

Anlage

C

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

- Begründung

Stand: Entwurf; Oktober 2023

Stadtbezirk Stieghorst

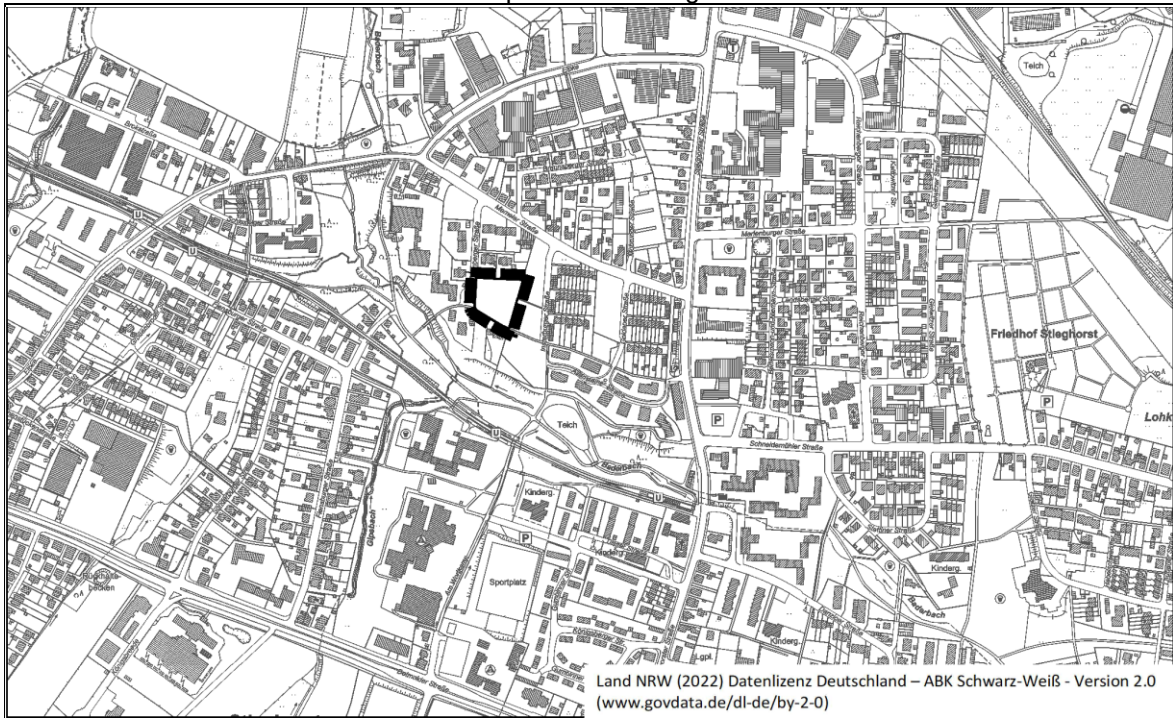
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

Begründung

Entwurf
Oktober 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

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

C: 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 und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Plankonzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 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
 - 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

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 rechtsverbindlichen 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 bestandersetzende 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 barrierefreier 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 7.5).

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 Fachwerkbauwerks 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.

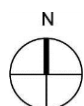
Der Bereich **östlich der Insterburger Straße** ist überwiegend durch ältere Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geprägt. Nach Süden sind dort jeweils schmale und vergleichsweise tiefe Hausgärten vorhanden. Unmittelbar an der Insterburger Straße sind die jeweils zugehörigen Garagenkomplexe 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 Ringschließung 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 (2023) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



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.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete, darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, der ermöglichten entwässerungstechnischen Erschließung sowie durch Maßnahmen auf der abschließenden Genehmigungsebene ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich (s. Kapitel 5.7 und 6.4).

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 zweiten Entwurf des Regionalplans OWL 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. Ebenso wenig sind im Plangebiet und seinem engeren Umfeld Schutzgebiete u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop/Alleen etc., vorhanden.

Eine Betroffenheit der westlich im Bereich des Baderbach-Grünzugs vom Landschaftsschutzgebiet (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).

