

1

Bebauungsplan Nr. 23.1 „Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; Dezember 2024

Bebauungsplan Nr. 23.1

„Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Dezember 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 23.1 „Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“

1. Allgemeines.....	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	7
4. Planungsziele und Plankonzept.....	11
4.1 Planungsziele	11
4.2 Städtebauliches Konzept.....	12
5. Belange der Bauleitplanung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Verkehr und Erschließung	16
5.4 Immissionsschutz	17
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	17
5.6 Freizeit, Erholung und Sport.....	17
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	18
5.8 Denkmalschutz.....	18
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes.....	18
6. Belange des Umweltschutzes.....	19
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	19
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	20
6.3 Artenschutz	20
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	20
6.5 Altlasten und Kampfmittel.....	20
6.6 Klimaschutz.....	21
7. Umsetzung der Bauleitplanung.....	22
7.1 Bodenordnung und Baulandstrategie	22
7.2 Flächenbilanz	22
7.3 Finanzielle Auswirkungen.....	22
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse.....	22
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf.....	22

1. Allgemeines

Im Ortsteil Gellershagen liegt zwischen der Schloßhofstraße und der Straße Am Brodhagen sowie westlich des Grenzbach-Grünzugs ein älteres bestehendes Wohngebiet, welches geprägt ist durch im Wesentlichen zweigeschossige Wohngebäude, die sich in einer straßenbegleitenden Baureihe erstrecken. Die Grundstücke im Plangebiet sind groß und tief angeordnet, wobei die rückwärtigen Bereiche weitgehend unbebaut sind. In dieser innenstadtnahen Lage sind aus Sicht der Stadt Bielefeld im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke noch zusätzliche Flächenpotenziale vorhanden, die zu Wohnbauzwecken aktiviert werden und so die Deckung der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld unterstützen können. Aus stadtplanerischer Perspektive wird es als sinnvoll erachtet, eine verträgliche und kleinteilige Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstrukturen zuzulassen. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke soll deshalb eine zweite Baureihe, die in Teilbereichen des Plangebiets bereits vorhanden ist, ermöglicht werden.

Entsprechend der damaligen Zielvorstellungen des seit 1956 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/17.00 sind im Wesentlichen lediglich entlang der Straßen überbaubare Flächen vorgesehen. Aus bauplanungsrechtlichen Gründen kommen Befreiungen vom Bebauungsplan für eine Nachverdichtung im Plangebiet nicht in Betracht. Es besteht ein Planungserfordernis. Der Bebauungsplan Nr. 23.1 „Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“ soll deshalb neu aufgestellt werden, sodass Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/17.00 überplant werden. Ziel des vorliegenden Aufstellungsverfahrens ist es, entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung des Plangebiets aufzuzeigen und planungsrechtlich abzusichern. Zu diesem Zweck wurde ein erstes städtebauliches Konzept erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Planung und Abstimmung dienen soll. Die bestehende städtebauliche Struktur aus kleinteiliger, aufgelockerter Bebauung soll aufgegriffen und im gesamten Plangebiet auf entsprechend vorhandenen Flächenpotenzialen in den rückwärtigen Bereichen weitergeführt werden. Rückwärtig ist eine kleinteilige Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen, die sich städtebaulich in die vorhandenen Nachbarschaften einfügt und auch weiterhin private Hausgärten sowohl in der ersten als auch in der zweiten Baureihe ermöglicht.

Die Stadt Bielefeld strebt einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden an, indem Neuversiegelung begrenzt und Flächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, nachverdichtet werden sollen. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Gemäß dem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld gibt es eine andauernde Nachfrage nach Wohnraum, während es gleichzeitig an verfügbaren Wohnbauflächen mangelt. Mit der vorliegenden Planung kann vor dem Hintergrund bereits eingegangener Anfragen zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile im Plangebiet ein Beitrag dazu geleistet werden diese Flächenbedarfe zu decken.

Der Standort ist für eine Nachverdichtung der Wohnbebauung aus verschiedenen Gründen gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- eine innenstadtnahe Lage,
- eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel,
- eine gute Lage im Straßennetz,
- eine integrierte Lage zwischen zwei Grünzügen und angrenzenden Waldflächen zur Naherholung mit Fuß- und Radverkehrswegen,
- vorhandene und nahegelegene Einrichtungen des täglichen Bedarfs insbesondere entlang der Voltmannstraße.

