die Windelsbleicher Straße angebunden.

Das westlich angrenzende Wohngebiet entlang der Straße Am Waldbad ist überwiegend durch eine 1½-geschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern geprägt. Teilweise handelt es sich bei den Wohnhäusern um kleinere Mehrfamilienhäuser. Vereinzelt sind in dem Wohngebiet auch Wohnhäuser mit zwei Geschossen und Flachdach vorhanden. Das einzelne Wohnhaus im Plangebiet weist eine 1 ½-geschossige Bauweise mit Satteldach auf. Die bestehenden Gewerbehallen sind alle in Flachdachbauweise erstellt worden. Zur Gliederung der verschiedenen Nutzungsarten verläuft zwischen den westlich angrenzenden Wohnhäusern und den Gewerbehallen ein ca. 10 m breiter Grünstreifen mit kleineren Gehölzstrukturen.

Südlich des Plangebiets verläuft ein Grünzug entlang des Topmannsbach in Ost-West Richtung durch die Senne. Der Grünzug ist zum Großteil bewaldet. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich sowohl größere Baumbestände als auch offene Wiesenstrukturen. Östlich der Bahntrasse liegen weitere Wohngebäude und entlang der Klashofstraße Sportplätze sowie das Freibad Senner Waldbad. Südöstlich des Plangebiets befinden sich darüber hinaus die Realschule und die Hauptschule Senne. Nördlich des Plangebiets schließt ebenfalls eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern in 2½-geschossiger Bauweise mit Satteldächern an.

Der Ortskern des Stadtbezirks Senne erstreckt sich westlich des Plangebiets entlang der Windelsbleicher Straße. Neben dem Bezirksamt befinden sich hier mehrere Nahversorger, ein Drogeriemarkt sowie diverse Dienstleister und Gastronomie.

Eine überörtliche Anbindung an das Plangebiet bzw. den Stadtbezirk Senne ist südlich des Stadtbezirks über die Anschlussstelle Bielefeld Senne an die A 33 in Richtung Paderborn – Osnabrück gegeben. Bahnhaltestellen befinden sich sowohl nördlich (Bielefeld-Senne) als auch südlich (Bielefeld-Windelsbleiche) des Plangebiets in fußläufiger Nähe.

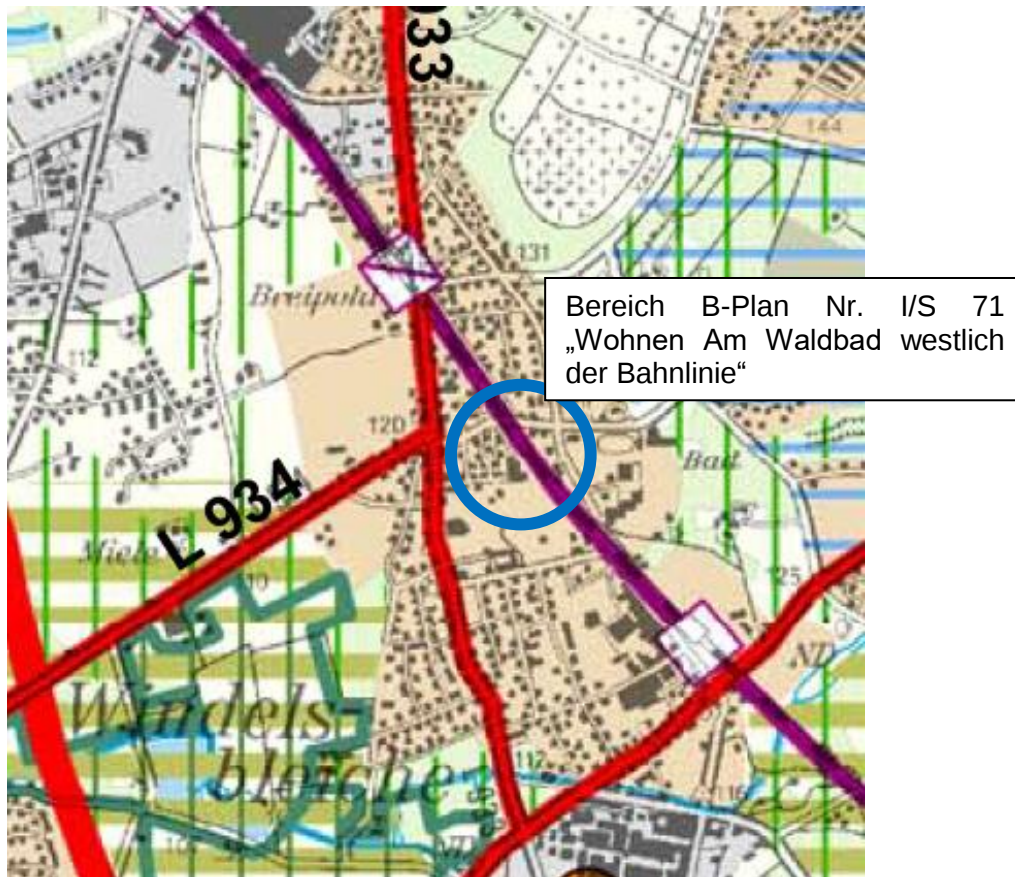
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des auf der Grundlage des Regionalplans als Siedlungsraum dargestellten Bereichs. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004) ist der Planbereich Teil des für die Ortslage Senne festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die östlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Dem LEP NRW

widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

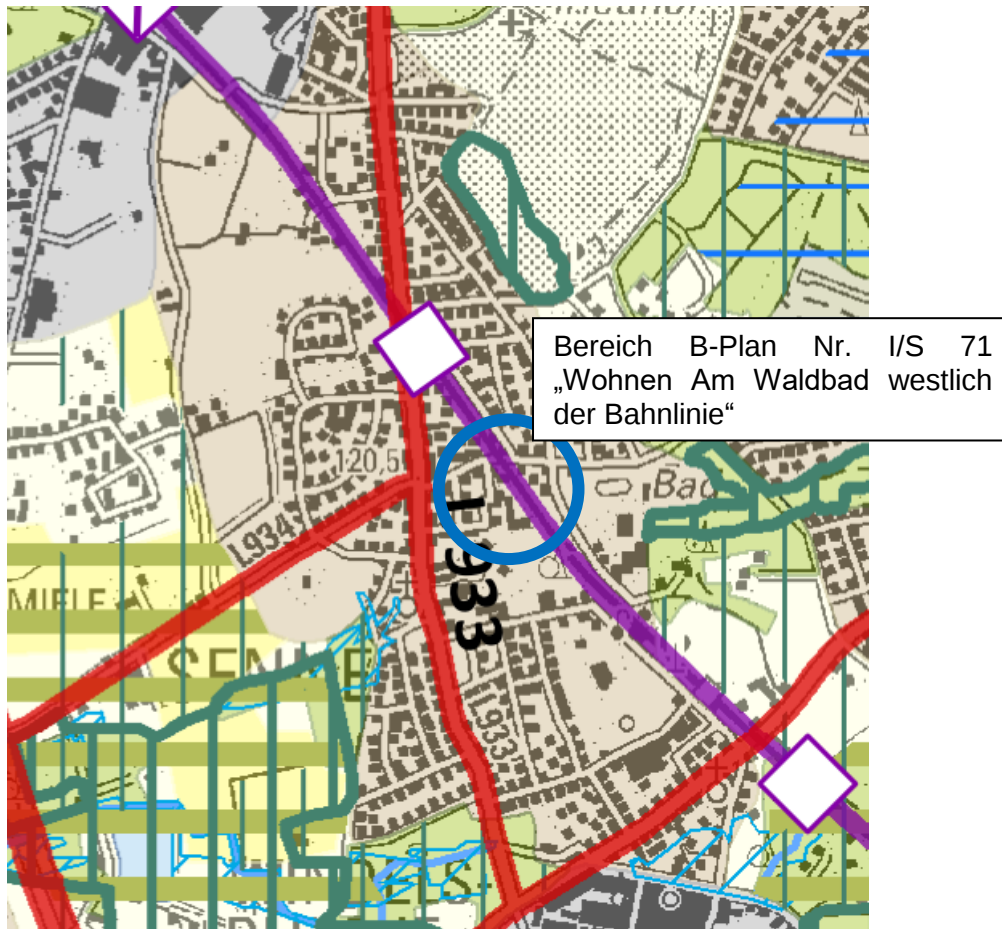


Auszug Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004

Verkleinerung



Der als Entwurf vorliegende Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe (Regionalplan OWL, Entwurf 2023) gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 Abs. 4 BauGB bindend. Nach dem 2. Entwurf des Regionalplans OWL soll der Geltungsbereich des Plangebiets weiterhin als ASB festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch wirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