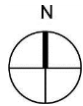
Im vorliegenden Plangebiet ist auf Grundlage des Altplans im nördlichen Bereich die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes, bestehend aus zwei versetzt angeordneten Gebäudeteilen und einem 30°–35° geneigten, ziegelgedeckten Satteldach, zulässig. Das ca. 12 m tiefe und 52 m lange Baufenster wurde 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.

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.



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



4. Planungsziele und Plankonzept

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 Baukonzept 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 Vor-

gaben 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 höhere Nachverdichtung entspricht grundsätzlich dem Gebot zum flächensparenden Bauen und ist unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen städtebaulich vertretbar. 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. In Anlehnung an das östlich errichtete Nachbargebäude soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ 4 62.00 die Errichtung eines viergeschossigen, ca. 14 m hohen Baukörpers mit flach geneigtem Satteldach ermöglicht werden.

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.

Es ist vorgesehen einen U- bis V-förmigen Baukörper zu errichten, in dem nach derzeitigem Stand 36 barrierefreie Mietwohnungen untergebracht werden sollen, die über einen zum Innenhof angeordneten Laubengang erschlossen sind. Geplant ist ein inklusives Wohnprojekt mit 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.

Durch die zentrale Lage des Baufensters auf dem Grundstück wird zur nördlichen Bebauung ein hinreichend großer Abstand von ca. 30 m gewahrt, so dass trotz der geplanten höheren Geschossigkeit in Verbindung mit dem nach Norden weiter leicht abfallenden Gelände keine unverhältnismäßigen Verschattungen etc. für die Nachbargrundstücke ausgelöst werden. Eine aufgrund der örtlichen Geländeverhältnisse (s. Kapitel 2.b) durch ein überhöhtes Sockelgeschoss ggf. optisch wirkende Fünfgeschossigkeit des hinzutretenden Baukörpers zur nördlichen Nachbarschaft (wie im Verfahren aus dem Wohnumfeld vorgetragen) wird nicht erwartet. Dagegen sprechen insbesondere die Anforderungen an eine möglichst barrierefreie, ebenerdige Erschließung; nach bisheriger Kenntnis soll der Eingang des Gebäudes im Norden angeordnet werden. Auch die auf dem Nachbargrundstück umgesetzte Bebauung weist diesbezüglich keine wirksame Sockelgeschossausprägung auf.

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.



Inklusives Wohnen mit ca. 36 Wohnungen:



- Geplante Bebauung mit Geschossigkeit (IV) und Satteldach (SD)



- nicht überbaute Grundstücksfläche inkl. Stellplätzen, Wegen und Spielfläche



- vorgeschlagene Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Hecken), unverbindlich



- Geltungsbereich

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)



5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der 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 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. Eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Wohngebietsstruktur kann auf dieser Grundlage gewährleistet werden.

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

5.1 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.

Wenn der Wohncharakter innerhalb des Plangebietes überwiegt, sind ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

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.

5.2 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.

Der auf Basis der NHN-Höhen ermöglichte Spielraum für die Gesamthöhe der künftigen Bebauung ist im Zuge des Verfahrens unter Berücksichtigung der fortentwickelten Projektplanung sowie angesichts einzelner kritischer Hinweise aus der Wohnnachbarschaft im Zusammenspiel mit der Gesamtwirkung des Baukörpers zur nördlichen Nachbarschaft überprüft worden. Die Notwendigkeit einer barrierefreien Umsetzung des Vorhabens erfordert eine möglichst ebenerdige Erschließung des künftigen Baukörpers – die hierfür nach bisherigem Stand der Projektplanung vorgesehene Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Flächen wird sich in einer Höhenlage von ca. 121 m ü. NHN bewegen, das Gebäude selbst ist mit rund 14 m geplant. Der zum Vorentwurf zunächst überschlägig ermöglichte Spielraum für die maximale Firsthöhe von 137,0 m ü. NHN soll insofern etwas zurückgenommen werden, um die Entwicklungsmöglichkeiten zu den benachbarten Flächen im Wohnquartier Allensteiner Straße, die sich gemäß Bebauungsplan Nr. III/4/62.00 bei Firsthöhen von maximal 14 m südöstlich und maximal 14,5 m östlich/nordöstlich bewegen, anzugleichen. Unter Berücksichtigung der eingemessenen Höhen, die auch im Bebauungsplan zur Information dargestellt werden, gewährleistet die festgesetzte Firsthöhe von maximal 135,5 m ü. NHN ein Einfügen in das bauliche Umfeld sowie eine überflutungssichere Bauausführung. Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und eine maximal viergeschossige Wirkung auch in Richtung nördliche Nachbarschaft kann auf dieser Grundlage im Zusammenspiel mit der zulässigen flach geneigten Dachausprägung (s. Kapitel 5.10) sichergestellt werden.