Anlage 1 - 3

Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Öffentlichkeitstermin mit den Anwohnenden sowie den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern vorgesehen. Mit den hier vorgetragenen Informationen und Anregungen sowie aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll die Planung dann weiterentwickelt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorgelegten Planung um ein erstes städtebauliches Konzept handelt. Im weiteren Verfahren können entsprechend auch Flächen angepasst werden, insofern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Restriktionen für die jeweiligen Flächen dargelegt werden.

Aus einem Angebotsbebauungsplan ergibt sich nach Abschluss des Verfahrens keine Pflicht zur Bebauung. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können also Flächen, auf denen Baurecht geschaffen wurde, unbebaut belassen. Insgesamt ist aufgrund der Vielzahl verschiedener Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Heterogenität der Eigentumsstrukturen nicht davon auszugehen, dass sämtliche Baurechte unmittelbar ausgenutzt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche und umfasst Teile eines bestehenden Wohngebiets zwischen der Schloßhofstraße und der Straße Am Brodhagen. Mit in das Plangebiet einbezogen wurden nur die Bereiche des Wohngebiets, in denen Nachverdichtungspotenziale identifiziert wurden. Der schmale Grünstreifen bzw. die Wegeverbindung zwischen Schloßhofstraße und der Straße Am Brodhagen grenzt das Plangebiet im Westen ab. Der Bereich westlich der Geschwister-Scholl-Straße sowie das angrenzende Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/58.00 sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Straße Am Brodhagen begrenzt. Im Osten sind die Grundstücke an der Bonhoefferstraße sowie auch die nordöstlichen Grundstücke an der Klopstockstraße Teil des Geltungsbereichs. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Schneiderstraße begrenzt. Im Süden ist die erste Reihe der Grundstücke südlich der Schloßhofstraße in den Geltungsbereich einbezogen worden. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 12,3 ha.

