Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; August 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

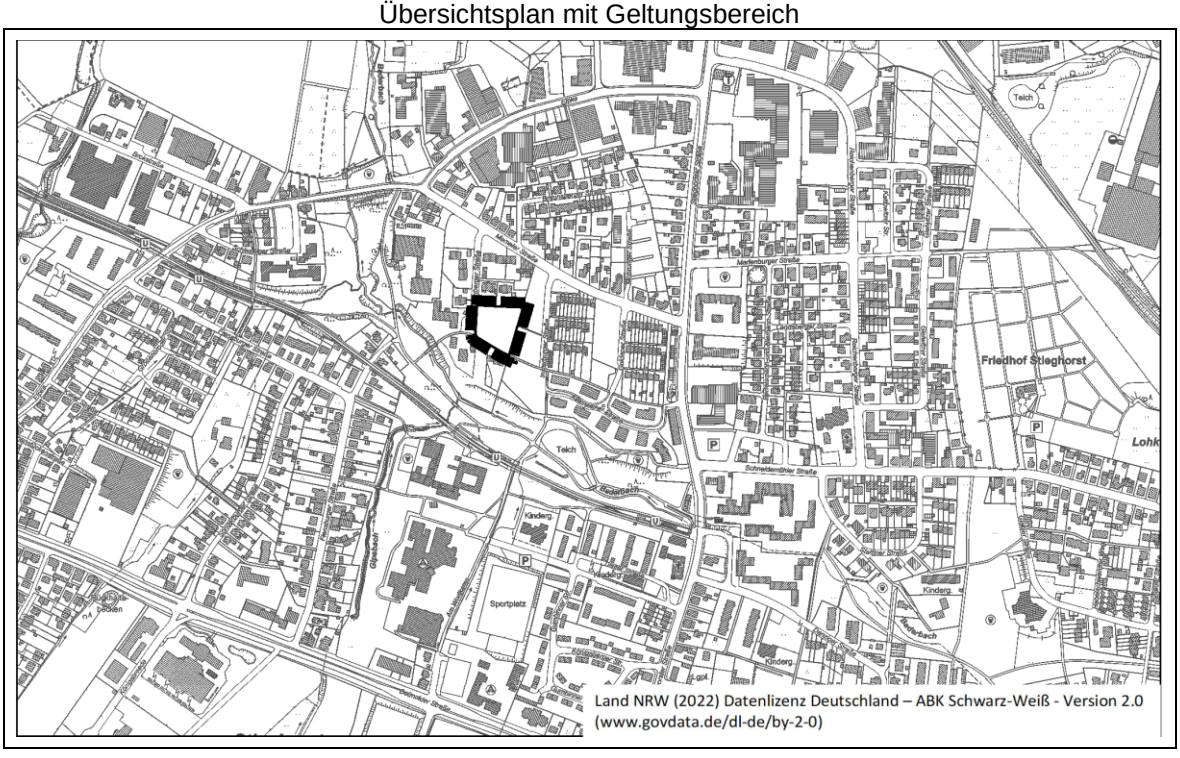
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
August 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Plankonzept
   - 4.3 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen
5. **Belange des Umweltschutzes**
6. **Umsetzung der Bauleitplanung**

1. Allgemeines

Eine örtliche Wohnungsbaugenossenschaft plant in Kooperation mit einer hiesigen diakonischen Stiftung im Stadtteil Stieghorst die **Errichtung einer inklusiven Wohnanlage**, in der Menschen mit und ohne Behinderung ein Zusammenleben ermöglicht werden soll. Hierfür konnte ein über die Grünberger Straße erschlossenes, aber bislang noch nicht bebautes Grundstück unmittelbar im Anschluss an die Wohnsiedlung Allensteiner Straße erworben werden. Geplant ist ein viergeschossiger Baukörper, in seiner Kubatur vergleichbar mit dem Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück Insterburger Straße 12, in dem barrierefreie Mietwohnungen sowohl im frei finanzierten und als auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau angeboten werden sollen. Das geplante Vorhaben ist von den hier geltenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. III/4/24.00 (frühere Bezeichnung Durchführungsplan Nr. 86) aus dem Jahr 1960 nicht abgedeckt. Dieser sieht auf dem betroffenen Grundstück zwar grundsätzlich eine Wohnbebauung vor, das geplante Gebäude liegt jedoch überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich einer privaten Grünfläche und weicht darüber hinaus auch in der geplanten Geschossigkeit von den derzeit geltenden Regelungen ab.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist deutlich angespannt. Grundsätzlich besteht bereits seit mehreren Jahren eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum in vielen Marktsegmenten, insbesondere ist aber eine deutliche Konkurrenzsituation um bezahlbaren Wohnraum zu verzeichnen. Eine Abschwächung der Wohnraumnachfrage nach Mietwohnraum im mittleren und unteren Mietpreissegment ist angesichts des vergleichbar geringen Angebots auch in den nächsten Jahren nicht absehbar. Die Planungen der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft können hier dazu beitragen, den anhaltend hohen **Wohnungsbedarf** im Stadtgebiet zu decken.