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.

5.3 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 Haupteerschließungsfunktion 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 sowie weiter Richtung Universität und Lohmannshof. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle ist in ca. 300 m Entfernung südlich des Plangebiets die Haltestelle „Stieghorst Gesamtschule“. Bis zur Stadtbahnendhaltestelle „Stieghorst“ sind es ebenfalls nur 500 m. Die Stadtbahn verkehrt von Montag bis Samstag tagsüber mindestens im 10-Minuten-Takt sowie in den Abendstunden und an Sonn-/Feiertagen alle 15 Minuten. Das ÖPNV-Angebot der Stadtbahn wird an der Endhaltestelle Stieghorst durch mehrere Stadtbuslinien ergänzt – von hier aus bestehen Verbindungen nach Brake, Heepen, Sennestadt, Sieker, Hillegossen und Oerlinghausen. Darüber hinaus werden die ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen Memeler Straße und Allensteiner Straße östlich des Plangebiets durch den Nachtbus (N5) bedient, der in den Nächten am Wochenende verkehrt. 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 in Verbindung mit den Regelungen der Stellplatzverordnung NRW 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. 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.

5.4 Immissionsschutz

Das innerhalb des gewachsenen Wohnquartiers liegende Baugrundstück weist zu stärker frequentierten Verkehrsstrassen bereits deutliche Abstände auf – mindestens 130 m nach Süden zur Stadtbahn, mindestens 250 m nach Osten zur Stieghorster Straße sowie knapp 80 m nach Norden zur Memeler Straße. Anhaltspunkte auf verkehrsbedingt beeinträchtigende oder auch schädliche Immissionen im Plangebiet liegen insofern nicht vor.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich darüber hinaus mit Blick auf den vorbeugenden Immissionsschutz weder landwirtschaftliche noch gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe/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 vorliegende Nachverdichtungsmaßnahme werden vor dem Hintergrund der Planungsziele, der bereits bestehenden Baurechte und der gegebenen örtlichen Strukturen auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umliegenden Nutzungen bewirkt. Nach heutigen Kenntnissen wird somit insgesamt kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf gesehen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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, dies ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Bauleitplanung aber noch nicht absehbar.

Unabhängig von der vorliegenden Planung besteht im Stadtbezirk Stieghorst (wie auch in anderen Bielefelder Stadtbezirken) ein Versorgungsdefizit bei den Angeboten der Kinderbetreuung; die Versorgungsquoten sind gemessen am Bedarf und am gesamtstädtischen Durchschnitt deutlich zu niedrig. Vorliegend ist jedoch festzuhalten, dass im Plangebiet schon heute Baurecht besteht und eine Bebauung des Grundstücks vom Grundsatz her bereits erfolgen könnte. Durch die vorliegende Neuauftellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks lediglich optimiert. Insofern sowie angesichts der angestrebten Umsetzung einer inklusiven Wohnanlage und der geringen Größe des Plangebiets, wird davon ausgegangen, dass kein relevanter zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen entstehen wird. Die Versorgungssituation wird sich infolge der Planung daher nicht weiter verschlechtern.

