

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; März 2021

Stadtbezirk Mitte

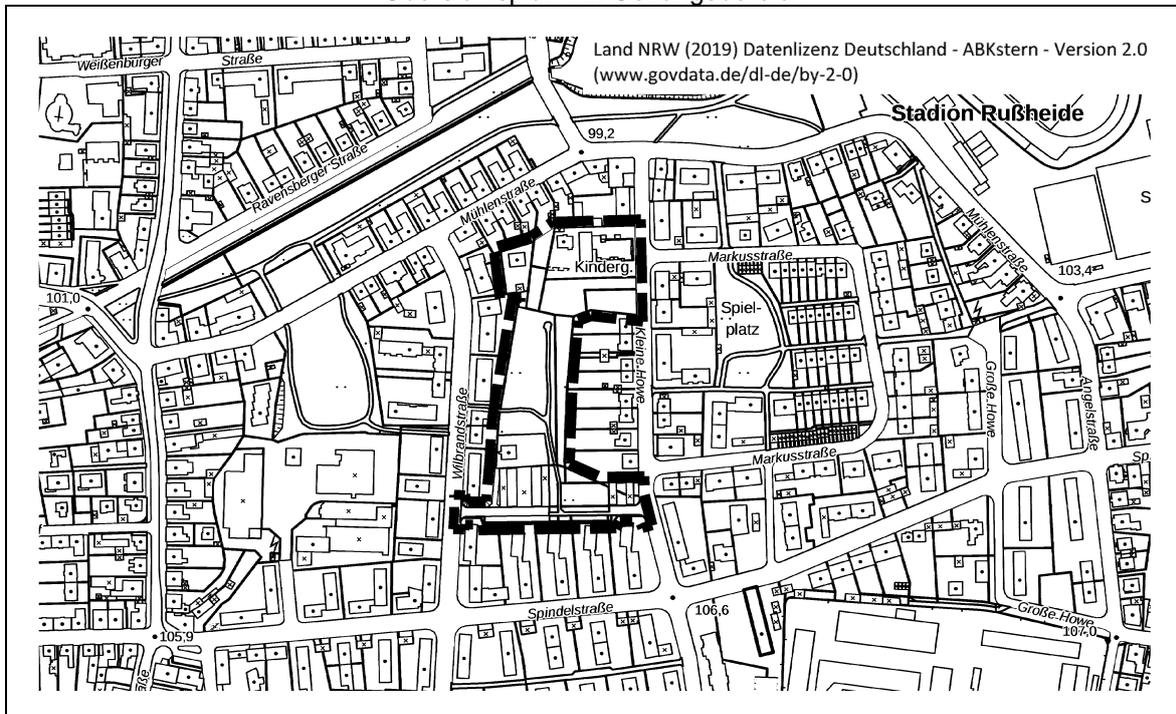
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05

„Wilbrandstraße / Kleine Howe“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
März 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare/nicht 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 Grünflächen und Grünordnung
 - 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 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

1. Allgemeines

Der Wohnsiedlungsbereich südlich der Mühlenstraße beidseits von Wilbrandstraße, Spindelstraße, Kleine Howe ist ganz überwiegend durch Geschosswohnungsbauten geprägt. In diesem Bereich möchte ein Bielefelder Wohnungsbaunternehmen eigene untergenutzte Flächen unter Einbeziehung einer städtischen Teilfläche durch weitere Wohnbebauung nachverdichten. Vorgesehen ist auf zwei Teilflächen im Gebiet die Errichtung von insgesamt vier Baukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen im Bereich heutiger Garagen und Freiflächen. Der hier seit 1968 geltende Bebauungsplan Nr. III/3/08.03 lässt diese Bebauung im geplanten Umfang bislang nicht zu.

Im Stadtgebiet von Bielefeld ist eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, insbesondere auch nach bezahlbaren Mietwohnungen (siehe u. a. aktuelles Wohnungsmarktbarometer 2020). Das bestehende Wohnquartier liegt innerstädtisch günstig zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, zum ÖPNV sowie zu Freizeit- und Erholungsangeboten. Es können zudem hier vorhandene sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kita, Tagespflege, Begegnungsstätte) gut einbezogen und gesichert werden. Eine Nachverdichtung zur Ergänzung des bestehenden Mietwohnungsangebots bietet sich hier angesichts der vorhandenen Flächenpotenziale im erschlossenen Innenbereich aus städtebaulicher Sicht sowie im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden grundsätzlich an. Zur Realisierung ist nach § 1 (3) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“ erforderlich.