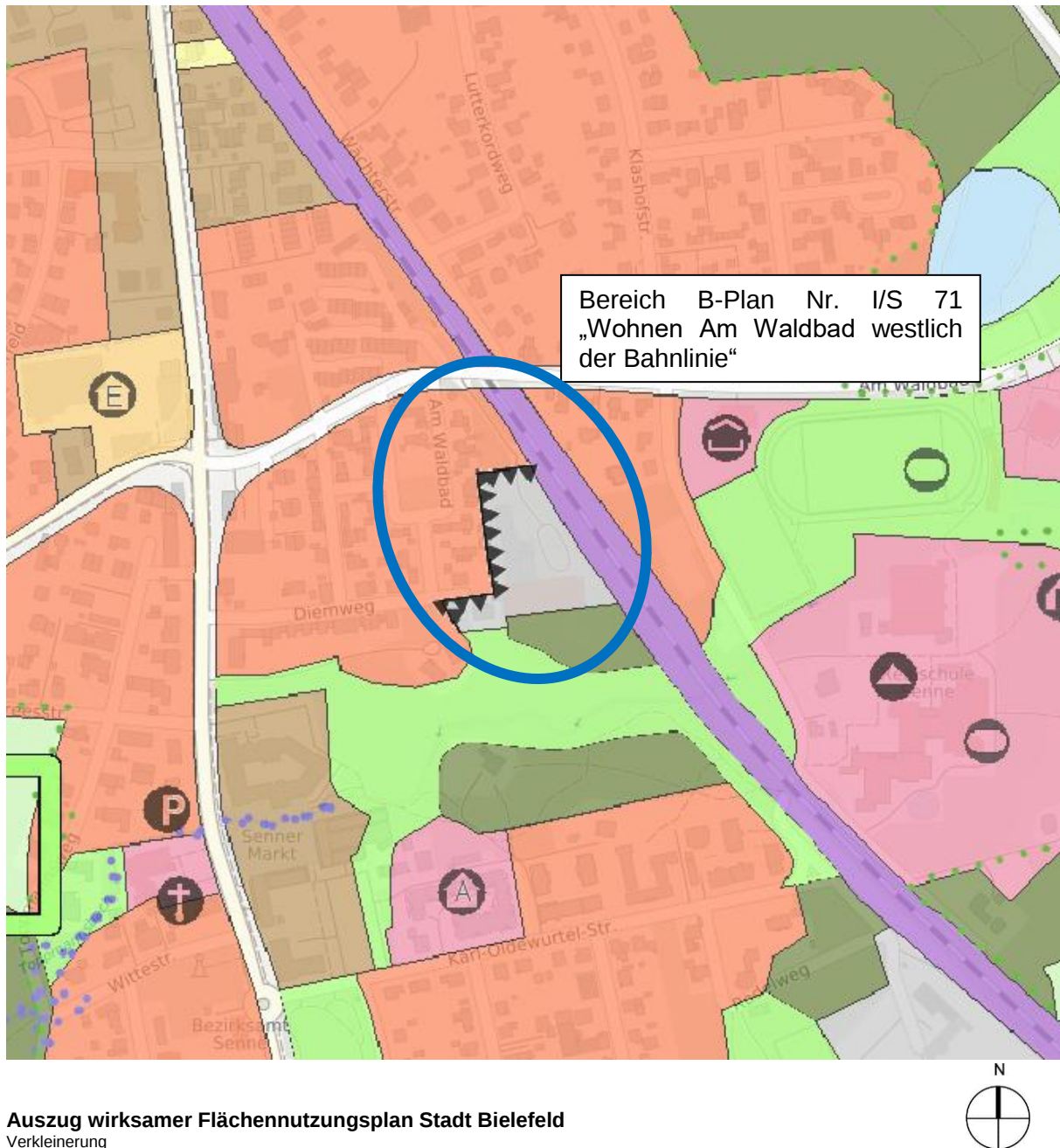
Auszug Regionalplan OWL, Entwurf 2023
Verkleinerung



b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der nördliche Geltungsbereich als Wohnbaufläche und der südliche Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt mit dem Hinweis zur Beachtung des Abwägungserfordernisses hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz. Südlich angrenzend sind Grünflächen und Flächen für Wald dargestellt.

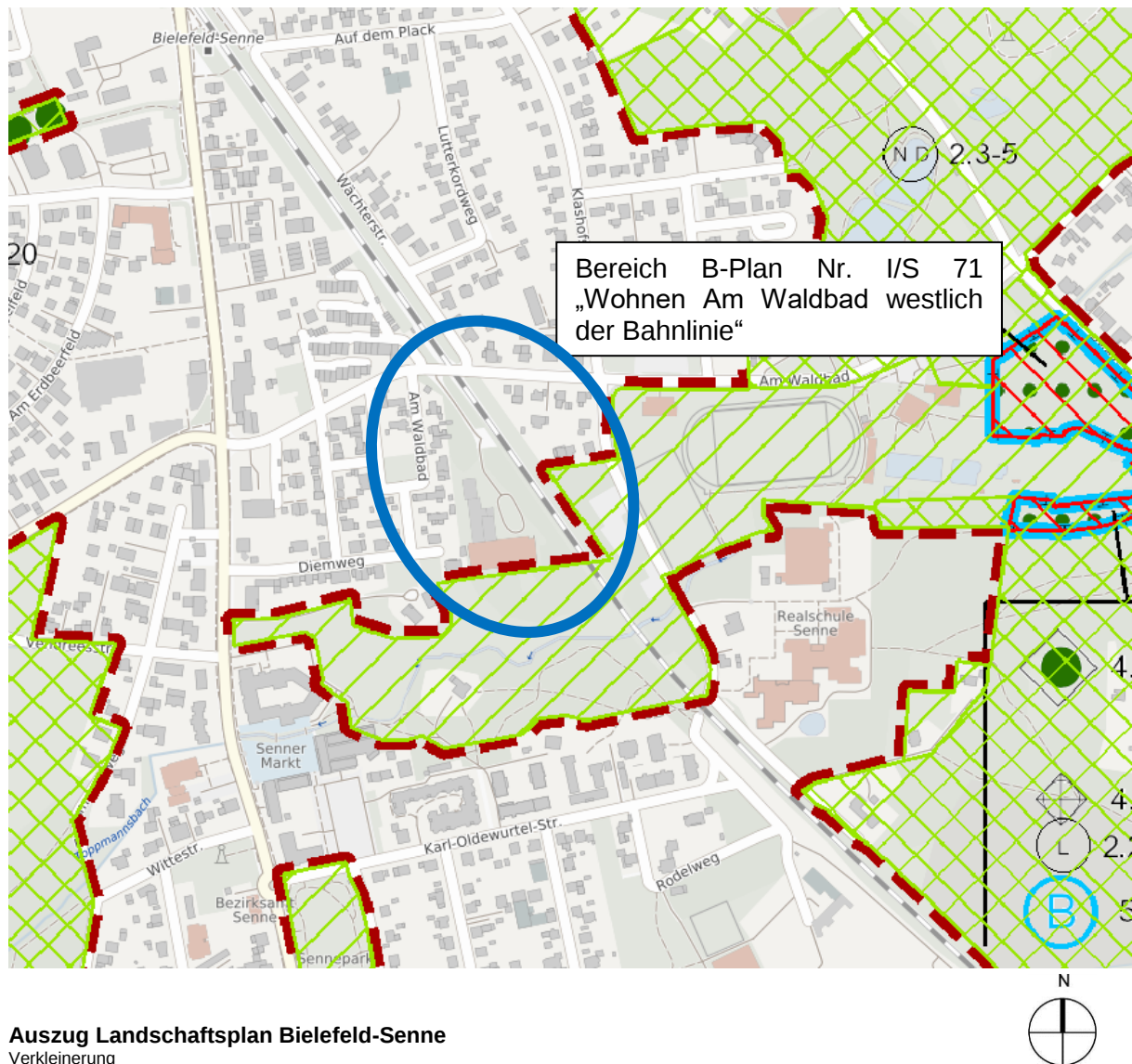
Im Zuge der Erweiterung von Wohnbauflächen im Stadtbezirk Senne soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit Blick auf die Nutzungen aus der Umgebung sichergestellt.