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Stieghorstschule. Diese dreizügige Grundschule ist mit ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig erreichbar. Sie verfügt derzeit über 13 Klassen- sowie zwei Mehrzweckräume, die für die heutigen Schüler/innen benötigt werden. Überschlägig sind bei den vorliegend geplanten ca. 36 Wohneinheiten bis zu vier Grundschulkinder zusätzlich zu berücksichtigen. Die künftigen Aufnahmekapazitäten der Stieghorstschule können unter Berücksichtigung weiterer Baumaßnahmen im Einzugsbereich dieser Schule derzeit nur schwer prognostiziert werden. Dieses wird u. a. auch dadurch bedingt, dass sich die Schuleinzugsbereiche im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer Grundschule am Standort Oldentruper Straße künftig verschieben werden. Festzuhalten ist, dass mit der aktuellen Schulentwicklungsplanung bereits eine Verbesserung der Versorgung mit wohnortnahen Grundschulplätzen vorbereitet wird und somit entsprechende Kapazitäten für künftig ggf. aus dem Plangebiet kommende neue Grundschulkinder grundsätzlich angeboten werden können. Das Amt für Schule hat bereits signalisiert, dass in dem Fall, dass

die Aufnahmekapazitäten der Schulen nicht mehr ausreichen sollten, zunächst mit einer Interimslösung Abhilfe geschaffen werden kann. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht insofern nicht.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Infolge der im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan etwas erweiterten Baurechte wird ggf. ein zusätzlicher **Spielflächenbedarf** ausgelöst. Mit Blick auf die im Umfeld vorhandenen Spielplätze und die darüber hinaus gegebenen Möglichkeiten innerhalb des Grünzugs könnte dieser Bedarf z. B. mittels Abstandszahlung über die Aufwertung eines der im Umfeld vorhandenen Spielplätze gedeckt werden. Einzelheiten werden zum Satzungsbeschluss mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Weitere Aspekte der Belange Freizeit, Sport und Erholung werden durch die Planung nicht berührt.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand vom Grundsatz her geregelt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Ver-/Entsorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen – bei Anpflanzungen sind daher Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu beachten. Diesbezüglich detaillierte Anforderungen sind dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989 bzw. nachfolgenden Veröffentlichungen) zu entnehmen.

a) Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets soll in Trennkanalisation erfolgen. Eine Verlegung neuer öffentlicher Kanäle ist hierfür nicht erforderlich, in der Grünberger Straße befinden sich bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle, die für den Anschluss des Grundstücks hinreichend leistungsfähig sind. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird hierüber mit dem Gefälle in Richtung Norden abgeleitet und an die Trennkanalisation der Memeler Straße angeschlossen. Die bestehenden Hauptentwässerungseinrichtungen werden zur umfassenden Information im Nutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Das über die bestehende Kanalisation abgeführte Niederschlagswasser wird ortsnahe über die Einleitungsstelle E 7/138 in den Baderbach eingeleitet. Die hierfür bestehende wasserrechtliche Erlaubnis ist bis zum 30.09.2027 befristet. Die Fläche des Plangebiets wurde im Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bereits berücksichtigt, so dass eine Anpassung des vorhandenen Wasserrechts nicht erforderlich wird. Für das vorhandene Regenwasser-Kanalnetz wurde bereits vor einiger Zeit ein hydrodynamischer Nachweis erstellt, wonach die Regenwasserkanäle in der Memeler Straße auch nach Anschluss der Plangebietsfläche die Mindestleistungsfähigkeit einhalten können. Von einer zentralen Regenwasserbehandlung vor Einleitung kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Laut Mitteilung der Unteren Wasserbehörde ist der örtliche Untergrund für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Im Rahmen der Umsetzung soll eine Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung erfolgen – Vorgaben bereits auf Bebauungsplanebene werden diesbezüglich nicht als erforderlich bewertet, um eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den rechtlichen Vorgaben gewährleisten zu können. Weitergehende Detailplanungen zur Entwässerung des Grundstücks können sachgerecht im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren geklärt werden.

b) Sonstige versorgungstechnische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit **Trinkwasser und Elektrizität** erfolgt i. W. über bestehende Leitungen der Stadtwerke Bielefeld.