Einbezogen in die Überplanung werden die zwischen den neu zu bebauenden Teilflächen liegende Grünfläche mit Spielplatz sowie die o. g. sozialen Angebote in den Randbereichen, da hier die bestehenden Nutzungen bzw. der Gebäudebestand teilweise von den derzeitigen Planfestsetzungen abweichen und eine Überplanung somit sinnvoll ist. Gleiches gilt für eine südlich z. T. bestehende bzw. im Rahmen der Ursprungsplanung vorbereitete Erschließungsstraße einschließlich begleitender Wege und Stellplatzflächen. Im Rahmen der Neuaufstellung sollen darüber hinaus auch die derzeit geltenden Festsetzungen hinsichtlich sonstiger Nachverdichtungsoptionen auf einbezogenen Flächen privater Dritter überprüft und berücksichtigt werden – hier besteht vom Grundsatz her die Möglichkeit, zwei weitere kleinere Wohngebäude zu ergänzen.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden (s. Kapitel 7.5).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtbezirks Mitte innerhalb des Straßengevierts Mühlenstraße, Kleine Howe, Spindelstraße und Wilbrandstraße und wird von Wohnbauzeilen bzw. zugehörigen rückwärtigen Gärten umschlossen. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 1,6 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

b) Topographie

Das Gelände fällt in Richtung Norden hin ab – innerhalb des Geltungsbereichs sind Höhenunterschiede von bis zu 5 m zu verzeichnen. Darüber hinaus ist das Gelände innerhalb der Planfläche entsprechend bewegt, insbesondere im Bereich der inneren Grünfläche und der hieran nördlich anschließenden Freifläche (kleinere Vertiefungen im Bereich des Spielplatzes sowie Senke im Norden).

c) Aktuelle Nutzungen, städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist Bestandteil des Wohnsiedlungsbereichs zwischen Wilbrandstraße, Mühlenstraße, Kleiner Howe und Spindelstraße (s. auch nachfolgendes Luftbild und beigefügte Bestandskarte).

Im **Norden** wird ein ehemaliges Kirchengelände an der Straße Kleine Howe erfasst. Das eingeschossige Gebäude der ev.-luth. Markuskirche wurde vor einigen Jahren zu einer Begegnungsstätte für die Bewohner der Nachbarschaft mit Veranstaltungs- und Tagungsräumen umgenutzt. Ein dort ehemals vorhandener Kindergartenanbau wurde abgerissen und durch einen Neubau ersetzt (2010). Dieser Baukörper besteht aus der Kindertagesstätte im Erdgeschoss sowie aus drei darüber errichteten Stadthäusern für Familien sowie einer Tiefgarage. Im rückwärtigen, z. T. tiefer liegenden Bereich befinden sich eine Außenspielfläche der Kita sowie zwei kleinere Wohnhäuser (ehemalige Pastorenhäuser), die über Wilbrandstraße bzw. die Straße Kleine Howe erschlossen sind. Darüber hinaus sind diese rückwärtigen Flächen derzeit baulich ungenutzt und mit einigen Gehölzen bestanden. Südlich des Kindergartens befindet sich eine Rasenfläche – ein dort früher vorhandenes Wohnhaus wurde zwischenzeitlich abgebrochen, eine bauliche Nachnutzung aber bislang nicht umgesetzt.

Zentral wird eine parkartig gestaltete öffentliche Grünfläche mit einzelnen Spielgeräten und z. T. größeren Gehölzen erfasst. Diese Fläche ist insgesamt von Wohnbebauung umgeben und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht wahrnehmbar. Sie wird von einem schmalen, unbefestigten Weg durchzogen und ist vom Grundsatz her über vier – allerdings private – Zuwegungen zu erreichen. An deren südwestlichen Rand steht ein ehemaliges Wohnhaus (Wilbrandstraße 19a), in dem heute eine Tagespflege untergebracht ist. Gegenüber der öffentlichen Grünfläche ist die Einrichtung einschließlich Außenbereich durch einen Holzzaun bzw. Schnitthecken abgegrenzt.

Südlich der Grünfläche befindet sich im Südwesten eine ausgebaute private Verkehrsfläche, die einen hier vorhandenen Garagenkomplex benachbart zur Tagespflege sowie ebenerdige Mieterstellplätze erschließt. Die im Altplan Nr. III/3/08.03 geplante durchgängige private Verkehrsfläche ist in der Örtlichkeit ebenso wie eine hier südlich der Verbindungsstraße bzw. der dort vorgehaltenen Stellplätze vorgesehene öffentliche Fußwegeverbindung nicht vorhanden. Im östlichen Abschnitt verläuft ein provisorischer Fußweg, der in die Grünfläche und zur Straße Kleine Howe geführt wird. Die dort nach Norden verbleibende Restfläche (früherer Kinderspielplatz) liegt i. W. als Rasenfläche vor, angeordnet zur Straße Kleine Howe wird ein weiterer kleiner Garagenhof erfasst. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Stellplätze sowie der Wegeverbindung einzelne Laubbäume und Heckenstrukturen unterschiedlichen Alters.