Das **Siedlungsgebiet im Bereich Allensteiner Straße** ist ursprünglich auf Grundlage des o. g. Durchführungsplans in den Jahren 1960/1961 entstanden. Es liegt direkt in Randlage zum Stieghorster Park und besitzt einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Im näheren Wohnumfeld befinden sich Nahversorgungsmöglichkeiten, Kindergarten- und Schulstandorte sowie weitere soziale und gesundheitliche Infrastrukturen. Ebenso sind Stadtbahn- und Bushaltestellen fußläufig erreichbar. Die geplante ergänzende Wohnbaumaßnahme innerhalb des gewachsenen und sehr gut erschlossenen Siedlungsbereichs ist hier aus städtebaulicher Sicht folgerichtig, um Flächenreserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Im Zuge von umfangreichen Umstrukturierungsmaßnahmen ist die ursprüngliche Großstruktur der Genossenschaftssiedlung seit 2009 schrittweise aufgelöst und durch bestandsersetzende Neubauten mit familiengerechten und barrierefreien Wohnungen in kleineren bzw. kompakteren Gebäudeeinheiten neu aufgeteilt, entzerrt und aufgewertet worden. Im Zuge dessen wurde zuletzt im Jahr 2020 auf dem Nachbargrundstück des o. g. Vorhabengrundstücks ein Generationenwohnhaus fertiggestellt sowie mit der Umsetzung weiterer barrierefreie Wohnungen in insgesamt vier Mehrfamilienhäusern im Bereich der Insterburger Straße begonnen. Das nunmehr geplante Wohnprojekt stellt in diesem Umfeld eine sinnvolle Ergänzung der Wohnraumangebote dar und unterstützt die Entwicklung eines vielfältigen und lebendigen Wohnquartiers.

Wesentliches Planungsziel ist es daher, die Mobilisierung des bislang noch unbebauten innerörtlichen Flächenpotenzials (Baulücke) zur Schaffung von Wohnraum zu unterstützen. Hierfür sollen die bestehenden Baurechte an die geänderten Bedarfe angepasst werden. Eine nachbarschaftlich vertretbare, maßvolle Verdichtung und ein Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen sind hierbei zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung dient vor dem erläuterten Hintergrund der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt zur Anwendung (s. Kapitel 6.e).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Bielefeld in zentraler Lage im Stadtbezirk Stieghorst. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund 6 km. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1937 (Gemarkung Bielefeld, Flur 58) an der Grünberger Straße mit einer Größe von knapp 3.700 m². Er wird im Norden und Osten durch mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke, im Süden durch einen Fuß-/Radweg sowie im Westen durch die Grünberger Straße begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

b) Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nach Norden und Westen leicht geneigt. Der südöstliche Bereich liegt etwa bei einer Höhe von rund 122 m ü. NHN (Normalhöhennull). In nördliche und nordwestliche Richtung fällt das Gelände um ca. 1,5 m bis 2 m ab, in westliche Richtung um bis zu 1 m.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist unbebaut und gehölzfrei. Die vorhandene Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht. Die Fläche ist über die Grünberger Straße erschlossen, die in Höhe des Plangebiets in einer Wendeanlage endet.

Insgesamt ist der **Siedlungsbereich im Bereich Grünberger Straße und Insterburger Straße** durch eine eher heterogene, aber i. W. mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt.

Beidseits der Grünberger Straße ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden. Mit Ausnahme eines eingeschossigen älteren Fachwerkgebäudes im Südwesten handelt es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größen und Kubaturen. Dabei dominieren westlich der Grünberger Straße flachdachgeprägte Baukörper. Einzelne Gebäude mit Seniorenwohnungen gehören zu der über die Memeler Straße erschlossenen Anlage des Senioren-Zentrums „Wohnstift Salzburg“, die insbesondere das westliche Umfeld durch ein achtgeschossiges Altenwohnheim mitprägt. Daneben ist dort weitere Mehrfamilienhausbebauung vorhanden. Südlich und östlich der Grünberger Straße sind voll zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und mit ergänzender Nutzung in der Dachgeschossebene umgesetzt worden. Nördlich des Plangebiets sind entsprechend des ursprünglichen Erschließungskonzepts die Wohngebäude und rückwärtig angeordnete Garagen über einen Stichweg erschlossen. Weitere Garagen sind entlang der Grünberger Straße angeordnet. Die jeweiligen Außenbereiche werden i. W. durch geschnittene Rasenflächen und einzelne kleinere Gehölze geprägt. Mit Ausnahme eines nördlich an die Plangebietsfläche anschließenden Grundstücks sind keine Einfriedungen vorhanden.