c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

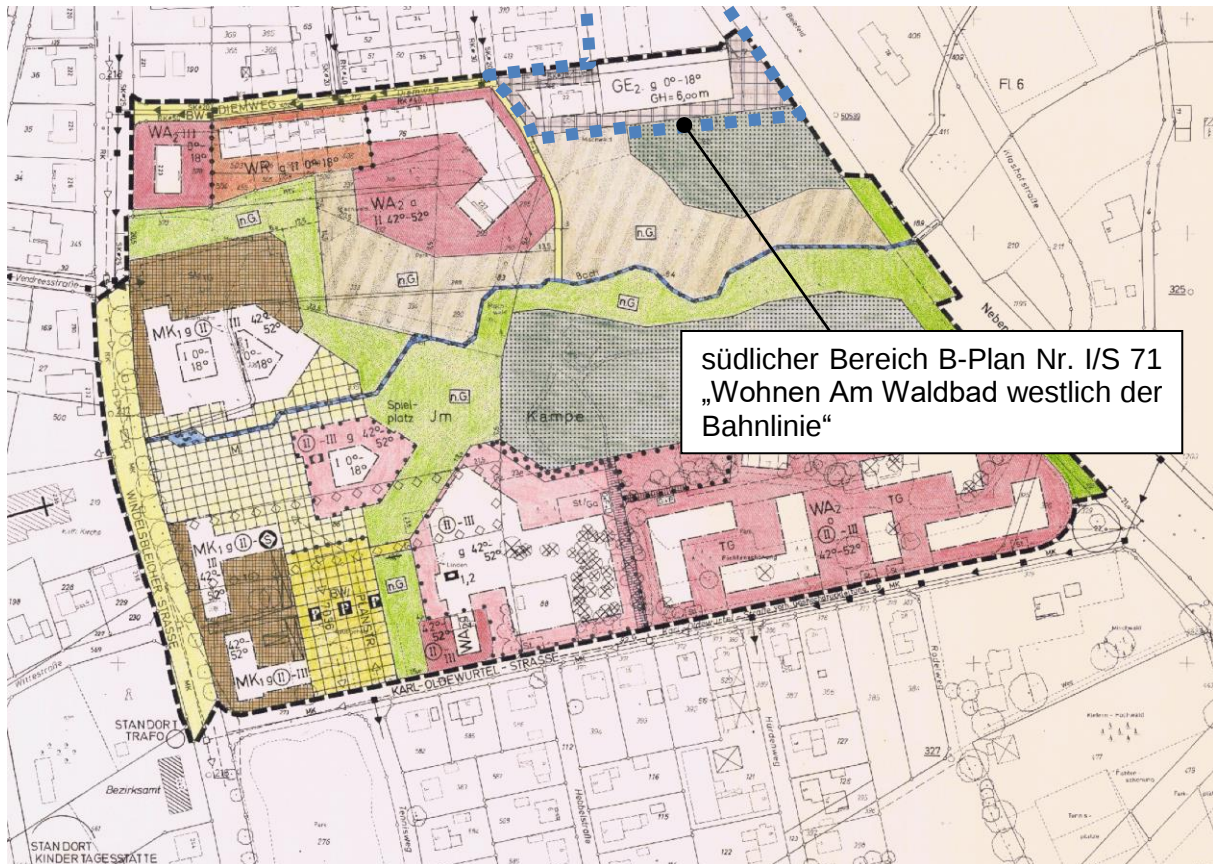
Der südliche Randbereich des Plangebiets liegt mit einer sehr geringen Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Bielefeld-Senne. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt der Landschaft aufgenommen worden. Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) noch europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet selbst befindet sich ebenfalls keine Naturschutzgebiete, auch sind hier keine geschützten Landschaftsbestandteile bekannt. Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Feuchtsenne“ (LSG-4016-0004) liegt in ca. 300 m Entfernung westlich des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet „Trockensenne“ (LSG-4017-0007) befindet sich in ca. 400 m Entfernung, westlich des Plangebiets. Südwestlich des Plangebiets liegt in ca. 550 m Entfernung das Naturschutzgebiet Rieselfelder Windel. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen liegenden vorhandenen Siedlungsbereichen wird von keiner Beeinträchtigung der zuvor genannten Schutzgebiete ausgegangen.

Im Verfahren ist mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen, ob der geringfügig überplante Teil aus dem Landschaftsplan austritt.



d) Bisheriges Planungsrecht

Der südliche Randbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 2a Teilplan 1 „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1996, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Es sind nur „nicht wesentliche störende“ Gewerbebetriebe und Betriebsteile zulässig. Die Baugrenzen umfassen die bestehende Gewerbehalle sowie im westlichen Bereich Flächen um das bestehende Wohnhaus. Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise mit einer Gesamtgebäudehöhe von 6,00 m und eine Dachneigung von 0° - 18° fest. Südlich des Gewerbegebiets sind im rechtskräftigen Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage und Flächen für Wald festgesetzt. Der restliche Bereich des Plangebiets liegt planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. I/S 2a Tp 1 -EA- Ortsmitte
Verkleinerung



4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel ist ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Stadt Bielefeld in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau zu leisten. Im Sinne der Innentwicklung soll dies durch die Mobilisierung einer gut erschlossenen Fläche in der Ortsmitte des Stadtbezirks Senne erfolgen. Die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets mit ca. 1,24 ha verfolgt die Entwicklung eines neuen Wohngebiets sowie untergeordnet die bestandsorientierte Sicherung eines Wohnhauses. Die Nutzung fügt sich darüber hinaus in die Umgebung ein, bei der ehemaligen gewerblichen Nutzung handelte es sich um eine für sich isolierte Nutzung in dem Bereich des Stadtbezirks, sodass aus städtebaulicher Sicht der Standort für eine Wohnbauentwicklung besser geeignet.