Als geeignete Möglichkeit einer effizienten und klimafreundlichen **Wärmeversorgung** haben die Stadtwerke Bielefeld im Rahmen des Verfahrens eine dezentrale Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe empfohlen und hierzu mitgeteilt, dass sich diese Technologie aufgrund der Lage des zu versorgenden Gebäudes sowie der umgebenden existierenden Versorgungsstruktur sehr gut für den Einsatz im betrachteten Gebiet eignet. Regelungen im Bebauungsplan werden hierzu nicht getroffen, u. a. um mit Blick auf die aktuell sowohl technisch als auch rechtlich sehr dynamischen Entwicklungen im Energie- und Wärmebereich Flexibilität im Rahmen der Umsetzung zu belassen. Nach bisheriger Kenntnis plant die Baugenossenschaft eine Beheizung des geplanten Gebäudes mit Wärmepumpen und eine Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer. Der hierfür erforderliche Strom soll neben dem Bezug aus dem vorhandenen Netz auch vor Ort erzeugt werden – dafür soll eine möglichst große Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen (PV-Module) bestückt werden (Eigenstromversorgung und geplantes Mieterstrommodell), Einzelheiten sind im Zuge der noch weiter zu konkretisierenden Projektplanung zu klären.

Im Zuge des Planverfahrens wurde auf eine im Bereich des Plangebiets oberirdisch verlaufende Telekommunikationsleitung hingewiesen. Diesbezüglich ist eine Abstimmung zwischen der betroffenen Baugenossenschaft und der Telekom erfolgt. Im Ergebnis ist eine Berücksichtigung der Leitung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich, da seitens des Versorgungsträgers unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung ein Rückbau bzw. eine Verlegung vorgesehen ist.

c) Brandschutz

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.

5.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine eingetragenen **Bau- und Bodendenkmäler**. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld.

Nach Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen liegt das Plangebiet siedlungsgünstig in Hanglage und nahe des Baderbachs. In der näheren Umgebung sind vereinzelte Oberflächenfunde aus der Jungsteinzeit und dem Mittelalter zutage getreten, so dass auch im Plangebiet Siedlungsspuren aus diesen und/oder anderen Zeitstufen vermutet werden. Daher ist eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags unter Beteiligung der LWL-Archäolo-

gie/Außenstelle Bielefeld durchzuführen, Einzelheiten sind im Vorfeld mit dem LWL-Archäologie abzustimmen. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich.

Zur Vermeidung von Zeitverzögerungen im Rahmen der Umsetzung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen empfohlen. Darüber hinaus wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

5.9 Grünordnung

Das Plangebiet erfasst ein einzelnes Baugrundstück ohne Gehölzbestand, der hier bislang geltende Bebauungsplan trifft auch keine grünordnerischen Vorgaben. Mit Blick auf die vorliegend (wenn auch in überschaubarem Umfang) ermöglichte etwas stärkere bauliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks werden ergänzend einzelne Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB aufgenommen. Diese orientieren sich an den im Umfeld entwickelten Strukturen, sinngemäß werden darüber hinaus die für die umliegenden Flächen geltenden Vorgaben (s. Bebauungspläne Nr. III/4/59.00 und Nr. III/4/51.00) aufgegriffen. Insgesamt werden damit die Rahmenbedingungen geschaffen, um die umliegenden Grünstrukturen des Wohngebiets sinnvoll fortzuführen bzw. zu ergänzen.

Eine **Begrünung von Stellplatzanlagen** kann deren städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und fördert maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben der Gestaltung und Gliederung von Stellplatzanlagen auch der Verbesserung des Kleinklimas im Sinne der Klimaanpassung sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Daher werden Vorgaben für eine Mindestbepflanzung mit Bäumen aufgenommen, die den von der Stadt Bielefeld in vergleichbaren Situationen regelmäßig getroffenen Vorgaben entsprechen (so auch in den o. g. angrenzenden Bebauungsplänen) und somit auch verhältnismäßig sind.