Der Bereich **westlich der Insterburger Straße** ist aktuell insbesondere durch Abriss- und Baumaßnahmen geprägt. Bereits vorhanden ist ein viergeschossiges Wohngebäude mit einer V-förmigen Kubatur und flach geneigtem Satteldach. Die Wohnanlage ist im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnprojekts „Quartier Ost“ als Generationenwohnhaus geplant und Mitte 2020 fertiggestellt worden. Nördlich hiervon wurden im Zuge des Siedlungsumbaus die letzten noch verbliebenen alten Geschosswohnungsbauten zurückgebaut, geplant ist dort die Errichtung von zwei Ersatzneubauten mit jeweils vier Vollgeschossen. Südlich des Fuß-/Radwegs befinden sich zwei weitere viergeschossige Mehrfamilienhäuser bereits im Bau. Zudem ist dort fußläufig zum Plangebiet eine Parkpalette mit 44 Stellplätzen vorhanden, die nach Fertigstellung der Hochbau- und Straßenbaumaßnahmen sowohl über die Allensteiner Straße als auch über die Insterburger Straße angefahren werden kann.

Der Bereich **östlich der Insterburger Straße** ist überwiegend durch ältere Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geprägt. Nach Süden sind dort jeweils schmale und vergleichsweise tiefe Hausgärten vorhanden. Unmittelbar an der Insterburger Straße sind die jeweils zugehörigen Garagenkomplexe angeordnet. An diese Altbebauung südlich und östlich anschließend erstreckt sich der bereits neu geordnete und modernisierte Siedlungsbereich Allensteiner Straße. Die nunmehr kompakteren Mehrfamilienhäuser wurden beidseits der dort als Teil einer Ringerschließung neu angeordneten Erschließungsstraße ebenfalls mit bis zu vier Geschossebenen und flach geneigten Dächern errichtet.

Im **südlichen Umfeld** erstreckt sich der öffentliche Grünzug der Parkanlage Stieghorst, die einen Teil des innerstädtischen Grünsystems darstellt. Die Parkanlage ist aus dem Plangebiet heraus über einen hier unmittelbar südlich der Vorhabenfläche verlaufenden Fuß-/Radweg und hiervon nach Süden abzweigende Stichwege sehr gut erreichbar. Darüber hinaus führt diese Wegeverbindung in östliche Richtung auch durch den Siedlungsbereich Allensteiner Straße in Richtung des Ortszentrums von Stieghorst.



Luftbild/Bestand (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

N

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

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 das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), der vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllen soll. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL), der damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG gilt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL (10/2020) wird das Plangebiet auch weiterhin im Bereich einer ASB-Fläche liegen. Mit Blick auf die vorliegende Planung besitzen voraussichtlich insbesondere die Ziele S 1 (Allgemeine Siedlungsbereiche als Vorranggebiete u. a. für Wohn- und Wohnfolgenutzungen) sowie S 9 (Vorrang Innenentwicklung, Reduzierung Flächenverbrauch) eine Relevanz. Diesbezüglich wäre eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung auch künftig gegeben. Geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall darüber hinaus zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet Teil einer zusammenhängend dargestellten Wohnbaufläche. Die angestrebte bestandsorientierte Planung zur Anpassung bestehender Baurechte für Maßnahmen der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

c) 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. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen etc.

Eine Betroffenheit der westlich im Bereich des Baderbach-Grünzugs vom LSG Ravensberger Hügelland erfassten Biotopverbundflächen „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“ infolge der bestandsorientierten Planung wird angesichts der bestehenden Entfernung zum Plangebiet (mindestens 100 m) und zwischenliegender Bebauung nicht gesehen.

d) Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/24.00 (frühere Bezeichnung Durchführungsplan Nr. 86), der im Jahr 1960 rechtsverbindlich geworden ist. Dieser Durchführungsplan erfasste westlich der Stieghorster Straße großräumig den gesamten Bereich zwischen der Detmolder Straße im Süden und der Memeler Straße im Norden. Die Sport- und Schulanlagen mit Grünzug wurden im Westen bis zur Bebauung östlich

der Flensburger Straße sowie im Süden bis zur Detmolder Straße einbezogen. Dieses ursprüngliche Plangebiet ist seither in mehreren Teilgebieten geändert bzw. durch neue Bebauungspläne ersetzt worden. Im Bereich des vorliegenden Plangebiets gelten die Regelungen des Ursprungsplanwerks in der Fassung seiner 5. Änderung (Rechtskraft 1972).

