



Bielefeld

10.10.2024

Bebauungsplan Nr. II/V2.2

„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Stadt Bielefeld

Bauamt - Planen und Bauen West

Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Konzept



Ausgangssituation

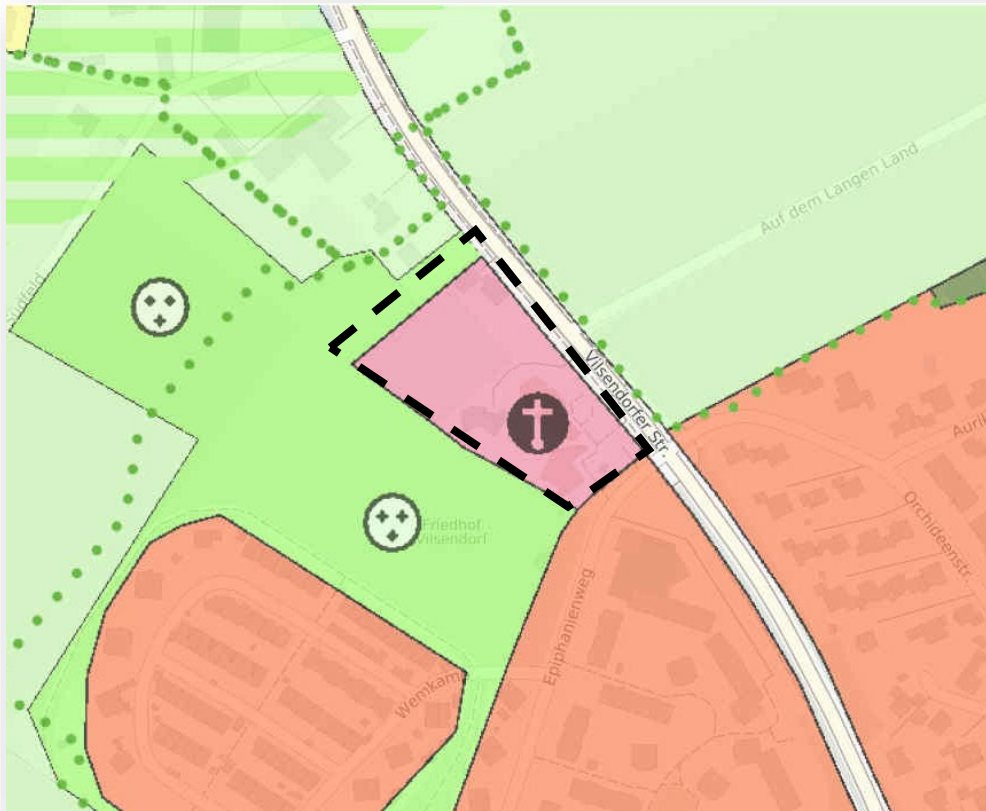
- Baulich nicht genutzte Flächen werden perspektivisch nicht mehr für kirchliche Gemeinbedarfszwecke benötigt
- Gemeindehaus soll zurückgebaut werden

Nutzungskonzept

- Entwicklung von 6 Mehrfamilienhäusern
- Erhalt des Wohngebäudes Vilsendorfer Straße 224
- Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser über eine Zufahrt von der Vilsendorfer Straße
- Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser in Tiefgarage
- Erhalt der Kirche und des Kirchturms

Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

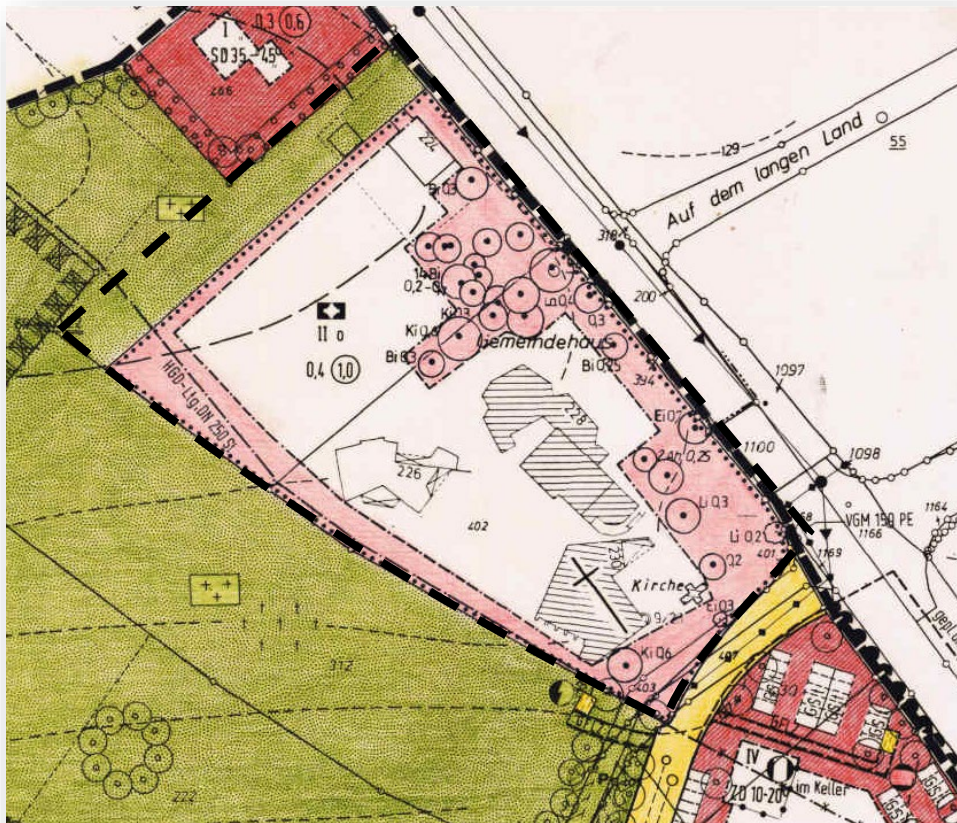
Flächennutzungsplan



- Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“
- Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes **kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden**
- Der FNP wird im **parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren geändert**

Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Nutzungsplan Vorentwurf



- Festsetzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“
- Erhalt und Weiterentwicklung der kirchlichen Einrichtungen ist innerhalb des WA-Gebietes möglich
- II bzw. III Vollgeschosse
- GRZ 0,4/GFZ 0,8 bzw. 1,2
- Satteldach/Flachdach
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine Gashochdruckleitung
- Festsetzung einzelner vorhandener Bäume zum Erhalt

Verfahrensart

Wechsel von beschleunigtem Verfahren für Außenbereichsflächen zu Vollverfahren

Grund:

- Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18. Juli 2023
- Regelung des § 13b BauGB nicht mit EU-Recht konform
- Erstellung eines Umweltberichtes bei Überplanung von Außenbereichsflächen zwingend
- Zeitliche Befristung des Verfahrens gem. § 13b BauGB

→ Wechsel zu Vollverfahren

Frühzeitige Beteiligung und Bürgerversammlung

- Beteiligung der Bürger vom 19.12.2022 bis zum 20.01.2023
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 02.10.2022 bis zum 10.01.2023
- Bürgerversammlung am 10.01.2023
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung
- Erarbeitung von Gutachten
- Anpassen der Planung gem. Eingaben und Gutachten

Gutachten

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

- Keine Verletzung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG
- Beachtung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen
- Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Umweltbericht:

- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten

Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Schalltechnische Untersuchung

- Plangebiet durch KFZ-Verkehr teilweise stark verlärm
- Aktiver Schallschutz auf Grund der Örtlichkeit nicht möglich
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109
- Ausweisen von Lärmpegelbereichen

Änderungen zum Vorentwurf

- Anpassen überbaubare Grundstücksfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine Gashochdruckleitung sowie weitere Versorgungsleitungen
- Festsetzung anderer Bäume zum Erhalt
- Denkmalfestsetzung Kirche, Turm und Außenanlage
- Ausweisen von Lärmpegelbereichen

Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Nutzungsplan Entwurf



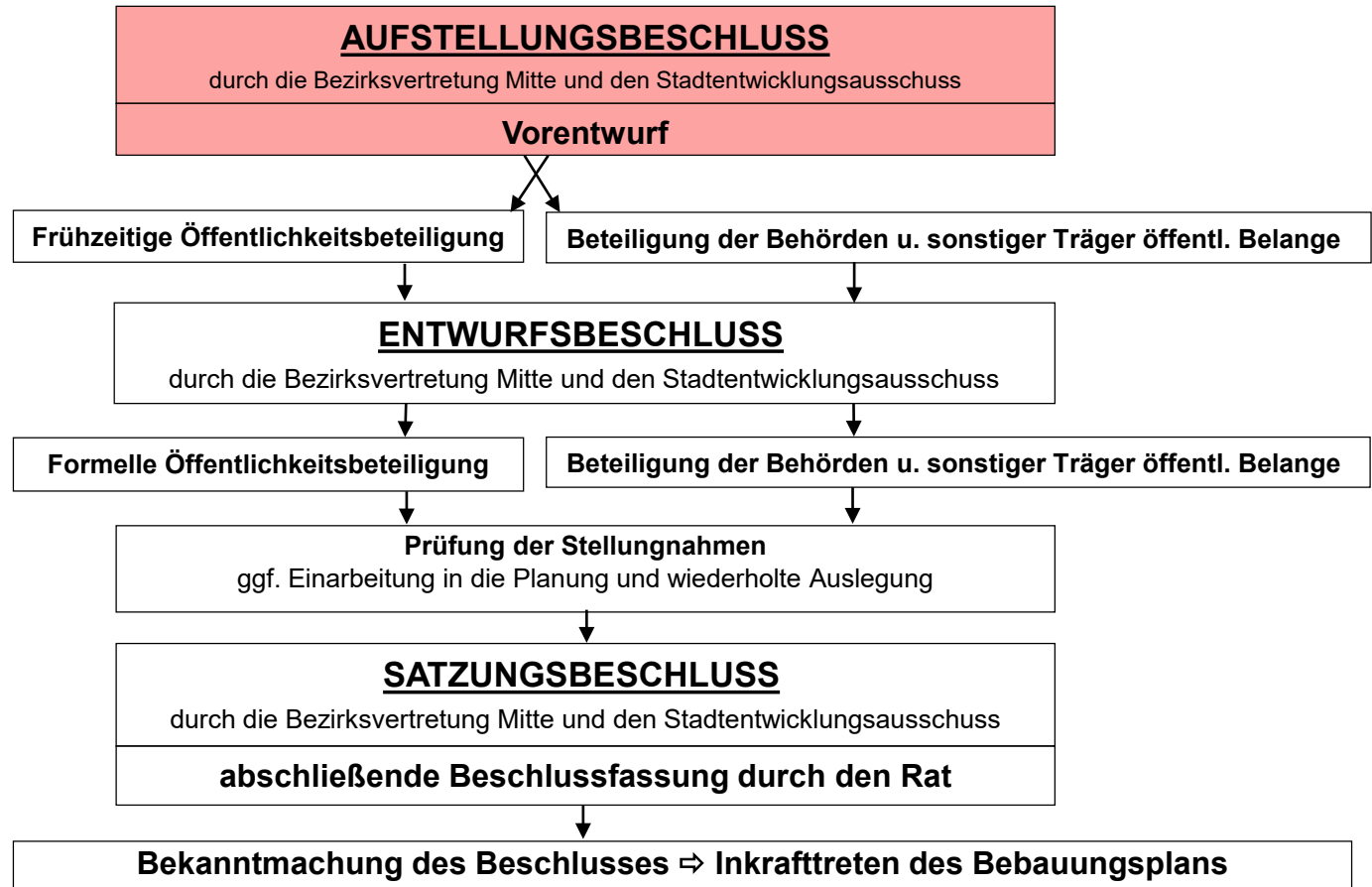
Weiteres Verfahren nach dem Entwurfsbeschluss

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB, Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme sowie Bürgerinformationsveranstaltung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Fassung des **Satzungsbeschlusses**





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**