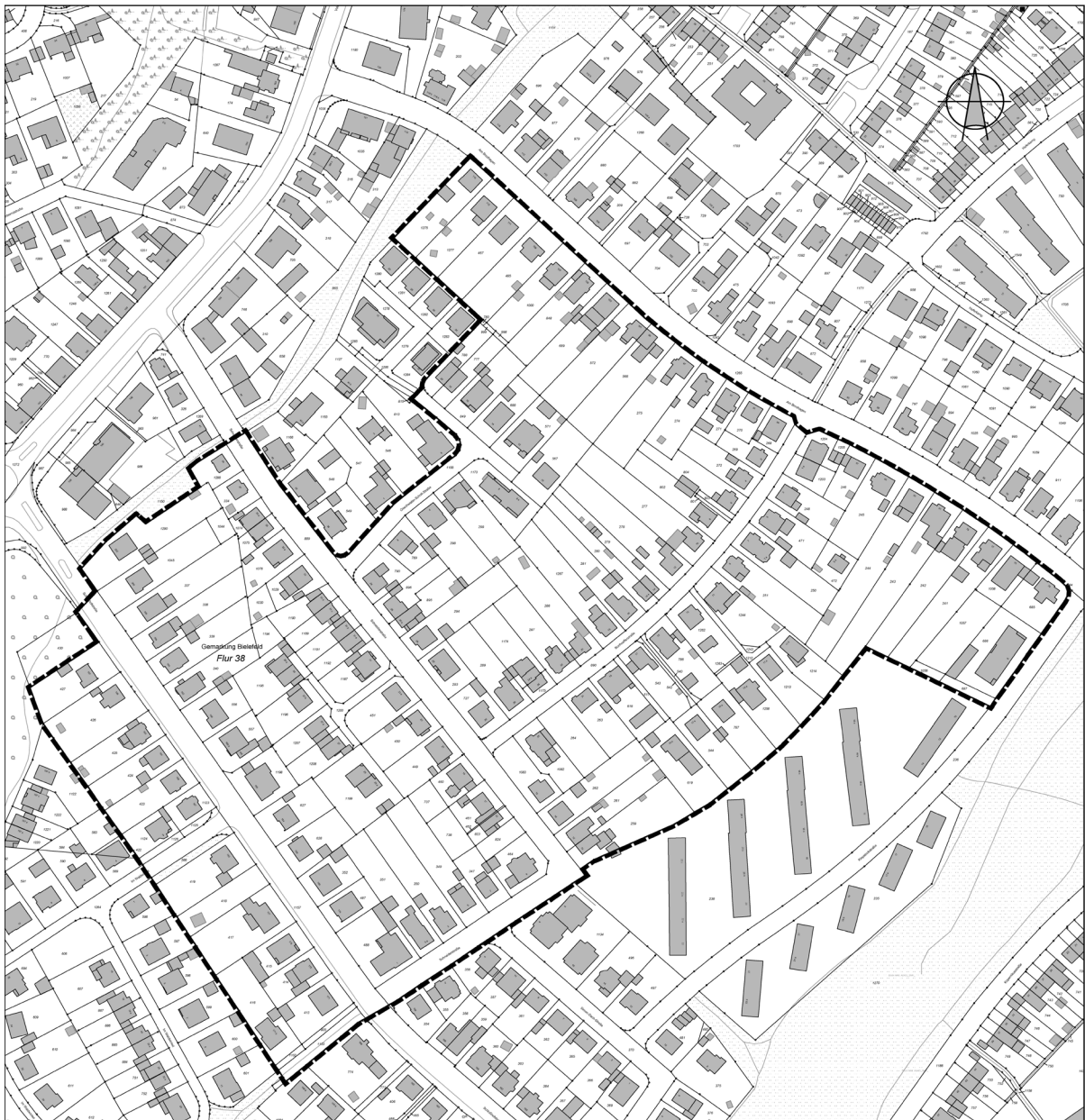


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Grenze des Geltungsbereichs

Topographie

Das Plangebiet weist insgesamt eindeutige Höhenunterschiede auf, wobei das Gelände von Nordwesten in Richtung Südosten um etwa 10 m ansteigt.

Die Straße Am Brodhagen im Norden des Plangebiets steigt von Westen in Richtung Osten bis zur Einmündung in die Bonhoefferstraße um etwa 4 m an. Auch die Grundstücke südlich der Straße Am Brodhagen weisen Höhenunterschiede auf. Hier steigt das Gelände in südwestlicher Richtung vom Niveau der Straße bis hin zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um etwa 2 m an. Im nordwestlichen Bereich werden die Zuwegungen zu den jeweiligen Hauseingängen über einige Stufen geführt. Entlang der Bonhoefferstraße steigt das Gelände von Norden in südliche Richtung um etwa 4 m an, wobei hier die topographischen Unterschiede auf den jeweiligen Grundstücken beidseits der Bonhoefferstraße gering sind. Das Niveau der Schneiderstraße steigt von Nordwesten in Richtung Südosten um etwa 8 m an. Die Grundstücke südlich der Schneiderstraße bis hin zur Schloßhofstraße weisen jeweils Höhenunterschiede auf von bis zu 2 m. Auch das Niveau der Schloßhofstraße steigt im Plangebiet von Westen nach Osten an. Die Grundstücke südlich der Schloßhofstraße weisen Höhenunterschiede von bis zu 1 m auf.

Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist in der straßenbegleitenden Baureihe bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Es sind vor allem aufgelockerte Bebauungsstrukturen aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Die Grundstücke sind teilweise sehr groß und erreichen eine Tiefe von über 80 m. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als Hausgärten genutzt, wobei hier größere Rasenflächen überwiegen. Eine zweite Baureihe, die über die jeweiligen Vorderlieger erschlossen wird, ist östlich der Bonhoefferstraße bereits umgesetzt worden. Auch südlich der Schneiderstraße wurde eine zweite Baureihe errichtet, die aber über eine gemeinsame Zufahrt von der Schneiderstraße erschlossen wird.



Abbildung 2: Luftbild mit Grenze des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst ein älteres Wohngebiet, welches in Bezug auf die Siedlungsstruktur bereits vor dem zweiten Weltkrieg seine Ursprünge hat. Südlich der Straße Am Brodhagen, beidseits der Bonhoefferstraße sowie teilweise südlich der Schloßhofstraße stammt die Bebauung im Wesentlichen aus der zweiten Hälfte der 1930er Jahre. Die Wohngebäude wurden, wie zu dieser Zeit typisch, mit zwei Geschossen und einem Walm- oder Satteldach ausgeführt. Im Bereich der Bonhoefferstraße weisen diese Gebäude beispielsweise Firsthöhen von ca. 11 bis 12 m auf. Bei stärker geneigten Walm- oder Satteldächern können auch Firsthöhen bis zu 13,5 m erreicht werden. Die Gebäude aus dieser Zeit sind weitgehend erhalten geblieben und wurden im Laufe der Jahre teilweise aufwändig saniert. Bei einigen Gebäuden erfolgte auch ein Ausbau des Dachgeschosses.