Im vorliegenden Plangebiet ist auf Grundlage des Altplans im nördlichen Bereich die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes, bestehend aus zwei versetzt angeordneten Gebäudeteilen und einem 30°–35° geneigten, ziegelgedeckten Satteldach, zulässig. Das ca. 12 m tiefe und 52 m lange Baufenster wurde eng an der ursprünglich geplanten Reihenhausbebauung gefasst. Nördlich hiervon wurde eine schmale Wegeparzelle festgesetzt. In Höhe der Wendeanlage der Grünberger Straße wurde die Anlage von sechs Stellplätzen auf dem Baugrundstückstück vorgesehen. Die verbleibenden Flächen wurden als private Grünfläche festgesetzt. Baugebietstypen im Sinne der heutigen BauNVO sind auf Grundlage des Altplans nicht festgesetzt worden. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als „Reines Wohngebiet“ ausschließlich dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung dient und in dem neben Wohngebäuden u. a. auch der Versorgung des Gebiets dienende Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schankräume oder handwerkliche Kleinbetriebe untergebracht werden dürfen.



Auszug Bebauungsplan Nr. III/4/24.00 in der Fassung seiner 5. Änderung (ohne Maßstab)
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 markiert

N

Für die **anschließenden Bereiche** gilt folgende planungsrechtliche Situation:

- Die südlich, westlich und nördlich an das Plangebiet unmittelbar anschließenden Flächen liegen ebenfalls noch im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. III/4/24.00** in der Fassung seiner 5. Änderung. Dieser lässt auf den nördlich anschließenden Flächen bis zur

Memeler Straße eine Reihenhausbebauung – vergleichbar mit der im vorliegenden Plangebiet – zu. Darüber hinaus schließen öffentliche Verkehrsflächen (Grünberger Straße im Westen, Wegeparzelle im Süden) an. Gegenstand der 5. Änderung war u. a. eine leichte Verschiebung der Planstraße in östliche Richtung einschließlich der hieran anschließenden Stellplatzbereiche.

- Die östlich anschließenden Flächen werden vom **Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“** erfasst, der im Jahr 2010 Rechtskraft erlangt hat. Dieser bildet seither die Grundlage für die Umstrukturierung der ursprünglichen Geschosswohnungssiedlung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) auf Grundlage einer geänderten Erschließungskonzeption. Für die unmittelbar anschließenden Flächen westlich der Insterburger Straße sind Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 1,2 sowie maximal viergeschossige Gebäude mit flach geneigten Sattel- oder Walmdächern zulässig. Die Firsthöhen sind auf maximal 14,5 m bzw. 14 m begrenzt worden. Grundsätzlich ist eine offene Bauweise geregelt, nördlich des Fuß-/Radwegs dürfen abweichend hiervon aber bis zu 60 m lange Gebäude umgesetzt werden. Unmittelbar südlich des Fuß-/Radwegs wurde darüber hinaus ein Parkdeck mit zwei Ebenen verortet.
- Westlich der Grünberger Straße sowie südlich des Fuß-/Radwegs schließt der **Bebauungsplan Nr. III/4/51.00 „Altenwohnen am Baderbach“** aus dem Jahr 2000 an. Im Nahbereich des vorliegenden Plangebiets setzt dieser Bebauungsplan ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Geregelt wird eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Flachdächern, flach geneigten Pultdächern und steileren Satteldächern.

4. Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Planungsziele

Angesichts der angespannten Wohnraumsituation im Stadtgebiet liegt ein wesentliches Ziel darin, auf geeigneten Freiflächen und Baulücken entsprechende Vorhaben zu ermöglichen, die dazu beitragen, den dringend benötigten **Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen** und hierbei insbesondere auch **alternative Wohnangebote für Menschen mit Behinderungen zu integrieren**. Zur Förderung von Inklusion und Teilhabe am nachbarschaftlichen Miteinander ist eine Einbindung entsprechender dezentraler Wohnangebote in das bestehende Quartier und der Zugang zu vorhandenen Infrastrukturen von besonderer Bedeutung. Das innerhalb des vollständig erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs zentral im Stadtteil Stieghorst gelegene, bislang noch unbebaute Baugrundstück an der Grünberger Straße stellt hierfür eine sehr gut geeignete Fläche dar.