Das **städttebauliche Umfeld** wird i. W. durch die Geschosswohnungsbauten der planveranlassenden Baugenossenschaft geprägt. Die Gebäude sind dreigeschossig errichtet worden und verfügen überwiegend über zwei, teilweise auch drei Hauszugänge. Zwischenliegend sind die Grün-/Freiraumflächen überwiegend als Zierrasen ausgebildet. Die Bauzeile östlich der Grünfläche entlang der Straße Kleine Howe wird durch kleinteilige familienbezogene Wohnhäuser geprägt, die als zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet worden sind. Rückwärtig zur Grünfläche liegen die vergleichsweise tiefen Gärten mit Zierrasenflächen, Nutzbeeten, einigen Laub- und Nadelbäumen und Heckenstrukturen sowie entsprechenden Nebenanlagen (Schuppen, Gewächshaus etc.). Beidseits der Mühlenstraße ist noch Altbausubstanz erhalten. Die i. W. dreigeschossigen Gebäude werden ganz überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, untergeordnet finden sich im Erdgeschoss auch Gewerbe/Gastronomie. Im gesamten Gebiet sind rote bis braune Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen prägend.

Das Plangebiet ist über die Wilbrandstraße und die Straße Kleine Howe erschlossen. Diese Straßen sind jeweils beidseitig mit begleitenden Fußwegen ausgebaut. In den Randbereichen wird beidseitig geparkt. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt.



Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

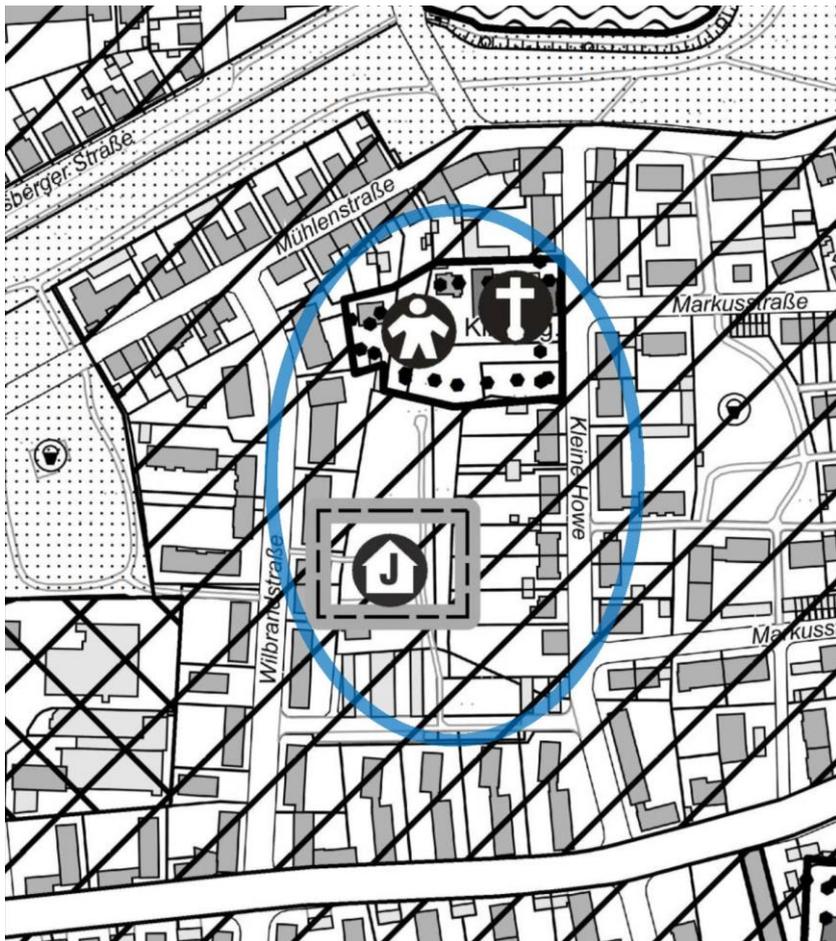
a) Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (**LEP NRW**) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. 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) ist der Änderungsbereich Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht gemäß § 1 (4) BauGB den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL) und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets unverändert als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Änderungsgebiet i. W. als Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche dargestellt. Hiervon umschlossen werden kleinere Gemeinbedarfsflächen – im nördlichen Teil des Planbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Kindergarten“ dargestellt. Des Weiteren wird der Standort für eine Jugendeinrichtung vorgehalten, deren Flächenbedarf in den 1970er Jahren festgestellt worden war, ohne einen genauen Standort innerhalb dieses Bereichs zu bestimmen. Nach derzeitiger Kenntnis besteht innerhalb des Planbereichs kein Bedarf mehr für diese Einrichtung.