In den 1950er und 1960er Jahren wurden die bestehenden Lücken in der straßenseitigen Bebauung geschlossen. Die Wohngebäude wurden hier überwiegend als Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und einem flach geneigten Satteldach ausgeführt. Entlang der Schloßhofstraße weisen diese Gebäude zum Beispiel Firsthöhen von ca. 10 bis 12 m auf. Die zweite Baureihe östlich der Bonhoefferstraße stammt überwiegend aus den 1960er Jahren. Die Einfamilienhäuser wurden hier eingeschossig ausgeführt, wobei sich ein weiteres Geschoss im Dachraum befindet. Diese Gebäude haben in der Regel eine Firsthöhe von ca. 10 m. Südlich der Schneiderstraße sind u. a. bedingt durch den Abriss eines Gebäudes in den 2010er Jahren sowohl in der ersten als auch in einer zweiten Baureihe neue Einfamilienhäuser entstanden. Diese Wohngebäude wurden mit einem Geschoss sowie einem Satteldach ausgeführt. Auch hier beträgt die Firsthöhe in der Regel ca. 10 m.

Die Dachlandschaft im Plangebiet weist überwiegend das flach geneigte Satteldach sowie das Walmdach auf. Untergeordnet lassen sich zudem Krüppelwalmdächer sowie bei Wohngebäuden aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg auch Mansarddächer vorfinden. Die Farben der Dächer reichen von roten Farbtönen über braune bis hin zu anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.

Die Wohnnutzungen im Plangebiet profitieren von der hochwertigen Lage an den innerstädtischen Grünflächen. Im Westen verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs ein Grünzug mit Verbindungen unter anderem zum Gellershagenpark und Bultkamp-Grünzug. Im Osten liegt in unmittelbarer Nähe der Grenzbach-Grünzug. Das Plangebiet liegt entsprechend zwischen zwei Grünzügen, die wiederum Bestandteil eines großflächigen Grünzugs sind, der sich von der Universität im Westen bis hin zum Obersee in östlicher Richtung erstreckt.

Im unmittelbaren Umfeld östlich des Plangebiets ist an der Klopstockstraße in den 1950er Jahren ein Bereich mit Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen in Zeilenbauweise errichtet worden. Südlich der Schloßhofstraße im Bereich der Straße Im Waldwinkel liegt ein Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung aus den 1960er Jahren. Westlich des Plangebiets gibt es entlang der Voltmannstraße neben Wohnnutzungen auch gemischte Nutzungsstrukturen im Erdgeschossbereich. Hier befinden sich Imbisse, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Friseur, ein Optiker, verschiedene Ärzte sowie weitere Angebote und Dienstleistungen. Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 23.1 sind gewerbliche Nutzungen nur untergeordnet vorzufinden. So gibt es freiberufliche Nutzungen, wie eine Steuerberatung oder ein Nachhilfestudio. Außerdem befindet sich im Plangebiet eine Immobilienagentur und Hausverwaltung.



Abbildung 3: Bestandsplan mit Dachformen und Geschossigkeit

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW in einem als Siedlungsraum dargestellten Bereich. Ein wesentliches Ziel des Landesentwicklungsplans stellt die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung dar. Diesem Ziel wird hier durch die Nachverdichtung eines bestehenden, innerstädtischen Wohngebiets entsprochen.

Der Regionalplan OWL legt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wäre von daher auf Grundlage des Regionalplans OWL gegeben.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld Wohnbauflächen dar. Das bestehende Wohngebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB.

Der FNP stellt im Plangebiet den Bedarf nach weiteren Gemeinbedarfsflächen - hier mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ - fest, deren genauer Standort aber bisher nicht bestimmt ist. Ob der Bedarf weiterhin besteht, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