Der rund 60 Jahre alte Bebauungsplan entspricht mit seinem Bebauungskonzept nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt. Dieser sieht mit Blick auf die gegebene Grundstücksgröße eine eng am ursprünglichen Plankonzept ausgerichtete Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer vergleichsweise geringen Dichte und einer größeren nicht überbaubaren privaten Freifläche vor. Die Umsetzung einer Bebauung ist ggf. auch aufgrund der restriktiven Vorgaben bislang nicht erfolgt. Gleichwohl ist eine Bebauung des bereits erschlossenen Grundstücks innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesichts der insgesamt sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken auch mit Blick auf die von den Kommunen vorrangig zu betreibende Innenentwicklung geboten. Eine hiermit verbundene etwas höhere Nachverdichtung entspricht grundsätzlich dem Gebot zum flächensparenden Bauen. Aus den genannten Gründen wird insofern eine **Mobilisierung der innerörtlich bestehenden Freifläche** angestrebt. Um das geplante Wohnprojekt hier umsetzen zu können und gleichzeitig eine **umfeldverträgliche, maßvolle Nachverdichtung** zu gewährleisten, sollen die hier bereits bestehenden Baurechte an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst und flexibler gestaltet werden. Darüber hinaus soll die ermöglichte Bebauung auch weiterhin auf Basis des vorhandenen Erschließungssystems umgesetzt werden und sich verträglich in das Wohnumfeld einfügen.

Unter Berücksichtigung der seit einigen Jahren erfolgenden Maßnahmen im Rahmen des Siedlungsumbaus sollen sich die Regelungen im Plangebiet daher künftig stärker an den planungsrechtlichen Vorgaben für das östliche Wohnumfeld orientieren.

4.2 Plankonzept

Die Plankonzeption berücksichtigt den ergänzenden Neubau eines Gebäudes zentral auf dem erfassten Baugrundstück. Umgesetzt werden soll ein viergeschossiger Baukörper, der in Anlehnung an das östlich errichtete Nachbargebäude mit einer U- bis V-förmigen Kubatur und mit einem flach geneigten Satteldach geplant wird. Mit Blick auf die umgesetzte bzw. in Umsetzung befindliche Bebauung im Wohngebiet Allensteiner Straße (s. Kapitel 2.c) kann hierdurch ein gutes Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die Nachbarschaft erreicht werden. Zur nördlichen Bebauung wird mit knapp 30 m ein hinreichend großer Abstand gewahrt, so dass trotz der geplanten höheren Geschossigkeit i. V. m. dem nach Norden weiter leicht abfallenden Gelände keine unverhältnismäßigen Verschattungen etc. für die Nachbargrundstücke ausgelöst werden.

Insgesamt sollen in dem Gebäude ca. 36 barrierefreien Mietwohnungen untergebracht werden, die über einen zum Innenhof angeordneten Laubengang erschlossen sind. Geplant werden Wohnungstypen/-größen für unterschiedliche Haushaltsgrößen, die an die Bedürfnisse für ein Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung angepasst sind. Das Wohngebäude ist nach bisheriger Kenntnis so konzipiert, dass neben „freien“ Mietwohnungen anteilig Wohnungen für Menschen mit Behinderungen integriert werden, die es den künftigen Bewohnern, unterstützt durch ergänzende Betreuungsangebote, ermöglichen, ihr Leben selbstständig in eigenen Wohnungen zu gestalten.

Die Erschließung des betroffenen Baugrundstücks ist über die Grünberger Straße bereits vorgegeben. Dort unmittelbar angeordnet ist eine kleinere Fläche für den ruhenden Kfz-Verkehr vorgesehen, weitere Kfz-Stellplätze sollen wohnungsnah (v. a. im Bereich des Parkdecks südöstlich des Plangebiet) angeboten werden. Auf dem Grundstück werden darüber hinaus verschiedene Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrrädern berücksichtigt.

4.3 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. III/4/62.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine angemessene und städtebaulich vertretbare Bebauung im Plangebiet entwickelt werden. Die vorliegende Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll in diesem Rahmen als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens dienen, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln, so dass eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Wohngebietsstruktur gewährleistet werden kann.