Der Bebauungsplan wird somit nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die angestrebte innerörtliche Nachverdichtung ist jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Bei der hier vorgesehenen Planaufstellung nach § 13a BauGB wird der FNP daher im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug FNP (ohne Maßstab)

b) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld gelten darüber hinaus auch keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope etc.). Eine Betroffenheit der Biotopverbundfläche „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“ im Bereich von Lutter und Stauteichen (ca. 100 m nördlich/nordöstlich) wird angesichts der bestandsorientierten Planung sowie zwischenliegender Verkehrswege und Bebauung nicht gesehen.

c) Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des **Bebauungsplan Nr. III/3/08.03** erfasst. Dieser hat bereits im Jahr 1968 Rechtskraft erlangt und umfasst großflächig den gesamten Bereich zwischen Otto-Brenner-Straße, Spindelstraße, Oststraße und Mühlenstraße. Der für den Planbereich noch in der Ursprungsfassung geltende Bebauungsplan Nr. III/3/08.03 setzt im Norden des vorliegenden Geltungsbereichs ein ca. 0,6 ha großes Baugrundstück für den Gemeinbedarf zugunsten der ev.-luth. Markus-Kirchengemeinde mit einer großzügig gefassten überbaubaren Fläche und einem ergänzenden kleinen Baufenster fest. Die Erschließung ist hier durch Anbindung an die Straße Kleine Howe gesichert. Südlich angrenzend und über eine festgesetzte öffentliche Wegeverbindung erreichbar sieht der Ursprungsplan eine etwa gleichgroße rückwärtige öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vor. Ein bestehendes Gebäude wurde entsprechend überplant. Im Süden des Änderungsbereichs werden festgesetzte Garagen innerhalb eines reinen Wohngebiets sowie eine zweigeteilte private Erschlie-

Bungstraße mit Stellplätzen sowie ein dort begleitender öffentlicher Fußweg erfasst. Das zu überplanende Gebiet wird durchgehend von einem reinen Wohngebiet umschlossen. Zulässig sind dort zwei- bzw. dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit 25°–30° geneigten Dächern sowie einer traufständigen Ausrichtung zur jeweiligen Erschließungsstraße.



Auszug Bebauungsplan Nr. III/3/08.03 (Rechtskraft 1968)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/3/08.05 markiert

(ohne Maßstab)



4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Übergeordnete Zielsetzungen liegen in der Mobilisierung gut erschlossener Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des Wohnungsbedarfs. Das Vorhaben der Baugenossenschaft, hier Mietwohnhäuser mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten auf einer bislang durch Garagen bebauten Fläche sowie durch Baulückenschließung umzusetzen, unterstützt eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs und dient der Schaffung von in Bielefeld dringend benötigtem Wohnraum. Die ergänzende Bebauung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen.

Darüber hinaus entsprechen die bisherigen Festsetzungen im nördlichen Plangebiet bis zur bestehenden Grünfläche mit einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke nicht mehr dem Bestand. Gleiches gilt auch für den südlichen Teil im Bereich der Erschließungsstraße und der Tagespflegeeinrichtung. Für die Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie die innere Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/08.03 für das zu überplanende Gebiet gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. Gegenstand der Neuplanung ist vor diesem Hintergrund daher die Änderung der Gemeinbedarfsfläche im Norden und der Garagenflächen im Süden in ein Wohngebiet mit ergänzenden Baumöglichkeiten. Die parkartige öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz einschließlich ihrer Zugänglichkeit über private Flächen soll darüber hinaus planungsrechtlich gesichert werden.