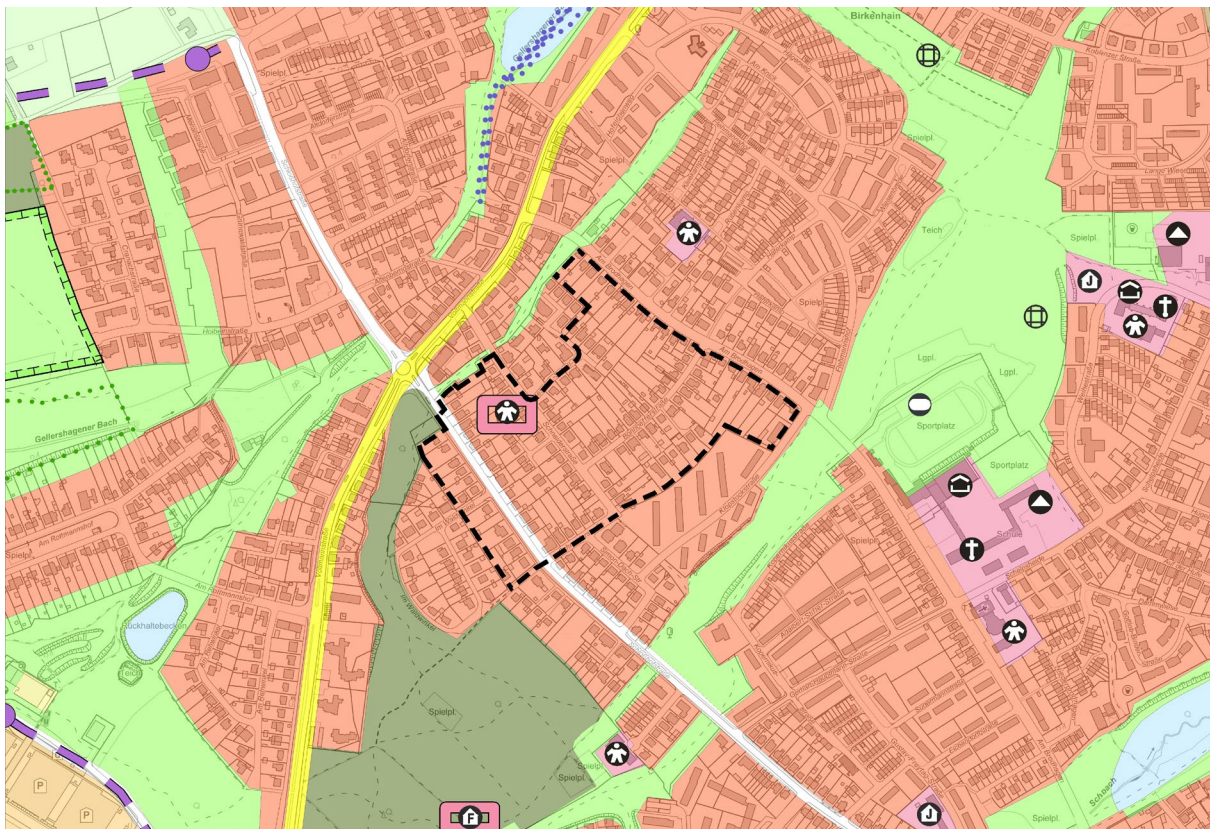


Abbildung 4: FNP mit Grenze des Geltungsbereichs

Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. In einem Abstand von etwa 115 m zum Plangebiet verläuft westlich der Voltmannstraße teilweise der Landschaftsplan Bielefeld West. Dieser setzt für die nächstgelegenen Flächen das Entwicklungsziel „Erhaltung und Regeneration“ fest. Der Landschaftsplan wird durch die Neuaufstellung nicht beeinflusst. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23.1 gelten derzeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/17.00 „Stadtgrenze - Am Brodhagen - Grünzug Brodhagen - Grünzug Am Rottmannshof“. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23.1 stellt damit eine teilweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. II/1/17.00 dar. Bei dem seit 1956 rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen übergeleiteten Durchführungsplan. Rechtsgrundlagen sind die Bielefelder Bauordnung 1928 und das Aufbaugesetz 1950/52. Die ehemaligen Durchführungspläne sind als einfache Bebauungspläne zu werten. Es sind nur die Festsetzungen anzuwenden, die auch nach § 9 Absatz 1 BauGB festgesetzt werden können.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 mit Grenze des Geltungsbereichs

Für die Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 ein reines Wohngebiet bzw. die Bauzone C gemäß Bielefelder Bauordnung 1928 fest. Hier sind Wohnbauten mit den dazugehörigen Läden und Werkstätten zur unmittelbaren Versorgung zulässig. Zwischen der Schneiderstraße und der Schloßhofstraße wurde auch eine Kleingewerbeinsel festgesetzt. Hier ist die Errichtung von nicht störenden kleingewerblichen Betrieben möglich. In der Vergangenheit wurde auf dieser Fläche allerdings Wohnbebauung umgesetzt. Die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung beziehen sich nicht auf die Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Fluchtlinienplan wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23.1 sind dies 15 m tiefe Baustreifen in der ersten straßenbegleitenden Baureihe. Östlich der Bonhoefferstraße ist bereits eine zweite Baureihe vorhanden. Auch hier haben die überbaubaren Flächen eine Tiefe von 15 m. Zwischen der Schneiderstraße und der Schloßhofstraße ist eine größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wurde entsprechend auch eine Vorgartenzone ausgewiesen, welche in ganzer Ausdehnung als Ziergärten anzulegen und zu bepflanzen ist. Zufahrten sind hier zulässig, während Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen jedoch in der Vorgartenzone unzulässig sind. Analog zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus der Bielefelder Bauordnung