Durch den Bebauungsplan Nr. I/S 71 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaft geschaffen werden. Hierzu gehört insbesondere auch der Umgang mit der direkt im Osten angrenzenden Bahnstrecke. Maßnahmen zum Schutz der Lärmimmissionen des Schienenverkehrs sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten, um langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Da die Bahnstrecke durch den gesamten Stadtbezirk verläuft ist die Umsetzung von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen in den vorbelasteten Bereichen gängige Praxis.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig zu entwickeln und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen, der zur Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Entwicklung einer Wohnbebauung dient. Im nächsten Schritt wird nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Entwurf ein konkreter Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festzungen zum Bebauungsplan erstellt sowie die textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von der Straße Am Waldbad erschlossen. Von hieraus soll eine Erschließungsstraße in das neue Wohngebiet führen, die parallel der Bahnstrecke verläuft und anschließend südwestlich im Plangebiet in einem Erschließungs-Nachbarschaftshof mit Wendemöglichkeit endet. Im Eingangsbereich des Plangebiets ist die Eingrünung der Planstraße durch Bestandsbäume, neu anzupflanzende Bäume und Verkehrsbegleitgrün geplant. Zwischen der Bahntrasse und der Planstraße ist ebenfalls die Anpflanzung neuer Straßenbäume sowie ergänzend eine durchgehende Heckenpflanzung geplant.

Das Wohngebiet lässt sich in drei Teilbereiche gliedern. Im schmalen Eingangsbereich des Plangebiets nördlich im Anschluss an der Straße Am Waldbad ist die Errichtung einer Hausgruppe in 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach geplant. Durch Vor- und Rücksprünge soll optisch eine kleinteilige Gliederung des Baukörpers erzeugt werden. Im weiteren Verlauf sollen straßenbegleitend drei Mehrfamilienhäuser in 3-geschossiger Bauweise mit Flachdach entstehen. Offene Stellplätze bzw. Carports sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Ein weiteres Mehrfamilienhaus in einer 3-geschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach ist südlich der Erschließungsstraße ebenfalls mit vorgelagerten Stellplätzen geplant. Die Reihenhausgruppe und die Mehrfamilienhäuser sind parallel zur Bahnlinie ausgerichtet, sodass von ihnen aufgrund der Anordnung sowie geplanten Gebäudehöhe und -länge eine schallabschirmende Wirkung auf die dahinterliegende kleinteiligere bestehende als auch neu geplante Bebauung ausgeht. Aufgrund dieser gewählten städtebaulichen Anordnung liegen die besonders schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume sowie die privaten Außenräume grundsätzlich auf der lärmabgewandten Seite. Den dritten Teilbereich bilden Einzel- und Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach, die sich zum einen um den Erschließungs-/Nachbarschaftshof gruppieren und zum anderen in zweiter und dritter Reihe hinter den Mehrfamilienhäusern liegen. Diese werden tlw. über eine voraussichtlich private Zuwegung ausgehend vom Erschließungs-/Nachbarschaftshof in Richtung Norden erschlossen. Die Anordnung der Gebäude ergibt sich aus dem konischen Verlauf des Plangebiets. Die Ausrichtung der privaten Gärten erfolgt überwiegend im Westen auf der lärmabgewandten Seite. Für die Bebauung südlich der Erschließungsstraße sind private Gärten mit Südausrichtung vorgesehen. Somit grenzen die privaten Gärten an die bewaldeten und offenen Grünlandstrukturen des südlich gelegenen Grünzugs entlang des Toppmannsbach an. Zur Regenwasserableitung aus dem Plangebiet sind im Süden Richtung Toppmannsbach zwei offene Gräben auf privaten Grundstücken geplant, die durch Geh-, Fahr-, Leitungs- Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgung gesichert werden und ggf. auch zur Unterhaltung der angrenzenden Freiflächen dienen sollen.

Insgesamt sieht die vorliegende Planung die Errichtung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Haus- und Wohnformen vor, die sich in ihrer Höhenentwicklung und Kubatur in die vorhandene Umgebung einfügen. Eine umfassende Durchgrünung des neuen Wohngebiets soll mit Blick auf Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken, der Gestaltung von unbebauten Flächen und zur Dachbegrünung erfolgen.

Schätzung der möglichen Wohneinheiten

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird bei der angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen überschlägig von folgenden Neubau-Wohneinheiten in den Teilbereichen ausgegangen. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption. Die planungsrechtlich zulässigen Wohneinheiten, als Basis u. a. für die verkehrliche Verträglichkeit, werden in einem zweiten Schritt definiert:

- Teilbereiche mit Geschosswohnungsbau: ca. 42-48 WE (ca. 10-12 WE in den 3 kleineren MFH und ca. 12 WE im größeren MFH)
- Teilbereich mit Hausgruppe: 5 WE (1 WE je Hausgruppeneinheit)
- Teilbereich mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung: 7 WE (1 WE je EFH)

Als vorläufige Schätzung ergeben sich somit im Plangebiet grob **etwa 54-60 Neubauwohnungen**. Gemäß überschlägiger BGF-Berechnung beläuft sich die Bruttogeschosfläche im Neubaubereich **auf rund 5.700 m² BGF**. Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Altanliegerbestand mit ggf. gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand.

4.3 Bau-/Freiraumtypologien und Qualitätssicherung

Ziel der vorliegenden Wohnbauentwicklung ist die Schaffung einer einheitlichen Bau- und Freiraumgestaltung, abgestimmt auf die einzelnen Nachbarschaften/Bautypologien.

Ziel ist die Entwicklung von städtebaulichen, architektonischen sowie freiraumplanerischen Gestaltungsvorgaben respektive Bautypen für die bauträgergebundene Umsetzung. Dabei werden insbesondere die im Vorentwurf definierten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft und mit konkreten Bebauungsvorschlägen ausgefüllt. Integraler Bestandteil ist zudem die Entwicklung einer im gesamten Quartier angestrebten einheitlichen sowie qualitätsvollen architektonischen Gestaltung. Diesbezüglich stehen u. a. die Themen Materialisierungs- und Farbkonzept im Vordergrund. Ergänzend werden räumliche und gestalterische Vorgaben für die Freiraumentwicklung des Plangebiets wie beispielsweise Einfriedungen und Nebenanlagen entwickelt. Die Ergebnisse dienen schlussendlich als inhaltliche Basis für die definitiven planungsrechtlichen Regelungen.

Aus Sicht der Stadt stellt dieses Vorgehen einen wesentlichen Schritt zur frühzeitigen Diskussion und damit zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen, stadtgestalterischen und architektonischen Qualitäten dar und wird ausdrücklich begrüßt. Die Sicherung der bau- und freiraumgestalterischen Ideen erfolgt u. a. im Bebauungsplan sowie ergänzend in den Kaufverträgen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. I/S 71 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet mit Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandorts als Wohnquartier entwickelt werden. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den oben erläuterten Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Bielefeld.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung soll gemäß den Planungszielen und in Anlehnung an die Umgebung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese

Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität gegeben und ein verträgliches Nebeneinander von nicht störenden Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angestrebt werden.

Die gemäß § 4(3) Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird in Abhängigkeit von den angestrebten Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen bzw. Wohnraumbedarfe und der städtebaulichen Dichte in Teilflächen gegliedert. Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert und aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Hinsichtlich der Baugestaltung und Stärkung des Quartierscharakters soll den Bauwilligen im Neubaubereich die Umsetzung von Gebäuden mit Flachdächern vorgegeben werden. Damit sollen klar ablesbare Nachbarschaften geschaffen werden. Das südwestlich gelegene Wohnhaus wird bestandsorientiert überplant. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Einfamilien- und Doppelhausbebauung, Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen und im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen geplant.