Im Einzelnen werden nach bisherigem Stand unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die nachfolgenden wesentlichen Planungsziele und Planinhalte für die Überplanung verfolgt:

- Ermöglichen der geplanten Mehrfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung und Sicherung bestehender Nutzungen durch Änderung der bisherigen Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche, eines Teilbereichs der öffentlichen Grünfläche sowie von Garagenflächen in ein allgemeines Wohngebiet
- Aufzeigen von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand durch Festsetzung von neuen Baufenstern unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs an Mehrfamilienhäusern
- Verträgliche Einbindung der Neubaumaßnahmen hinsichtlich ihrer Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe) und Formensprache in das städtebauliche Umfeld
- Überprüfung und weitgehende Sicherung der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie Sicherung bestehender Wegebeziehungen/Durchlässigkeiten des Gebiets
- Umsetzung der Innenentwicklungs-/Nachverdichtungsmaßnahmen auf Basis des bestehenden Erschließungssystems einschließlich Überprüfung der hierfür bislang festgesetzten Erschließungsflächen
- Überprüfung und Neuregelungen von Flächen für den ruhenden Verkehr.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption berücksichtigt eine Bebauung sowohl der noch ungenutzten Teilflächen im nördlichen Teilabschnitt südlich/südwestlich der Kita als auch der im südlichen Teilbereich lediglich mit Garagen bestandenen Grundstücksflächen. In die Nachverdichtung einbezogen werden soll das derzeit ca. 0,1 ha große Gelände der Seniorentagesstätte, das gemäß Altplan innerhalb der festgesetzten Grünfläche liegt und derzeit planungsrechtlich nicht gesichert ist. Das in die Jahre gekommene Gebäude soll abgebrochen und die ausgeübte Nutzung in die Neubebauung integriert werden.

Geplant sind je zwei dreigeschossige Häuser im Mietwohnungsbau. Umgesetzt werden sollen insgesamt ca. 45 Wohneinheiten. Die Gebäude sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einer Höhe von jeweils ca. 12 m und flach geneigten Dächern geplant. Die gewählte Baukörperanordnung ermöglicht überwiegend eine südliche Ausrichtung. Mit Blick auf die verfügbare Fläche wird zudem ein größeres Gebäude an der Nord-Süd-Ausrichtung der Nachbarbebauung orientiert. Alle weiteren vom Geltungsbereich erfassten Gebäude und Nutzungen sowie die parkartige Grünfläche mit Spielplatz werden bestandsorientiert erfasst und gesichert. Das Konzept berücksichtigt die Anlage einer nördlichen und südlichen Erschließung der inneren Grünanlage, die bereits planungsrechtlich gesicherte Zuwegung aus Westen zwischen den Häusern Wilbrandstraße 9 und 13 wird nicht berührt.

Berücksichtigt wird darüber hinaus die bereits im Altplan Nr. III/3/08.03 festgesetzte Erschließungsstraße im Süden. Die ursprünglich zweigeteilte private Planstraße soll künftig als durchgehende 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche vorgehalten werden. Die bestehende Erschließung des Standorts über die Wilbrandstraße und die Straße Kleine Howe sowie die im Süden der Erschließungsstraße angeordneten (Mieter-)Stellplätze werden beibehalten. Darüber hinaus soll das neue Gebäude im Bereich der heutigen Garagen eine Tiefgarage erhalten, u. a. als Ersatz für die abzureißenden Reihengaragen). Für die im nördlichen Teilbereich geplante Neubebauung wird eine kleine Stellplatzfläche südlich der Kita mit direktem Anschluss an die Straße Kleine Howe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im wohnungsnahen Umfeld vorgesehen.

Ein weiterer Garagenkomplex im Südosten ist nicht Teil der Vorhabenplanung, eine bauliche Entwicklung analog den dort benachbarten Flächen im Norden ist aber auch denkbar und soll im Rahmen der künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt werden.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und baugestalterischen Regelungen sollen hier die Umsetzung der bislang bekannten Vorhaben erlauben. Eine hiervon abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist aber ebenfalls möglich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan angrenzend ausgewiesene Nutzungsart als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO soll mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen nicht weitergeführt werden. Die geplante Neubebauung und Nachverdichtung soll insbesondere auch unter Berücksichtigung der hier bestehenden und zu integrierenden Nutzungen (Kita, Begegnungsstätte, Tagespflege) künftig im Rahmen eines **allgemeinen Wohngebiets (WA)** gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus (im Gegensatz zu einem WR) aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt, berücksichtigt die bereits im Plangebiet vorhandenen sozialen Einrichtungen und soll somit auch angeboten werden. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen dagegen ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung der gewachsenen Nachbarschaft nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke zu wahren. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick auf die angestrebte Geschossigkeit entsprechend angepasst. In Verbindung mit den ergänzenden Vorgaben zu Vollgeschossen und Gebäudehöhen kann somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird vermieden.