1928 gemäß § 7c Nummer 1, dass 3/5 des hinter der Baufluchtlinie liegenden Grundstücks unbebaut bleiben müssen. Im Gestaltungsplan wurde für die noch nicht bebauten Grundstücke die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Straßenbegleitend wurden überwiegend maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, während in der zweiten Baureihe maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Bielefelder Bauordnung 1928 (§ 8c Gebäudehöhe) definiert. Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, zur Bauweise sowie zur Zulässigkeit des Ausbaus von Dachgeschossen. Die Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung und der Fassaden, der Gestaltung von Einfriedungen, den Dachneigungen sowie zur Sockel- und Drempehöhe sind nicht mehr anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 (ehem. Durchführungsplan D 45) aus dem Jahr 1956 stellt eine Überplanung der damaligen Bestandssituation dar mit dem Ziel die Schließung der bestehenden Lücken im Plangebiet planerisch zu steuern. Überplant als öffentliche Grünfläche wurde neben dem Grenzbach-Grünzug auch der Grünzug, welcher von südlich der Straße im Waldwinkel bis hin zur Straße Am Brodhagen verläuft. Eine Lückenschließung mit der zusätzlichen Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Reihe wurde mit dem Durchführungsplan D45 auch auf beiden Seiten der Voltmannstraße von der Einmündung in die Straße Am Brodhagen im Norden bis zur Straße Am Rottmannshof im Süden verfolgt. Ein gänzlich neues Baugebiet wurde durch die Planung südlich der Schloßhofstraße im Bereich der Straße Im Waldwinkel geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/17.00 umfasst eine sehr große Fläche von etwa 40 ha. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 23.1 überplant mit etwa 12,3 ha entsprechend nur einen kleinen Teil davon.

Für die weitere Umgebung des Plangebiets gilt folgende planungsrechtliche Grundlage:

- Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet westlich der Geschwister-Scholl-Straße ist seit 2018 der Bebauungsplan Nr. II/1/58.00 rechtsverbindlich. Auf einer nicht mehr benötigten zuvor kirchlich genutzten Fläche wurden hier Wohnnutzungen umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden hier Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Walm- bzw. Zeltdach umgesetzt.
- Nördlich der Straße Am Brodhagen ist der Bebauungsplan II/1/16.00 aus dem Jahr 1956 (übergeleiteter Durchführungsplan D37) rechtsverbindlich. Ziel der Planung, war die Schaffung eines größeren Baugebiets mit vornehmlich Geschosswohnungsbau mit drei Geschossen sowie Reihenhausbau mit zwei Geschossen. Direkt nördlich der Straße Am Brodhagen wurde der Bestand überplant sowie in zweiter Reihe weitere Möglichkeiten der kleinteiligen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen.
- Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 an. Hier wird der Grenzbach-Grünzug, welcher in Richtung Gellershagenpark führt, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Außerdem setzt der Bebauungsplan den Sportplatz der Bielefelder Turngemeinde (BTG), sowie die angrenzende Brodhagen-Schule fest.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die übergeordneten Ziele der Planung liegen in der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Bielefeld. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23.1 sollen deshalb bestehende Flächenpotenziale innerhalb vorhandener Wohnsiedlungsbereiche für Wohnbauzwecke aktiviert werden. Angestrebt wird eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets. Konkret ist vorgesehen, den vorhandenen Gebäudebestand durch eine rückwärtige Baureihe zu ergänzen. Dort, wo bereits Ansätze einer zweiten Baureihe vorhanden sind, sollen diese städtebaulich angemessen erweitert werden. Die für die Nachverdichtung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung soll eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende behutsame Verdichtung des Siedlungsbestandes ermöglicht werden, welche aber gleichzeitig die verträgliche Einbindung in den gewachsenen Siedlungsbereich berücksichtigt. Die Grundstücke im Plangebiet verfügen überwiegend über eine Größe und einen entsprechenden Zuschnitt, welcher sich für eine moderate Nachverdichtung in Form einer zweiten Baureihe anbietet. Eine zweite Baureihe beziehungsweise eine Nachverdichtung im rückwärtigen Teil der Grundstücke hat sich zudem in nahezu allen Teilbereichen des Plangebiets schon entwickelt und prägt das Gebiet deshalb vor. Auf den großen Grundstücken im Plangebiet mit teilweise über 1000 m² bleiben auch nach Umsetzung einer zweiten Baureihe größere Freiflächen bestehen. Diese Freiflächen können weiterhin für Hausgärten genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die Siedlung auf diese Weise entsprechend der integrierten und innenstadtnahen Lage nachverdichtet. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung wird im Rahmen des Planungsprozesses das Ziel verfolgt, die zusätzliche Versiegelung durch Gebäude aber auch neue Zufahrten gering zu halten. Flankierende Maßnahmen der Grünplanung sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.