Auszug Vorentwurf B-Plan Nr. I/S 71 mit dargestellten Teilbereichen
Verkleinerung

Die zentralen Regelungen für die Teilbereiche des allgemeinen Wohngebiets ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Mehrfamilienhäuser** mit maximal drei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss und Flachdach.
- Bebauung mit kleiner **Hausgruppe** und voraussichtlich zwingend zwei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss sowie Flachdach.

- Bebauung mit **Einfamilienhäusern** (und Doppelhäuser) mit voraussichtlich zwingend zwei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss und Flachdach.

a) Maß der baulichen Nutzung

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** orientiert sich angesichts des angestrebten Spielraums für Einfamilien- und Doppelhäusern, Hausgruppe und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für Wohngebiete, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität offen zu halten. Ob eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in Sondersituationen in die Planung aufgenommen werden soll, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick auf die angestrebte Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit den Vorgaben zu Vollgeschossen, Gebäudehöhen und Baugrenzen kann somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets zur verträglichen Einbindung in das Umfeld unterschiedlich festgesetzt. In den Teilflächen mit Geschosswohnungsbau sind maximal drei Vollgeschosse vorgesehen. Auf eine vierte Ebene z. B. als Staffelgeschoss wird angesichts des baulichen Bestands im Umfeld und der Lärmvorbelastung bewusst verzichtet. In den Teilflächen mit der Hausgruppe sowie den Einfamilien- und Doppelhäusern soll voraussichtlich die Errichtung von zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Damit soll eine homogene aufeinander abgestimmte Neubebauung und gleichzeitig ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung sichergestellt werden. In diesen Bereichen wird wiederum bewusst auf eine zusätzliche dritte Ebene als Staffelgeschoss verzichtet. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auch mit Blick auf Vorgaben zu Mindest- und Höchstmaßen bzw. als zwingende Vorgabe wird im weiteren Verfahren abgestimmt. In Verbindung mit noch abzustimmenden Höhenvorgaben wird eine entsprechende bauliche Ausnutzung ermöglicht bzw. vorgegeben.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Gesamthöhen**. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet sollen im weiteren Verfahren im Rahmen der vorliegenden Planung der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt werden. Hiermit können unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung sowie ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft gewährleistet werden. Bei der so gewählten Festsetzung können insbesondere angesichts der gegebenen Gelände- und Verhältnisse auf den einzelnen Baugrundstücken leichte Abweichungen von den angestrebten Gesamthöhen auftreten. Einzelne Grundstücke werden daher über etwas mehr, andere über etwas weniger Spielraum im Rahmen der Umsetzung verfügen. Dies wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen und den ergänzend geregelten Geschossigkeiten als städtebaulich vertretbar bewertet.

Weiterhin werden Ausnahmeregelungen gemäß § 31 (1) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung ausreichend Spielraum auf der Umsetzungsebene zu gewährleisten. Zum einen wird eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen auf Flachdächern zugelassen, um eine Errichtung entsprechender Anlagen auch bei maximaler Ausnutzung im Sinne des Klimaschutzes zu gewährleisten. Zum anderen kann in den Teilflächen mit

Geschosswohnungsbau durch eine Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile (z. B. für Fahrstühlen, Lüftungsanlagen) um bis zu 2,0 m ggf. notwendigen technischen Anforderungen Rechnung getragen werden.

Die festgesetzten Höhen sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Das Bestandsgebäude am Diemweg kann in seiner Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Hierzu ist ebenfalls eine entsprechende Ausnahme formuliert.

b) Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise greift die oben genannten Zielsetzungen für die Teilbereiche im Plangebiet auf und ermöglicht das angestrebte breite Spektrum an unterschiedlichen Bauformen. Eine abschließende Abstimmung zur Festsetzung der Bauweise erfolgt im weiteren Verfahren:

- In der Teilfläche der Mehrfamilienhäuser ist die Festsetzung einer offenen Bauweise geplant.
- Der nördliche Bereich des Plangebiets soll durch eine Hausgruppe bebaut werden, diese Bauweise soll daher hier vorgegeben werden.
- In den restlichen Teilbereichen wird mit einer Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung geplant.

c) Überbaubare überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die durch die Baugrenzen vorgegebenen Baufelder sollen in der Umsetzung einen angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulich angestrebten Anordnung der baulichen Anlagen ermöglichen. Die Baugrenzen sollen so gewählt werden, dass eine einheitliche städtebauliche Entwicklung in den jeweiligen Teilflächen des Plangebiets sichergestellt ist. Gleichzeitig sollen die festgesetzten Baugrenzen noch eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung der jeweiligen Grundstücke berücksichtigen, um eine Bebauung und Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maß zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität zur Gestaltung von Außenwohnbereichen zu ermöglichen, kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzte Baugrenze um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich kann eine Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m einseitig durch Terrassenüberdachungen zugelassen werden, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschritten wird. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Bauhöhe der Terrassenüberdachungen darf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude nicht überschreiten. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen sind zu beachten, die Terrassenüberdachung bleibt bei der Berechnung der Vollgeschossigkeit außer Betracht. Die Baufelder sollen bereits einen angemessenen Spielraum ermöglichen, da es sich allerdings um eine Angebotsplanung handelt, kann es im Einzelfall auf der Objektebene trotzdem zu Einschränkungen oder Zielkonflikten kommen, die derzeit noch nicht absehbar sind, weshalb dann eine Ausnahme erteilt werden kann.

Die außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Garagen und Carports in den Teilbereichen der Hausgruppe sowie der Einzel- und Doppelhäuser sollen gemäß § 23 (5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand

von 5 m einhalten. In den Teilbereichen der Mehrfamilienhäuser betrifft die zuvor genannte Regelung ausschließlich Garagen. Ziel ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum zu begrenzen. Darüber hinaus kann die vorgelagerte Fläche somit als weiterer Stellplatz genutzt werden und der Straßenbereich besser eingesehen werden.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt im Norden über die Straße Am Waldbad, die im Westen an die Hauptverkehrsachse Windelsbleicher Straße (L933) anbindet. Dadurch ist eine sehr gute Erreichbarkeit zum einen des Ortskerns Senne und zum anderen auch an die Innenstadt Bielefeld entweder im Norden über den Südring oder im Süden über die Buschkampstraße gegeben. Eine überörtliche Anbindung ist über die Autobahnauffahrt Bielefeld Senne auf die A 33 und darüber hinaus in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Bielefeld A 33/ A 2 gegeben. Das bestehende Wohnhaus im südwestlichen Bereich wird bestandsorientiert über den Diemweg erschlossen.

Die **innere Erschließung** des Neubaugebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße parallel zu der Bahnlinie, die im Norden an die Straße Am Waldbad anbindet. Diese endet im südwestlichen Bereich des Plangebiets in einem Erschließungs-Nachbarschaftshof. Die genaue Dimensionierung/Gliederung wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Nördlich des Erschließungs-Nachbarschaftshofs werden zwei Grundstücke über einen kleinen privaten Erschließungsstich erschlossen.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** sollen als offene Stellplatzanlagen oder in Carports und Garagen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von Sammelstellplatzanlagen geplant, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden sollen. Im Bereich des Erschließungs-Nachbarschaftshofs sind 3 Besucherstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Planstraße wird im weiteren Verfahren die Anordnung für Besucherstellplätze geprüft.