Die Geschossigkeit wird analog zu den für das Umfeld ganz überwiegend vorgegebenen Regelungen im Altplan sowie angesichts der realisierten Bebauung auf maximal zwei bzw. auf zwei bis drei **Vollgeschosse** begrenzt. Die Gebäudehöhen können so unter Berücksichtigung eines geneigten Dachs ca. 12 m erreichen, Einzelheiten sind hierzu noch abzustimmen. Um im Bebauungsplan Volumen und Höhe der neuen Baukörper gegenüber der Nachbarschaft in einer angemessenen Größenordnung zu steuern, ist die Aufnahme von maximalen **Firsthöhen** geplant. Um hierbei die topographischen Verhältnisse im Plangebiet, insbesondere auch mit Blick auf eine im nördlichen Bereich vorhandene Senke, angemessen zu berücksichtigen, ist eine Einmessung von Gelände- und Gebäudehöhen im Umfeld der geplanten Neubauten erfolgt. Für die Gewährleistung eines eindeutigen Bezugs zum Gelände und zur Nachbarschaft sollen auf dieser Grundlage im späteren Entwurfsplan Regelungen der Gebäudehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull) erfolgen.

Die Festsetzung der offenen **Bauweise** wird analog zum Ursprungsplan auch für den Änderungsbereich übernommen.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksfläche** werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind für die hinzukommende Bebauung auf Grundlage der vorgelegten Projektplanung entwickelt worden und sollen deren Umsetzung ermöglichen. Gewählt wurde analog zum umliegenden Bereich mit Geschosswohnungsbau die Ausweisung von i. W. baukörperbezogenen Baufenstern, ein ausreichender Spielraum für die Ausführungsplanung wird gewährleistet. Im nördlichen Bereich werden infolgedessen die für die Gemeinbedarfsfläche bislang großzügig gefassten überbaubaren Flächen zurückgenommen. Die dort für die einbezogenen sonstigen privaten Flächen geltenden Baurechte werden hierbei berücksichtigt. Im Südosten wird für die einbezogene private Garagenfläche eine Bebaubarkeit in Abhängigkeit der verfügbaren Grundstücksfläche orientiert zur Straße Kleine Howe vorgeschlagen.

Die getroffenen Regelungen stellen insgesamt sicher, dass eine grundsätzlich neue Ausgangslage innerhalb der gewachsenen Wohnsiedlung nicht geschaffen wird. Die Stadt geht unter Berücksichtigung der getroffenen Nutzungsmaße etc. davon aus, dass sich auch die hinzukommende Bebauung städtebaulich und nachbarschaftlich verträglich in das Umfeld einfügen kann.

5.3 Verkehr und Erschließung

Das Grundkonzept der **Erschließung** wurde auf Grundlage der Ursprungsplanung bereits vorbereitet und in Teilen umgesetzt. Es wird durch die vorliegende Planung nur insoweit berührt, dass die Regelungen der bereits vorbereiteten Erschließungsstraße im Süden an die örtlichen Gegebenheiten und heutigen Bedarfe angepasst werden. An der grundsätzlichen Durchgängigkeit dieser Erschließungsstraße soll festgehalten werden, zudem wird die Möglichkeit eines straßenbegleitenden Fußwegs aufrechterhalten. Hierfür ist die vorliegend angenommene 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert. Detailplanungen sind im Rahmen der Umsetzung vorzunehmen.

Die Wilbrandstraße und die Straße Kleine Howe sind als örtliche Erschließungsstraßen ausgebaut und Teil einer Tempo-30-Zone. Sie sind ausreichend leistungsfähig, um die neu hinzukommenden Verkehre durch die ergänzende Wohnbebauung gut aufzunehmen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens wird auch mit Blick auf die geteilte Erschließung nicht erwartet, ebenso bleibt die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer unverändert.