Die vorliegende Planung soll unter Berücksichtigung der Kapazitäten der betroffenen sozialen sowie technischen Infrastrukturen weitergeführt werden. Dazu wird eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern im weiteren Verfahren erfolgen. In Bezug auf die verkehrliche Anbindung soll die Planung auf Basis des bereits bestehenden Erschließungssystems umgesetzt werden. Die Maßnahme der Innenentwicklung folgt in diesem Sinne der bereits vorhandenen Infrastruktur und entspricht so auch den Zielen der nachhaltigen Entwicklung. Der Bau von neuen Erschließungsstraßen ist hier nicht notwendig. Im Vergleich zu einer Entwicklung im Außenbereich beziehungsweise in einer weniger integrierten Lage können hier durch eine räumliche Annäherung von Arbeitsplatz und Wohnort kosten- und zeitintensive Pendlerverkehre reduziert werden. Aufgrund des guten Anschlusses an den vorhandenen ÖPNV können weiterhin Umsteigeoptionen vom Auto auf den ÖPNV beziehungsweise den nicht-motorisierten Individualverkehr eröffnet werden.

Ein weiteres Planungsziel ist der Erhalt des Gebäudebestands. Die erste Baureihe soll aus diesem Grund lediglich bestandskonform überplant werden. Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sollen hier weitgehend auf den vorhandenen Gebäudebestand begrenzt werden (z. B. Ausbau des Dachgeschosses). Dem Abriss und Neubau des vorhandenen Bestands wird auf diese Weise nicht Vorschub geleistet. Die geplante Nachverdichtung soll insgesamt vorrangig durch die Möglichkeit eines zusätzlichen Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksteil umgesetzt werden. Die zweite Baureihe soll, wie es jetzt auch schon im Bestand der Fall ist, in einem solchen Abstand zur ersten Baureihe angelegt werden, sodass diese straßenseitig nur untergeordnet wahrgenommen wird. Der städtebauliche Charakter der bestehenden Siedlung kann auf diese Weise erhalten werden. Mit dem Erhalt des Gebäude-

bestands geht auch das Ziel einer „Modernisierung“ des seit 1956 bestehenden Bebauungsplans einher. Da der Bebauungsplan in seinen Rechtsgrundlagen als übergeleiteter Durchführungsplan noch auf die Bielefelder Bauordnung 1928 verweist, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch planungsrechtliche Klarheit für die Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet erreicht werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird sich dieser nach dem Satzungsbeschluss in seinen Rechtsgrundlagen auf die aktuelle Fassung der BauNVO beziehen und dann insbesondere eine Anwendung der Baugebietstypologien gemäß BauNVO ermöglichen. Auch die aktuelle Bauordnung NRW wird dann zum Beispiel in Bezug auf den Begriff des Vollgeschosses angewendet werden können. Mit dem aktuellen Planungsrecht können auch gestalterische Festsetzungen nicht mehr angewendet werden, weshalb im Rahmen des Verfahrens örtliche Bauvorschriften zum Beispiel in Bezug auf die Dachform getroffen werden sollen.

Das Plangebiet ist sehr gut eingebunden in das bestehende System der Bielefelder Grünzüge. Diese sind zum einen Erholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und tragen andererseits auch zur Versorgung mit Frischluft und zur Abkühlung des Plangebiets bei. Durch die vorliegende Planung sollen die bestehenden Grünzüge in ihrer Funktion erhalten und gesichert werden. Eine Überplanung der öffentlichen Grünflächen zu Zwecken der Nachverdichtung ist aus diesem Grund nicht vorgesehen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zu den Teilbereichen 1 bis 3 baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf und soll im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig weiterentwickelt werden. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen, der zur Abstimmung des grundsätzlichen Planungsziels einer moderaten Nachverdichtung sowie des daraus abgeleiteten ersten städtebaulichen Konzepts dient. Auf dieser Grundlage soll in die Diskussion mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern im Plangebiet eingestiegen werden. Im nächsten Schritt wird erst nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Entwurf eine konkrete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan erstellt sowie textliche Festsetzungen konkretisiert.