Östlich des Plangebiets an der Straße Am Waldbad liegt die Bushaltestelle BI-Windelsbleich Klashofstraße in ca. 150 m Entfernung, die von der Linie 36 angefahren wird. Die Linie verbindet die Stadtbezirke Sieker, Brackwede und Senne. In ca. 250 m Entfernung befindet sich an der Windelsbleicher Straße die Bushaltestelle BI-Windelsbleiche, Kampeter. Diese Haltestelle wird neben der Linie 36 auch von der Buslinie 94 bedient und verbindet die Stadtbezirke Brackwede und Senne und über das Bielefelder Stadtgebiet hinaus mit Friedrichsdorf, Avenwedde und der Gütersloher Innenstadt. Die Bahnhofstestelle Bielefeld-Senne liegt in ca. 550 m Entfernung nördlich des Plangebiets und die Bahnhofstestelle Bielefeld Windelsbleiche in ca. 1,2 km südlich des Plangebiets. Beide sind fußläufig erreichbar. Die Bahnlinie verbindet die Stadt Bielefeld mit der Stadt Paderborn über Schloß-Holte-Stukenbrock, Hövelhof und Schloss Neuhaus. Insgesamt ist somit eine gute Anbindung des Plangebiets an den **ÖPNV** gegeben.

5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr (Verkehrslärm), durch die Bahnlinie (Schienenverkehrslärm) sowie durch die Sportanlagen (Sportlärm) östlich des Plangebiets ein. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für die Planung insbesondere die Immissionen des Schienenverkehrslärms unmittelbar östlich des Plangebiets relevant. Insgesamt besteht für die Flächen des Plangebiets sowie der Umgebung eine Vorbelastung, die im Rahmen des weiteren Verfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung zu betrachten und erforderliche Maßnahmen hieraus abzuleiten sind.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen und einzelne verbliebene Hofstellen. Kenntnisse über eine ggf. mögliche Konfliktlage aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen derzeit nicht vor.

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung eines neuen Wohngebiets löst einen Bedarf an weiteren **Kita- und Schulplätzen** aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schuleinzugsbereichs der Bahnhofschule in Bielefeld-Senne. Die Auswirkungen des Plangebiets auf Kita- und Schulplätze sowie OGS-Plätze werden im weiteren Verfahren ermittelt.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Innerhalb des Plangebiets befindet sich in Teilen der ehemals gewerblich genutzten Hallen eine Boulderhalle als Zwischennutzung. Diese wird durch den Neubau der geplanten Wohnnutzung überplant. Die restlichen Flächen des Plangebiets sind zum Großteil versiegelt. Eine Freizeit- und Erholungsfunktion der Fläche wird über die Boulderhalle hinaus derzeit als relativ geringwertig eingestuft.

Durch die neu geplanten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Derzeit ist davon auszugehen, dass dieser durch eine Abstandszahlung zur Aufwertung eines vorhandenen Spielplatzes in der naheliegenden Umgebung ausgeglichen werden kann. Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt erfolgen im weiteren Verfahren.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

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

Im Stadtbezirk Senne ist laut Website des regionalen Telekommunikationsanbieters BiTel der Ausbau des **Glasfasernetzes** in Planung.¹

a) Schmutzwasser

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Obere Lutter

¹ Auskunft Glasfaser, BiTel (08.08.2023): <https://www.bitel.de/glasfaser/glasfaser-fuer-die-region/bielefeld.html>.

zugeleitet. Eine erste Ermittlung des Schmutzwasseranfalls² hat ergeben, dass infolge der Umplanung eines bestehenden Gewerbegebiets hin zu einem Wohngebiet insgesamt weniger Schmutzwasser zukünftig im Plangebiet anfallen wird, sodass dieses vollständig von der bestehenden Kanalisation aufgenommen werden kann.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Die Anbindung an das bestehende Kanalnetz soll im südwestlichen Bereich in Richtung Diemweg erfolgen. An dieser Stelle ist ein neuer Schmutzwasserkanal vom Erschließungs-Nachbarschaftshof in Richtung Westen vorgesehen. Der Bereich führt über private Grundstücke. Die erforderlichen Geh-, Fahr-, Leitungs- Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren planungsrechtlich gesichert.

b) Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 44 LWG NRW konkretisiert und ergänzt diese bundesrechtlichen Regelungen. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte daher eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Im weiteren Verfahren wird auf Basis der örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Sicherfähigkeit und Grundwasser), den planerischen Zielen sowie den rechtlichen Vorgaben der Umgang mit den Niederschlagswasser mit den Fachbehörden abgestimmt und die zielführenden und sachgerechten Regelungen getroffen. Aufgrund der topografischen Neigung des Plangebiets von Norden in Richtung Süden sind im vorliegenden städtebaulichen Konzept vorsorglich zwei Notwasserwege zur Ableitung von Niederschlagswasser insbesondere im Zuge von Starkregenereignissen vorgesehen. Dies führen über private Grundstücke. Die technischen Anforderungen werden im weiteren Verfahren geklärt und die erforderlichen Geh-, Fahr-, Leitungs- Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgung planungsrechtlich gesichert.

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

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, das heißt Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen beziehungsweise geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

² Stadt Bielefeld Rahmenplanung „Am Waldbad“ in Bielefeld Senne – Nachweis Schmutzwasseranfall Plangebiet, Röver Ingenieur-Gesellschaft mbH, Gütersloh, 07.06.2023

c) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist sicherzustellen. Ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Abstimmungen mit der Feuerwehr erfolgen im weiteren Verfahren.

5.8 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16, 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.9 Grünordnung und Belange des Waldes

Mit Blick auf Gebietsdurchgrünung und Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sowie Carports im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Des Weiteren ist in dem Allgemeinen Wohngebiet je abgeschlossene 400 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Zur Gliederung und Verschattung der Stellplatzanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche werden verbindliche Vorgaben zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen bzw. Straßenbäumen gemacht. Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum stellplatznah zu pflanzen. Die Anordnung und Festsetzung von Straßenbäumen wird im weiteren Verfahren geklärt.

Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Vorgartenbereiche soll eine harmonische Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen öffentlichem Raum und privaten Grundstücken sowie eine Begrünung der bebauten Grundstücke erreicht werden. Hiermit soll das Ortsbild aufgewertet und ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen im Sinne der Klimaanpassung im Plangebiet geleistet werden. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) werden im vorliegenden Einzelfall aus Klimaanpassungsgründen bewusst ausgeschlossen, da sich solche Flächen im Vergleich zu Vegetationsflächen stärker aufheizen und sich mikroklimatisch negativ auswirken. Aufgrund der dichten Strukturen und tlw. kleinen Vorgartenbereichen in der Teilfläche mit den Hausgruppen, wird bei Reihenmittelhausgrundstücken eine entsprechend reduzierte Begrünungsvorgabe festgesetzt. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt Bielefeld in städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

Die beiden prägenden Bäume im westlichen Zufahrtsbereich werden zum Erhalt festgesetzt.

Zusätzliche Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Gehölzerhalt werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des südlich angrenzenden Grünzugs können die im Gestaltungsplan als Gräben zur Regenwasserableitung vorgeschlagenen Bereiche ggf. auch zur Unterhaltung der Freiflächen genutzt werden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

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

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. die Dachgestaltung und die gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen betreffen. Zudem werden Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu. Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper werden im weiteren Verfahren abgestimmt und ergänzt.