Zur Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit des Plangebiets und Erreichbarkeit der innenliegenden öffentlichen Grünfläche wird angesichts des fehlenden Anschlusses an öffentliche Verkehrsflächen im Norden und Süden jeweils ein **Gehrecht für die Allgemeinheit** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB vorgesehen. Durch eine ergänzende Regelung zu dessen Lage ist seine flexible Einbindung in die Gestaltung der neuen Außenanlagen möglich. Um darüber hinaus auch eine Unterhaltung der Grünfläche weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich der südlich geplanten Fußwegebeziehung zudem ein **Geh- und Fahrrecht zu Unterhaltungszwecken** für die Stadt Bielefeld aufgenommen. Bei der vorgehaltenen Breite von 3 m ist auch die Möglichkeit einer Befahrbarkeit für die Unterhaltungsfahrzeuge berücksichtigt.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Umfeld entlang der umliegenden Straßenzüge im öffentlichen Verkehrsraum sowie in Form von vermieteten Stellplätzen vorhanden. Die infolge der Planung wegfallenden Garagenstellplätze sollen ebenso wie die ergänzenden Stellplätze für die hinzukommenden Wohngebäude zum Teil in einer Tiefgarage im Südwesten des Änderungsbereichs nachgewiesen werden. Detailplanungen hierzu erfolgen derzeit – im späteren Entwurfsplan werden die ggf. auch außerhalb der Baugrenzen hierfür zu unterbauenden Flächen durch eine entsprechende Tiefgaragen-Festsetzung gesichert. Die bereits im Ursprungsplan südlich der geplanten Erschließungsstraße berücksichtigten Stellplatzflächen werden vom Grundsatz her übernommen. Bei einer Fortführung der Erschließungsstraße (s. o.) besteht somit die Möglichkeit dort noch weitere Stellplätze nachzuweisen. Im nördlichen Bereich wird darüber hinaus eine kleine Stellplatzfläche, vorgelagert zur Bebauung mit direktem Anschluss an die Straße Kleine Howe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im wohnungsnahen Umfeld festgesetzt.

5.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) verursacht werden könnten. Im Umfeld liegen auch keine sog. Störfallbetriebe nach § 3 (5a) BImSchG, deren in einem gesamtstädtischen Gutachten ermittelten angemessenen Abstände bis in das Plangebiet reichen. Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird somit kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf gesehen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung berücksichtigt mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die vom Geltungsbereich erfassten sozialen Nutzungen/Angebote (Kindertagesstätte, Begegnungsstätte, Tagespflegeeinrichtung für Senioren). Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Die im Inneren des Wohnsiedlungsbereichs bestehende parkartige Grünanlage mit Kinderspielplatz wird in ihrer in der Örtlichkeit bestehenden Ausdehnung auch künftig gesichert. Mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie den ergänzenden Gehrechten sind Durchlässigkeit und Anschluss an die umliegenden Wege gesichert. Darüber hinaus sind über das bestehende Wegenetz die Naherholungs- und Freizeitangebote entlang des Grünzugs von Lutter/Stauteichen gegeben.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs, ist bereits weitgehend bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an die städtische Kanalisation sowie die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich soweit bekannt innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die vorliegende Planung ergänzt bestehende Baurechte in einem vergleichsweise geringen Umfang, die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr kann nach bisheriger Kenntnis durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Weiterer Regelungsbedarf wird hier bislang nicht gesehen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die angrenzenden Straßen grundsätzlich gegeben. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW) und bei der konkreten Projektplanung zu berücksichtigen.

5.8 Denkmalschutz

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld bislang nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Bebauungsplan enthalten.

5.9 Grünflächen und Grünordnung

Die in der Örtlichkeit vorhandene innere **öffentliche Grünfläche** wird gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB analog zum Altplan festgesetzt. Die **Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz** sichern die heutige Ausprägung und Nutzung einschließlich dort vorhandener Wege und Gehölze. Von der Grünfläche ausgenommen wird das Gelände mit bestehender Tagespflege, das künftig in das geplante Wohngebiet einbezogen wird. Die bereits seit Jahren ausgeübte Nutzung ist von der derzeitigen Festsetzung einer Grünfläche nicht gedeckt, gleichwohl sind derartige Pflegeangebote mit Blick auf die Bedarfslage zu sichern und innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs gut eingebunden. Die teilweise Rücknahme der ursprünglich festgesetzten Grünfläche ist vor diesem Hintergrund städtebaulich folgerichtig.