Dargelegt werden daher zunächst die wesentlichen Überlegungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen. Weitergehende Festsetzungen (z. B. im Rahmen der Grünordnung, des Kilmaschutzes oder der Baugestaltung) werden im Zuge der weiteren Planung geprüft und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im späteren Bebauungsplanentwurf entsprechend konkretisiert oder ergänzend geregelt.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Regelungen des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. III/4/59.00, der für die Weiterentwicklung und Aufwertung des Wohnsiedlungsbereichs „Allensteiner Straße“ entwickelt worden ist. Angesichts der auf dieser Grundlage durch die betroffene Baugenossenschaft umgesetzten Maßnahmen zum Siedlungsumbau und zur Quartiersaufwertung sollen für die vorliegend geplante bauliche

Ergänzung im unmittelbaren Anschluss vergleichbare Voraussetzungen für die (untergeordnete) Weiterentwicklung des Wohnquartiers ermöglicht werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass ein angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt wird. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sollen hier die Umsetzung des bislang bekannten Vorhabens erlauben. Eine hiervon abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist aber ebenfalls denkbar und möglich.

a) Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden entsprechend den Planungszielen und den Nutzungen im Umfeld die Regelungen der umliegenden neueren Bebauungspläne für die Entwicklung im Rahmen eines **allgemeinen Wohngebiets (WA)** gemäß § 4 BauNVO aufgegriffen. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht einem lebendigen und attraktiven innerstädtischen Wohngebiet und soll daher ergänzend zu einer sonst einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur ausdrücklich angeboten werden. Darüber hinaus werden im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen können innerhalb der gewachsenen Nachbarschaften dem örtlichen Rahmen v. a. mit Blick auf den Flächenbedarf, die Erschließungssituation und die Verkehrserzeugung nicht gerecht werden.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Die geplanten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstückfläche werden unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen bedarfsorientiert sowie in Anlehnung an die Baurechte für die unmittelbar östlich benachbarte Bebauung festgesetzt. Zur Wahrung von Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit sollen mit Blick auf die angestrebte Einbindung des geplanten Bauvorhabens in das bestehende Wohnumfeld für das vorliegend zu diesem Siedlungsbereich zugehörige Baugrundstück keine anderen Ausgangslagen geschaffen werden. Daher werden die im Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 geltenden zentralen Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB i. W. aufgegriffen, auch wenn diese im Einzelfall ggf. nicht ausgeschöpft werden können.

Nach der aktualisierten Fassung der BauNVO (Juni 2021) werden im Rahmen des § 17 BauNVO u. a. keine Obergrenzen mehr für **Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ)**, sondern nur noch Orientierungswerte für diese Obergrenzen vorgegeben. Die vorliegend festgesetzten Maße zu GRZ und GFZ orientieren sich mit 0,4 bzw. 1,2 weiterhin an den früheren Obergrenzen, nun Orientierungswerten der BauNVO für WA-Gebiete. In dieser innerörtlichen Lage soll bei der Ausnutzung des Grundstücks grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. 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 Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** und zur **Höhe der baulichen Anlagen** greifen den Bestand im unmittelbaren Wohnumfeld auf. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher mit maximal vier Vollgeschossen gewählt, die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine hierauf angepasste maximale Firsthöhe bestimmt. Angestrebt werden vergleichbare Baurechte wie für das Gebäude im östlichen Umfeld, aufgrund der Höhendifferenzen im Plangebiet (s. Kapitel 2.b) wird der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt. Hierfür ist im Vorfeld des Planverfahrens eine Einmessung von Gelände- und Gebäudehöhen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld erfolgt. Auf dieser Grundlage können Volumen und Höhe der künftigen Bebauung gegenüber der Nachbarschaft in einer angemessenen Größenordnung gesteuert werden. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände

und Nachbarschaft wird sichergestellt. Unter Berücksichtigung der eingemessenen Höhen, die auch im Bebauungsplan dargestellt werden, gewährleistet die gewählte Firsthöhe von maximal 137,0 m ü. NHN ein Einfügen in das bauliche Umfeld sowie eine überflutungssichere Bauausführung.

Mit Blick auf die angestrebte und in der Umgebung realisierte Bebauungsstruktur wird eine offene **Bauweise** vorgegeben.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksfläche** werden (weiterhin) durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am geplanten Wohnprojekt und soll dessen Umsetzung ermöglichen. Gewählt wurde daher die Ausweisung eines entsprechend dimensionierten Baufensters, das darüber hinaus auch etwas Spielraum für die Umsetzung belässt. Zu den Nachbargrenzen der bebauten Wohngrundstücke sind unter Berücksichtigung der Fassung der Baugrenzen Abstände von mindestens 7 m einzuhalten. Im Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind auf dieser Grundlage im Rahmen der Umsetzung somit etwas größere Abstände, als die nach Landesbauordnung geforderten Mindestabstände einzuhalten. Damit nimmt der Bebauungsplan angemessen Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft.

c) Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist nach dem ursprünglichen Erschließungskonzept für den Siedlungsbereich über die Grünberger Straße erschlossen, die als Erschließungsstich von der Memeler Straße aus in das Wohngebiet führt und in Höhe des Plangebiets in einer Wendeanlage endet. In der Örtlichkeit ist die Grünberger Straße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6 m sowie mit beidseitig geführten Gehwegen endausgebaut. Über die Memeler Straße ist in westliche Richtung ein Anschluss an die Straße Elpke sowie in östliche Richtung an die Stieghorster Straße, die eine Haupterschließungsfunktion für den Stadtbezirk übernimmt, gegeben. Über beide Straßen kann auch die ca. 550 m (Luftlinie) südlich des Plangebiets verlaufende Detmolder Straße B 66 erreicht werden. Darüber hinaus wurde im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet die Erschließung für den östlich gelegenen Siedlungsbereich als Ringerschließung über die Insterburger Straße und die Allensteiner Straße mit Anschlüssen in Richtung Stieghorster Straße und Memeler Straße optimiert. Die Erschließungskonzeption innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Wesentliche Neuverkehre durch das ergänzende Wohnprojekt sind angesichts der auch heute schon möglichen Bebauung sowie der angestrebten Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten. Die bestehenden Straßen sind insofern ausreichend leistungsfähig.

Ebenso wird die bereits umgesetzte sehr gute Erschließung für **Fußgänger und Radfahrer** über die umliegenden Straßen und Wege durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der unmittelbar südlich des Plangebiets verlaufende Fuß-/Radweg ermöglicht sowohl in Richtung Süden die Anbindung an das weiterführende Wegenetz durch die Parkanlage Stieghorst und an die Standorte einer Gesamtschule und einer Kindertagesstätte als auch in Richtung Osten durch den Wohnsiedlungsbereich Allensteiner Straße an das Stieghorster Ortsteilzentrum mit Nahversorgungs- und weiteren sozialen und gesundheitsbezogenen Dienstleistungsangeboten. Über die im Umfeld vorhandenen Wegebeziehungen sind auch verschiedene **ÖPNV-Angebote** sehr gut zu erreichen. Im fußläufigen Umfeld befinden sich zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie 4 mit Anbindung in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Die Stadtbahn verkehrt tagsüber mindestens im 10-Minuten-Takt sowie in den Abendstunden und an Sonn-/Feiertagen alle 15 Minuten. Das ÖPNV-Angebot wird an der Endhaltstelle Stieghorst durch mehrere Stadtbuslinien ergänzt. Darüber hinaus werden die ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen Memeler Straße und Allensteiner Straße östlich des Plangebiets durch den Nachtbus (N5) bedient. Insgesamt sind somit sehr gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet sowohl zu Fuß oder mit dem Fahrrad als auch mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen.

Mit Blick auf den Umgang mit dem **ruhenden Verkehr** sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung relevant. Die nutzungsbezogen erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich im Rahmen der Umsetzung nachzuweisen. Hierfür bestehen auf dem Baugrundstück selbst sowie im unmittelbaren Umfeld hinreichend Möglichkeiten, so dass gegenwärtig kein Erfordernis entsprechender Regelungen im Bebauungsplan gesehen wird. Die bisherige Projektplanung sieht die Anordnung einzelner Stellplätze im Anschluss an die Grünberger Straße vor. Diese sollen nach derzeitigem Stand v. a. auch für Besucher und Pflegekräfte vorgehalten werden. Sofern unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung in der gegebenen Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung weitere Stellplätze erforderlich werden, können diese im Bereich der bestehenden Parkpalette unmittelbar südöstlich des Plangebiets und somit im nahen fußläufigen Umfeld nachgewiesen werden.

d) Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand vom Grundsatz her geregelt.

Im Vorfeld der Planung sind diesbezüglich die grundlegenden Rahmenbedingungen der Entwässerung beim zuständigen Fachamt abgefragt worden. Mitgeteilt wurde, dass sich in der Grünberger Straße eine öffentliche Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanäle) befindet, die für den Anschluss des Grundstücks hinreichend leistungsfähig ist. Anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird mit dem Gefälle weiter in Richtung Memeler Straße geleitet und dort an die Trennkanalisation der Memeler Straße angeschlossen. Da das dortige Regenwasserkanalnetz eine hydraulische Überlastung aufweist, sind unabhängig von der vorliegenden Planung bereits entsprechende Maßnahmen im Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Stadt Bielefeld vorgesehen, um künftig die hydraulische Leistungsfähigkeit wieder gewährleisten zu können. In Abhängigkeit der zeitlichen Umsetzung der vorliegend ermöglichten Baumaßnahme sind ggf. Übergangslösungen zu prüfen. Diesbezüglich ist aber festzuhalten, dass eine Bebauung im Plangebiet bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich ist. Insofern wird mit bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass das ergänzende Wohnprojekt an die bestehenden Netze angeschlossen werden kann und diesbezüglich weitergehende Detailplanungen zur Entwässerung des Grundstücks sachgerecht im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren geklärt werden können.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen/Wege zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

e) Weitere Belange

Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich i. W. im südlichen Umfeld des Plangebiets (Grundschule, Gesamtschule, Kindergärten). Die vorliegende Planung ermöglicht über das bisherige Baurecht hinaus rechnerisch zusätzliche Wohneinheiten. Aus diesem Grund könnte sich auch der Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** verändern. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter Bezug genommen.