- Bezüglich Dachlandschaft wird im Plangebiet zugunsten einer einheitlichen Gestaltung und wirksamer Klimaanpassungsmaßnahmen im Neubaubereich das Flachdach vorgegeben. Dieses eröffnet einen größeren Spielraum zur Umsetzung von Dachbegrünung und Solaranlagen, sodass hiermit auch ein Mehrwert für das Klima einhergeht. Im Bereich des Diemwegs wird die Dachlandschaft auf den Bestand abgestimmt und grundsätzlich das Satteldach definiert.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern, Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Bei der Überplanung des bereits bebauten Teilbereichs des Plangebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt des vorhandenen Gebäudes ergeben. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Einfriedungen sind daher nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

Stellplatzflächen und deren Zufahrtsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen aus bspw. Beton, Asphalt oder Fugenverguss sind somit unzulässig. Die Vorgabe führt zu einer gestalterisch erwünschten Gliederung der Freiflächen auf den Baugrundstücken und wirkt sich im vorliegenden Einzelfall zudem positiv auf das Mikroklima aus (Kühleffekte durch längeren Verbleib von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken). Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Beeinträchtigungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen.

Die vorliegende Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Neuordnung einer Gewerbebrache und der Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 1,24 ha gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden; von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Es wird aber ausdrücklich festgestellt, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich sorgfältig zu prüfen und angemessen in die Abwägung einzustellen sind. Grundsätzlich wird erwartet, dass das Vorhaben „Neuordnung und Folgenutzung bzw. Nachverdichtung“ und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung umgeben. Auf der Fläche selbst befindet sich im südlichen Bereich bereits ehemals gewerblich genutzte Hallen und im mittleren Bereich eine große versiegelte Fläche die der Erschließung sowie der Unterbringung von Stellplätzen dient. Im nordwestlichen Bereich ist im Bestand eine Grünfläche in Form von Straßenbegleitgrün bzw. Abstandsgrün mit flächenhaften Gehölzstrukturen vorhanden. Nennenswerter Baumbestand ist aktuell im Plangebiet nicht vorhanden. Die beiden eingemessenen Bäume im westlichen Zufahrtsbereich werden zum Erhalt festgesetzt. Inhalt und Ziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/S 71 ist die planerische Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentraler Lage des Stadtbezirks Senne.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder Aufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die oben genannte Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat, beziehungsweise zulässig war. Dies ist auch anzuwenden für Innenentwicklungsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereitet werden. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 71 daher nicht ausgelöst.

6.3 Artenschutz

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

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben. Nach dieser Liste ist für Quadrant 1 im Messtischblatt 4017 Bielefeld in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude das potenzielle Vorkommen von **10 Fledermausarten** (alle streng geschützt), **23 Vogelarten** (davon 12 Arten streng geschützt) sowie **eine Amphibie** (streng geschützt) und **ein Reptil** (streng geschützt) **aufgeführt**. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die angrenzend und im Plangebiet vorhandene Bebauung sowie die umgebenden Straßen und die Bahnlinie.

Das Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

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

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet Böden als Gley-Podsol (gP8) an. Bei den Sandböden handelt es sich gemäß Bodenkarte um zum Teil tiefreichen humose Böden aus Flugsand, zum Teil aus Sand der Niederterrasse und stellenweise aus Schmelzwassersand.

Die Böden kennzeichnen eine sehr geringe bzw. bei tieferreichend humosen Oberböden eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserflurabstand beträgt 8 – 15 dm unter Flur.

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden nicht bewertet worden.³

Da es sich bei dem Plangebiet um die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Gewerbestandorts handelt, in dem Bodeneingriffe bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt sind, und zum Teil eine Überplanung bereits bebauter Flächen stattfindet, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet. Durch die frühere Bebauung sind die Böden im Plangebiet komplett überformt.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Der Toppmannsbachs fließt südlich des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung des durch den Waldbestand abgeschirmten Bachlaufs durch die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Starkregengefahrenkarte⁴ der Stadt Bielefeld zeigt für den Bereich nördlich der ehemals gewerblich genutzten Halle im Bereich des bestehenden Erschließungsring sowohl für ein 30-jähriges Ereignis als auch für ein 100-jähriges Ereignis eine Wassertiefe von 30 – 50 cm in. Hierbei handelt es sich um die am stärksten betroffene Stelle im Bestand. Südlich der Bestandsbebauung in Übergang zu den angrenzenden Freiflächen und Baumbeständen liegt die Wassertiefe in Senken und Mulden bei den zuvor genannten Ereignissen an der tiefsten Stelle bei 10 – 30 cm. Das gesamte Plangebiet wird von einzelnen Bereichen mit einer Wassertiefe von 2 – 10 cm durchzogen.

Die Planungshinweiskarte Starkregen⁵ ordnet das Plangebiet der Maßnahmengruppe Wasserhaushalt und Versickerung zu. Es werden in diesen Bereichen die Entsiegelung von Flächen, Innenhofbegrünung, Flächenversickerung, wasserdurchlässige Belege, Muldenversickerung, Rigolenversickerung, Baumrigolen und multifunktionale Flächen mit Versickerung im Rahmen der Starkregenvorsorge und der wassersensiblen Stadtentwicklung empfohlen. In dem Bereich, der bereits in der Starkregengefahrenkarte mit der größten Wassertiefe gekennzeichnet ist, werden multifunktionale Retentionsflächen, kleinräumige Notabflusswege, Objektschutz, unterirdische Füllkörper, Anlassbezogene Prüfung und Optimierung des Kanalnetzes empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben dargestellten Karten auf Grundlage der Bestandssituation erstellt worden sind. Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine Regenwasserableitung in offenen Gräben in Richtung des Toppmannsbach vor, die auch als Notwasserwege bei Starkregen genutzt werden können. PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind darüber hinaus mit wasserdurchlässigen Belegen mit einem mittleren Abflussbeiwert auszubilden. Zusätzlich sind Gebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen, sodass auch hier eine Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers stattfindet. Ob ergänzende Maßnahmen im Zuge der vorliegenden Planung umzusetzen sind, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

⁴ Online-Kartendienst Stadt Bielefeld - Starkregengefahrenkarte (08.08.2023): [Bebauungsplan-Online \(bielefeld.de\)](https://www.bielefeld.de/online-kartendienst-stadt-bielefeld-starkregengefahrenkarte).

⁵ Online-Kartendienst Stadt Bielefeld – Planungshinweiskarte Starkregen (08.08.2023): [Bebauungsplan-Online \(bielefeld.de\)](https://www.bielefeld.de/online-kartendienst-stadt-bielefeld-planungshinweiskarte-starkregen).