Bei Umsetzung der Planung können nicht alle im Plangebiet vorhandenen Bäume außerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten werden. Dies wäre ganz überwiegend aber auch bei Realisierung des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. III/3/08.03 der Fall, hier insbesondere in den Bereichen, die bereits damals durch überbaubare Flächen (Nordwesten) bzw. durch Flächen für Erschließung und Garagen (Süden/Südosten) überplant worden sind. Erstmals betroffen ist vorliegend nur der zur Tagespflege gehörende Garten. Kenntnisse über die Wertigkeit der insgesamt ggf. betroffenen Gehölze liegen bislang nicht vor. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen können die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Zur Gestaltung und Gliederung der im Plangebiet unterzubringenden Stellplätze werden daher Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Bäumen gemäß städtischem Verteilungsschlüssel für Wohngebiete einschließlich der Pflanzqualitäten aufgenommen. Die erfasste Bestandssituation wird durch die Anrechnung bereits bestehender stellplatznaher Gehölze in den Festsetzungen berücksichtigt. Hiermit wird den örtlichen Gegebenheiten angemessen Rechnung getragen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neubauten im Bestand baugestalterisch in die Umgebung angemessen einzubinden. Daher werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt vorliegend der **Dachlandschaft** zu. Die im Altplan bereits vorgegebene und in der Umgebung prägende Dachform von Sattel- und Walm-dach wird aufgegriffen. Für die Teilflächen mit geplanter Neubebauung (WA1) wird zudem die Regelung des Ursprungsplans zur Dachneigung von 25°–30° übernommen. Für die erfassten baulich genutzten Bereiche wird unter Berücksichtigung der Bestandsituation ein etwas größerer Spielraum berücksichtigt, bei Um- und Anbauten im Bestand können darüber hinaus auch Abweichungen zugelassen werden. Ergänzend werden zur Sicherung des im Gebiet vorhandenen einheitlichen Charakters Dacheindeckungen nur in roten bis braunen Farben zugelassen, ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Solaranlagen und Dachbegrünungen.

Zur straßenräumlich verträglichen Einbindung von **Einfriedungen** werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, um negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften zu vermeiden. Die Höhe von 0,8 m für Einfriedungen berücksichtigt neben den Gestaltungszielen aus Sicherheitsgründen auch die Größe bzw. das Sichtfeld von spielenden Kindern.

Die Stadt Bielefeld strebt an, bei der **Gestaltung von Gartenbereichen** den Fokus künftig stärker auf die Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen/Vegetationsflächen zu legen (z. B. zur Vermeidung sog. „Schottergärten“). Einzelheiten sind im Verfahren noch zu prüfen.

Insgesamt nehmen die getroffenen Regelungen Rücksicht auf den Gebietscharakter und garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit. Das Erfordernis weitergehender gestalterischer Regelungen wird im Zuge des Verfahrens geprüft.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang zur Schaffung von Wohnraum innerhalb des bebauten Stadtgebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvollere Flächen werden nicht überplant, die in der Örtlichkeit vorhandene Grünfläche bleibt weiterhin bestehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

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).

Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

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.

Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden¹ nicht als schützenswert. Sie sind zudem seit vielen Jahren durch bauliche und sonstige anthropogene Nutzungen versiegelt und überformt. Auch die verbliebenen Freiflächen sind von Wohnbebauung und Straßen/Wegen umgeben und stark durch die menschliche Nutzung in der Nachbarschaft geprägt.

Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist auch künftig zu erwarten. Die mit der Planung unterstützte Nachverdichtung zur Schaffung von in Bielefeld dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des vollständig erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Zusätzliche Versiegelungen werden nur in einem geringen Umfang ermöglicht. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzungen in die umliegenden Grünflächen (Parkanlage) über den heute schon bestehenden Umfang hinaus erfolgt allenfalls in einem untergeordneten Umfang. Die Planung ist mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit angemessen und vertretbar.

b) Gewässer- und Hochwasserschutz

Nordöstlich, ca. 140 m entfernt befindet sich ein Stauteich. Im näheren Umfeld sind keine oberirdisch fließenden Gewässer vorhanden. Das Plangebiet und sein nahes Umfeld liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht durchgreifend berührt.

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 nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehrleitstelle sind zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut, in der Örtlichkeit bestehende Wegebeziehungen und die innere Grünflächen werden erhalten. Vorliegend erfolgt lediglich die Anpassung bereits bestehender Baurechte in untergeordnetem Umfang. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes oder der Energieeffizienz, die durch diese Änderung des Bebauungsplans ausgelöst werden, werden nicht erwartet. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Flächen verbleiben in privatem bzw. städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Nutzungen	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet	1,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09 ha
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz, Parkanlage	0,48 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,63 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Die bisherigen Planungen der Baugenossenschaft sehen die Umsetzung von ca. 45 Mietwohnungen vor. Die 25 %-Quote zum geförderten Wohnungsbau soll hierbei umgesetzt werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Investor bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf einer privaten Projektentwicklung veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die 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 hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für notwendige Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 ersetzen mit Inkrafttreten die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/08.03 vollständig. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich der Bebauungsplan Nr. III/3/08.05 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/08.03 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadt wertet die vorliegende Bauleitplanung als **Maßnahme der Innenentwicklung/ Nachverdichtung**. Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,6 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planän-

derung 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 -

Bielefeld, im März 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de