Die Festsetzung zur **Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück** in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße trägt zur Schaffung ergänzender Grünstrukturen bei. Die gewählte Größenordnung von einem Baum pro abgeschlossene 500 m² sowie die Anrechnungsmöglichkeit der auf den möglichen Stellplatzflächen anzupflanzenden Bäume berücksichtigt hinreichend Spielraum für auf dem Grundstück darüber hinaus notwendigerweise zu befestigende bzw. anderweitig zu nutzende Flächen (z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Feuerwehrbewegungsflächen, Müllabstellplätze, Kfz-Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kleinkindspielflächen). Mit Blick auf die Grundstücksgröße sind somit mindestens sieben Bäume zu pflanzen. Diese Maßnahme kann gut in die Freiflächengestaltung integriert werden und stellt im Sinne eines Ausgleichs für die erweiterten Baurechte und als Unterstützung von Maßnahmen im Rahmen der Klimaanpassung eine sinnvolle Ergänzung dar.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW werden einige wesentliche örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen. Sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume zu sehr einzuschränken. Angesichts der geplanten Ergänzung und Abrundung des Wohnquartiers Allensteiner Straße sollen insbesondere entsprechende Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 sinngemäß aufgegriffen werden, sofern sie auf die konkrete Grundstückssituation übertragbar sind und aus heutiger Sicht als erforderlich bewertet werden.

Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der hinzukommenden Bebauung und Grundstücksgestaltung. Der im Zuge des Siedlungsumbaus entstandene Gebietscharakter soll sich im Bereich des Plangebiets fortsetzen. Das Ortsbild wird somit bestandsorientiert fortentwickelt.

Nach dem Plankonzept der Baugenossenschaft sind im Bereich Allensteiner Straße **flach geneigte Sattel- und Walmdächer** fest- und umgesetzt worden. Die entsprechenden Vorgaben werden insofern aufgegriffen, um das städtebauliche Gesamtbild fortzuführen. Eine Erweiterung des Spektrums zulässiger Dachformen und -neigungen ist mit Blick auf die angestrebte Einbindung in das Wohnquartier baugestalterisch nicht gewünscht.

Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten. Um eine qualitätsvolle und grüne geprägte Gestaltung des Übergangs zwischen dem privaten und öffentlichen Raum sowie auch im Anschluss zwischen den privaten Baugrundstücken zu entwickeln, werden die für die umliegenden Flächen geltenden Vorgaben sinngemäß aufgegriffen. Einfriedungen sollen daher als Laubhecken umgesetzt werden. Die auf 0,8 m begrenzte Höhe für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen berücksichtigt neben den Gestaltungszielen aus Sicherheitsgründen mit Blick auf Kfz- und Radverkehr auch die Größe bzw. das Sichtfeld von spielenden Kindern.

Bereits in § 8 BauO NRW ist geregelt, dass *die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind [...]*. Diese Vorgaben werden im Zusammenspiel mit den Pflanzvorgaben gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB (s. Kapitel 5.9) für das Baugrundstück als ausreichend bewertet. Ergänzend wird eine entsprechende Vorgabe von wasserdurchlässigen Materialien aber auch für die **Beschaffenheit möglicher Stellplatzanlagen** übernommen.

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. 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.

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 bestehender Baurechte in untergeordnetem Umfang zur besseren Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks innerhalb des bebauten Stadtgebiets trägt als Maßnahme der Innenentwicklung zur Schonung von Außenbereichsflächen bei und ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Zudem werden mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 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 nicht gesehen.

6.3 Artenschutz

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. Insofern ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar ist. Eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden. Dies hat die Untere Naturschutzbehörde im Verfahren bestätigt.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

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 Bodeneingriff 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.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, der Baderbach fließt in mindestens 70 m Entfernung südlich und südwestlich des Plangebiets. Es werden keine festgesetzten, vorläufig gesicherten bzw. sonstigen ermittelten **Überschwemmungsgebiete** erfasst. Der Bereich liegt auch außerhalb von Gefahrenbereichen, in denen bei seltenen Hochwasserereignissen mit Überflutungen zu rechnen ist. Wasserschutzgebiete sind ebenso wenig betroffen.