6.5 Altlasten und Kampfmittel

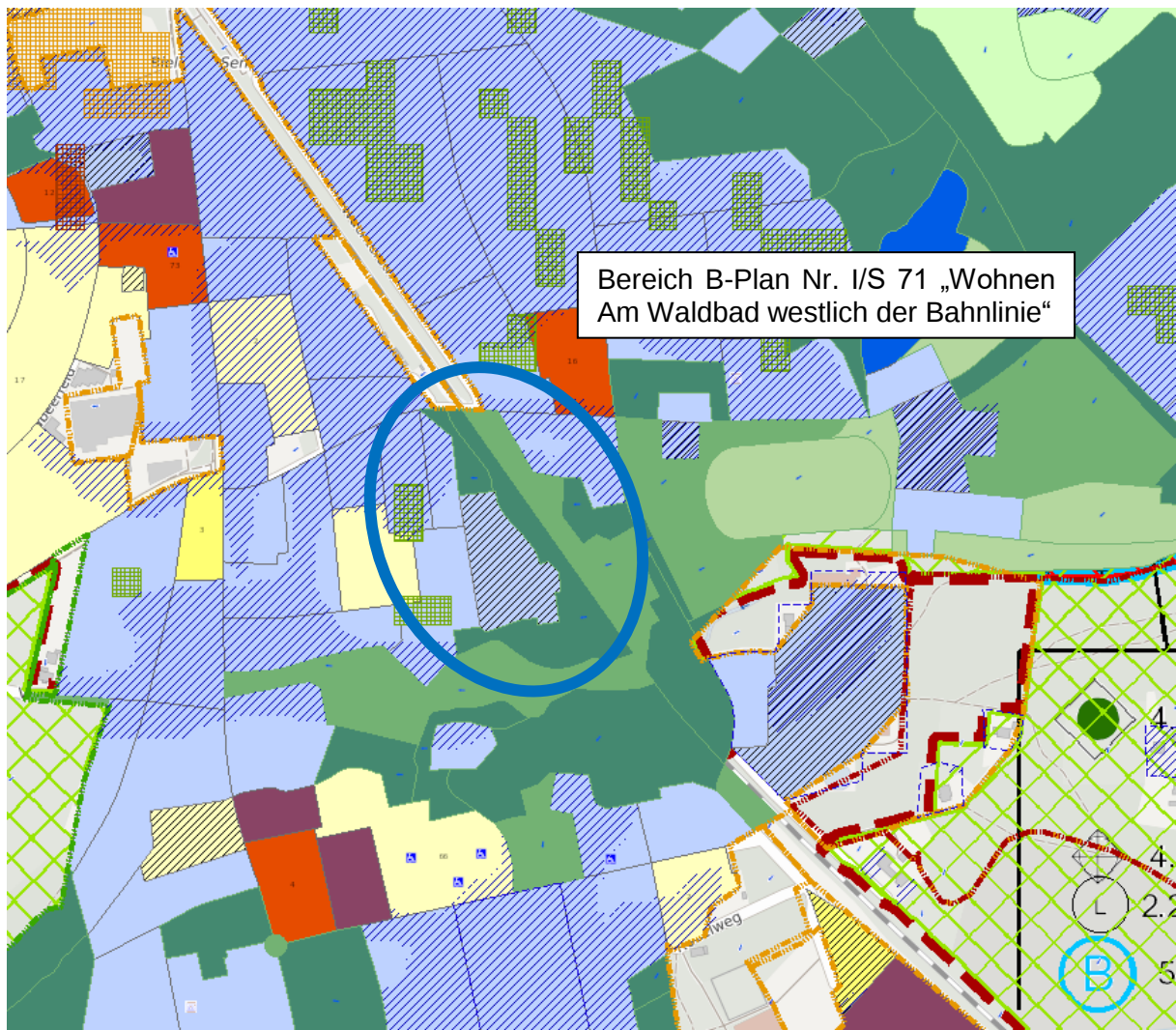
Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen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

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

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-) Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelten Flächen mit einer ehemals gewerblich genutzten Bebauung, die derzeit tlw. als Boulderhalle zwischengenutzt wird. Im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets sowie in den Randbereichen sind kleinere Grün-/Freiflächen, zum Teil mit Gehölzen bewachsen. Laut Planungshinweiskarte Stadtklima ist die bereits versiegelte Fläche ohne Sanierungsbedarf. Die Schutzwürdigkeit der Grün- und Freiflächen wird mit 1. Schutzpriorität eingestuft.



Auszug Planungshinweiskarte Stadtklima Stadt Bielefeld

Verkleinerung



Im Vorfeld der Planung sind in den Bereichen der 1. Schutzpriorität bereits Baumfällungen vorgenommen worden, sodass Eingriffe erfolgt sind und die Planung auf den aktuellen Bestand aufbaut. Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung besteht gleichzeitig die Chance bereits versiegelte Flächen in Teilen zu entsiegeln und durch neue Bepflanzungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen ein positives Mikroklima zu schaffen. Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere die südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen des Grünzugs entlang des Toppmannsbach positive Effekte auf das Lokalklima der umgebenden Siedlungsgebiete haben. Diese werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Darüber hinaus wird durch die Entwicklung bereits erschlossener brachgefallener bzw. untergenutzter Flächen im Innenbereich, eine Siedlungserweiterung und damit weitere Versiegelungen von Flächen mit i. d. R. deutlich höherer ökologischer Wertigkeit im Außenbereich vermieden. Gleichzeitig wird die vorhandene Infrastruktur effektiv ausgenutzt.

Durch das Zusammenspiel von kompakten Bauformen, wie Hausgruppen und kleineren Mehrfamilienhäusern und einer aufgelockerten Anordnung der Gebäude wird eine effektive Flächennutzung unter Berücksichtigung nachgefragter Wohnformen geschaffen. Hierdurch wird eine Balance zwischen der effektiven Flächennutzung und ausreichenden Freiräumen im Quartier erzeugt.

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt in Bezug auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO₂-Emissionen soll im Plangebiet überwiegend auf ökologisch nachhaltige Versorgungsoptionen zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen vor. Somit sind Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom oder Solarthermiemodule zur Aufbereitung von Warmwasser aus solarer Strahlenergie zwingend. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt Bielefeld in städtebaulich ähnlichen Situationen und bei Investorenplanungen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig. Zusätzlich sind neben den Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung bei der Errichtung von neuen Gebäuden auch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung.

Besonders zur Umsetzung des zentralen Planungsziels „zügige Schaffung von Wohnraum“ und der Abwägung öffentlicher sowie privater Interessen untereinander und gegeneinander wird der Eingriff unter klimatischer Sicht als vertretbar und die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als sachgerecht und zielführend angesehen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Eine ortsansässige Immobiliengesellschaft übernimmt die Entwicklung des Plangebiets in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld. Somit kann dringend benötigtes Bauland kurzfristig überplant und erschlossen werden, bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig.

Zur Sicherstellung der geometrischen Eindeutigkeit des vorliegenden Geltungsbereichs ist Parallel zum weiteren Verfahren eine kleinteilige Neuparzellierung westlich des bestehenden Wohnhauses Nr. 22 am Diemweg erforderlich (Teilfläche des Flurstücks Nr. 1213). Die Fläche gehört dem aktuellen Flächeneigentümer des vorliegenden Planbereichs. Der Eigentümer hat mit Schreiben vom 10.08.2023 der Neuparzellierung zugestimmt. Die Umsetzung der erforderlichen Neuparzellierung ist entsprechend gesichert und wird im weiteren Verfahren umgesetzt.

Alternativ wäre ein geometrisch eindeutiger Geltungsbereich nur unter Einbeziehung des südlichen Flurstücks 1213 sicherzustellen. Hierzu besteht jedoch keine planerische Notwendigkeit, da die bestehende Grünfläche bereits durch den Bebauungsplan Nr. /S 2a Tp 1 bereits ausreichend gesichert.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des Nutzungsplans, der zum Entwurf erarbeitet wird, ergänzt.

Die bisherigen Planungen sehen nach vorläufiger Schätzung ganz grob **etwa 54-60 Neubauwohnungen** vor (s. Kapitel 4.2). Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Altanliegerbestand mit ggf. gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich Diemweg Nr. 22.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist derzeit in Erarbeitung und wird geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. I/S 71 wird der bisher als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewertende Geltungsbereich künftig auf Grundlage von § 30 BauGB beurteilt. Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 71 ersetzen mit Inkrafttreten die für den südlichen Bereich des Plangebiets bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/S 2a Tp.1 vollständig. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. I/S 71 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/S 2a Tp.1 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadt wertet die vorliegende Bauleitplanung als Maßnahme der Innenentwicklung/ Nachverdichtung. Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,24 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kommt daher zur Anwendung.

– wird im Verfahren ergänzt –

8. Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind der Begründung/Abwägung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt worden:

- Stadt Bielefeld Rahmenplanung „Am Waldbad“ in Bielefeld Senne – Nachweis Schmutzwasseranfall Plangebiet, Röver Ingenieur-Gesellschaft mbH, Gütersloh, 07.06.2023

Bielefeld, im August 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de