Infolge der ergänzenden Wohnbebauung wird nach den Maßgaben der städtischen Spielflächenbedarfsermittlung ebenso ein zusätzlicher **Spielflächenbedarf** ausgelöst. Mit Blick auf die im Umfeld vorhandenen Spielplätze und die darüber hinaus gegebenen Möglichkeiten innerhalb des Grünzugs ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen, ob dieser Bedarf z. B. mittels Abstandszahlung über die Aufwertung eines der im Umfeld vorhandenen Spielplätze gedeckt werden kann.

Weitere, ggf. durch die Planung betroffene Belange (z. B. Fragen des Immissionsschutzes oder des Denkmalschutzes) werden im Zuge des Verfahrens ermittelt und in den Planunterlagen zur Offenlage ergänzt.

5. Belange des Umweltschutzes

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. Das Plangebiet stellt eine regelmäßig gemähte und gehölzfreie Wiesenfläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs dar, die keine naturschutzfachlich besonders hohe Wertigkeit besitzt. Die Fläche ist bereits erschlossen und vom Grundsatz her auch heute schon bebaubar. Das nähere Umfeld wird seit einigen Jahren im Rahmen des Siedlungsumbaus durch Abriss- und Baumaßnahmen geprägt. Mit bisheriger Kenntnis wird unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit gegebenen Rahmenbedingungen erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Innenentwicklung und Flächenmobilisierung ausdrücklich gefördert und von der **Eingriffsregelung** grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des bestehenden Planungsrechts zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird bislang nicht gesehen.

Mit Blick auf die Belange des **Artenschutzes** sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 deren 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. Mit Blick auf die untergeordnete Größe und die Ausprägung der Fläche selbst, deren Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs sowie die sich hieraus ergebenden Störeinflüsse ist eine artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Bauleitpläne sollen u. a. auch den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung** fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, ohne dass hiermit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht. Nicht ausgeschlossen sind in diesem Rahmen mögliche (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit weiteren Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/ Landschaftspflege etc. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen. Auf dieser Grundlage wird dann auch auf entsprechende Regelungen zu Maßnahmen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützen, näher eingegangen (z. B. Stellplatzbegrünung, Umsetzung von Solaranlagen).

Im Sinne des gesetzlich geforderten **Bodenschutzes** ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Bauleitplanung dient der Mobilisierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials innerhalb der gewachsenen Siedlungslage. Die vom Grundsatz her bereits bestehenden Baurechte werden an die abweichend geplanten Bebauung angepasst. Damit wird im Sinne der Nachverdichtung ein Beitrag zu einer städtebaulich angemessenen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen im Bestand geleistet. Ein zusätzlicher Bodenein-

griff wird daher allenfalls in einem geringen Umfang verursacht, unversiegelte Außenbereichsflächen zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs werden vorliegend nicht beansprucht. Somit trägt die Stadt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB gezielt Rechnung.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach 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).

Kenntnisse zu **Kampfmittelbelastungen** liegen bislang nicht vor. Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. 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. Umsetzung der Bauleitplanung

a) Bodenordnung

Die Fläche verbleibt in privatem Besitz, bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind nicht notwendig.

b) Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	**Flächengröße***
Allgemeines Wohngebiet	3.675 m²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**3.675 m²**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Die bisherigen Planungen der Baugenossenschaft sehen die Errichtung einer Wohnanlage mit rund 36 barrierefreien Wohnungen vor. Hiervon sollen gemäß Ratsbeschluss vom 24.06.2021 33 % der Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung dieser Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und der Baugenossenschaft bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

c) Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste 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 der Baugenossenschaft bearbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Die Vorhabenträgerin übernimmt auch die Kosten für eventuell erforderliche Fachgutachten sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 werden die für den Geltungsbereich bisher verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. III/4/24.00 durch die selbstständig zu bewertende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt".

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Die Plangebietsfläche ist allseits von Bebauung umgeben, angestrebt wird die Mobilisierung eines bislang noch nicht bebauten Baugrundstücks. Mit einer Gesamtgröße von knapp ca. 0,4 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Neuaufstellung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder hinsichtlich einer störfallrechtlichen Relevanz vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

Bielefeld, im August 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

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