Nach den gesamtstädtischen Starkregen-Gefahrenkarten können entsprechend der topographischen Verhältnisse bei einem Starkregenereignis Teilbereiche auf dem Baugrundstück mit einer Tiefe von 2–30 cm überflutet werden (insbesondere im nördlichen Randbereich). Da die künftig bebaubare Fläche mehr als 800 m² befestigte bzw. versiegelte Fläche umfassen wird, ist im Rahmen des Bauantrags ein Überflutungsnachweis nach den einschlägigen DIN-Vorschriften zu führen, bei dem u. a. auch nachzuweisen ist, dass unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Einleitungsbeschränkungen in den Kanal ein 30-jährliches Regenereignis schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Insofern sowie unter Berücksichtigung der sichergestellten Anschlussmöglichkeiten an die Kanalisation (s. Kapitel 5.7) wird für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan kein weitergehender Handlungsbedarf gesehen. Unter Berücksichtigung der konkreten Projektplanung können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene – sofern erforderlich – entsprechende Regelungen zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück getroffen werden. So können z. B. die

seitens der Baugenossenschaft geplanten Regenwasserzisternen die Rückhaltung von Niederschlägen auf dem Baugrundstück gut unterstützen. Schäden auf den benachbarten Grundstücken durch unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser können auf Grundlage der erforderlichen Nachweise im Rahmen der Umsetzung sicher vermieden werden.

Ergänzend wird im Sinne des **allgemeinen Überflutungsschutzes** vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung ist in den Planunterlagen enthalten.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

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).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis einer Luftbildauswertung mitgeteilt, dass keine konkreten Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vorliegen. Hiervon unbenommen 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.

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

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 etc., über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz tragen Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu einer Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Das vorliegende erfasste Baugrundstück ist bereits vollständig erschlossen und von Bebauung umgeben. Für das gesamtstädtische Klima wesentliche Flächen wie Kalt- und/oder Frischluftentstehungsgebiete, Durchlüftungsleitbahnen u. Ä. werden nicht erfasst und gleichzeitig im Stadtrandbereich oder im Übergangsbereich zu innerstädtischen Grünzügen geschont. Eine besondere stadtklimatische Funktion der Fläche ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der vorbereiteten besseren baulichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks im Sinne der Flächenmobilisierung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang wird die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen in dieser bereits sehr gut erschlossenen Lage nicht erforderlich. Die bestehenden sehr guten Nutzungsmöglichkeiten von Angeboten des ÖPNV sowie die gegebene Einbindung in das umliegende Fuß- und Radwegenetz unterstützen eine nachhaltige Mobilität und können dadurch zu einer CO₂-Reduzierung beitragen. In der Gesamtbetrachtung werden wesentliche

Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Stadtklima insgesamt nicht erwartet. Die klimatischen Auswirkungen sind überschaubar und bleiben auf den Planbereich begrenzt.

Wesentlicher Planinhalt ist die Anpassung bereits bestehender Baurechte auf einem einzelnen Baugrundstück innerhalb der bestehenden Wohnsiedlung – die hiermit verbundenen Versiegelungs-/Verdichtungsmöglichkeiten werden im wohngebietstypischen Rahmen analog zu dem umgesetzten Bestandsgebiet begrenzt, so dass die bestehende Ausgangslage nicht wesentlich verändert wird. Nach der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld liegt der Planbereich innerhalb eines Wohnsiedlungsbereichs ohne Sanierungsbedarf sowie mit einer klimatisch günstigen Siedlungsstruktur aufgrund der ausreichenden Durchlüftung/Kaltlufteinwirkung; im Nahbereich verläuft ein klimatisch ausgleichender innerstädtischer Grünzug. Das innerhalb des vollständig entwickelten Wohngebiets verbliebene unbebaute einzelne Baugrundstück wird jedoch trotz der seit Jahrzehnten geltenden planungsrechtlichen Situation (Darstellung im FNP als Wohnbaufläche, bestehende Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. III/4/24.00) als „Fläche für Baulandentwicklung“ eingestuft und in diesem Rahmen mit der Einstufung „bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel“ ausgewiesen.

Entsprechende Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung werden vorliegend insbesondere durch die zusätzlich vorgegebenen Pflanzmaßnahmen (s. Kapitel 5.9) berücksichtigt, die mindernd hinsichtlich möglicher Überwärmungseffekte (u. a. Kühlung durch Verschattung/Verdunstung) wirken. Ergänzende örtliche Bauvorschriften (s. Kapitel 5.10) sowie bereits bekannte Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung (Stichwort Regenwasserzisterne) können ebenso einen unterstützenden Beitrag durch positive lokalklimatische Wirkungen leisten. Bezüglich der Gefahren bei Starkregenereignissen und möglicher Vorsorgemaßnahmen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.6 verwiesen. Zusammenfassend werden die getroffenen Regelungen im Sinne der Klimaanpassung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie angesichts der geringen Plangebietsgröße, den bereits gegebenen planungsrechtlichen Möglichkeiten sowie den hierzu vergleichbar untergeordneten Änderungen als hinreichend und verhältnismäßig bewertet. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nicht gesehen.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung übernimmt auch der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere mit Blick auf die Reduzierung von CO₂-Emissionen eine wichtige Rolle; entsprechende Maßnahmen können durch die Förderung von erneuerbaren Energien u. a. im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. In diesem Kontext kommt der **Nutzung der Solarenergie** eine besondere Bedeutung zu, da diese die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet unmittelbar beeinflussen kann. Daher sind Voraussetzungen, Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung solarer Strahlungsenergie mit der betroffenen Baugenossenschaft erörtert worden. Im Ergebnis wird eine Fortführung der im Umfeld umgesetzten flach geneigten Dächer – bevorzugt mit Dachflächen in Ost-West-Ausrichtung – angestrebt, um gute Voraussetzungen für die Montage und eine optimale Ausrichtung der PV-Module zu erhalten. Die erzeugte Energie soll vorrangig im Plangebiet verwendet werden, im Wesentlichen zur Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme, angedacht ist zudem ein Mieterstrommodell (s. Kapitel 5.6). Daher ist vorgesehen eine möglichst große Dachfläche mit PV-Modulen zu bestücken, eine hinreichend sichere Abschätzung des Flächenbedarfs ist zum Zeitpunkt der Bauleitplanung aber noch nicht möglich; konkrete Detailplanungen sind erst im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens sinnvoll, um auf die dann geltenden Rahmenbedingungen, Vorschriften (z. B. Gebäudeenergiegesetz, Netzinfrastuktur u. Ä.) reagieren zu können.

Die angestrebte Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes eignet sich mit Blick auf die Bedarfe der geplanten Wohnnutzung sehr gut, da (bspw. im Vergleich zu einer reinen Südausrichtung) eine gleichmäßigere Energieproduktion über den Tag erreicht werden kann. Auf dieser Basis ist ein stärkerer Eigenverbrauchsanteil möglich, wodurch bestehende Netzinfrastrukturen entlastet werden können. Unter Berücksichtigung der gegebenen Flexibilität bei der Ausrichtung

des Gebäudedachs wird die planungsrechtliche Unterstützung der aktiven Solarenergienutzung durch die ergänzende Aufnahme einer **Festsetzung zur Installation einer PV-Anlage auf 50 % der geeigneten Dachabschnitte** insgesamt für angemessen und vertretbar bewertet.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet	3.675 m ²
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.

7.3 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.

Langfristig können für die Stadt Bielefeld ggf. jährliche Folgekosten anfallen. Dies betrifft v. a. mögliche Kosten im Zusammenhang mit Pflege und Unterhaltung sowie mit Miet- und Pachtzahlungen für einen ggf. aufzuwertenden Spielplatz – Detailfragen hierzu werden im Zuge des Verfahrens mit dem Fachamt weiter abgestimmt (s. Kapitel 5.6). Nicht auszuschließen sind darüber hinaus Kosten im Rahmen der Schülerbeförderung, hier werden für das Plangebiet bislang Beträge in einer Größenordnung von weniger als 1.000 €/a erwartet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

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“.

7.5 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.

Die Beschlüsse zur **Einleitung des Bauleitplanverfahrens** sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden nach Vorberatung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 01.09.2022 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.09.2022 gefasst.

Die **frühzeitigen Beteiligungsschritte** gemäß § 3 (1) BauGB sowie gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB erfolgten im Zeitraum September–November 2022.

Bielefeld, im Oktober 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