Abbildung 6: Darstellung Nachverdichtungspotenziale (Übersicht)

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurden in einem ersten Schritt zunächst die vorhandenen Flächen mit Nachverdichtungspotenzialen im Plangebiet identifiziert. Im zweiten Schritt wurde das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert und anschließend jeweils verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung in den drei Teilbereichen geprüft. Das Ergebnis dieser ersten Prüfung verschiedener Möglichkeiten der Nachverdichtung wird hier als städtebauliches Konzept vorgelegt, welches die bestehende städtebauliche Struktur aufgreift und im gesamten Plangebiet auf entsprechend vorhandenen Flächenpotenzialen weiterführt. In einer zweiten Baureihe ist in dem Konzept eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, welche sich an den vorhandenen Strukturen in zweiter Reihe orientiert. Die rückwärtige Bebauung soll sich auf diese Weise behutsam in die Umgebung einfügen.

Im städtebaulichen Konzept werden die möglichen rückwärtigen Bauflächen abgegrenzt. Diese Abgrenzung soll als Grundgerüst für den weiteren Planungsprozess dienen. Die Bauflächen sind so konzipiert, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Es werden so für die Gebäude zeitgemäße aber kleinere Grundflächen im Bereich von rund 100 bis 120 m² ermöglicht. Vorrangig sind entsprechend der Grundflächen kleinere Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Teilweise sind bei einem entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke auch Doppelhäuser möglich. Die Ausrichtung der Bauflächen auf dem Grundstück sowie die Größe der Flächen sind so eingezeichnet worden, dass sowohl in der ersten als auch in der zweiten Baureihe private Gartenflächen möglich sind beziehungsweise weiterhin erhalten bleiben. Eine einheitliche Flucht der rückwärtigen Gebäude ist aus straßenseitiger Perspektive nicht zwingend notwendig. In Bezug auf die nachbarlichen Verhältnisse ist es aber sinnvoll, wenn auch in der zweiten Baureihe Nachbargebäude nebeneinander sowie Gartenflächen neben Gartenflächen angeordnet werden.

Im Bebauungsplan kann der exakte Zuschnitt und die Teilung von Grundstücken nicht festgesetzt werden. Bei der Festlegung von möglichen Bauflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist darauf geachtet worden, dass sich in der Umsetzung sinnvolle Grundstückszuschnitte ergeben können. Eine Bebauung der rückwärtigen Flächen ist grundsätzlich auch möglich, wenn die Grundstücke nicht geteilt werden. Im bisherigen Planungsprozess wurde darauf geachtet, dass sich bei einer möglichen Teilung der Grundstücke auf Grundlage der vorgesehenen Bauflächen im rückwärtigen Bereich Grundstücksgrößen ergeben, die zwischen 400 und 500 m² betragen. Dadurch wird gewährleistet, dass sowohl die an der Straße liegenden als auch die hinteren Grundstücke im Zuge der Nachverdichtung über eine angemessene Grundstücksgröße mitsamt Gartenflächen verfügen.

Die rückwärtig liegenden Gebäude sollen jeweils über eine private Erschließung über die jeweiligen Vorderlieger an die öffentlichen Straßen angebunden werden. Dabei ist geplant, dass im Regelfall zwei Hinterlieger über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Im städtebaulichen Konzept wird dort eine Zufahrt vorgesehen, wo auch schon im Bestand eine Zufahrt vorhanden ist. Auf diese Weise soll einer Vielzahl zusätzlicher Erschließungen entgegengewirkt werden. Bei der Positionierung der Bauflächen wurde auch berücksichtigt, dass Zufahrten zur rückwärtigen Bebauung aufgrund der sehr tiefen Grundstücke nicht zu lang werden.

Insgesamt können bei Umsetzung aller rückwärtigen zusätzlichen Baumöglichkeiten ca. 50 bis 60 neue Wohngebäude entstehen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Angebotsbebauungsplan sich nach Abschluss des Verfahrens keine Pflicht zur Bebauung ergibt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können also Flächen, auf denen Baurecht geschaffen wurde, unbebaut belassen. Insgesamt ist aufgrund der Vielzahl verschiedener Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Heterogenität der Eigentumsstrukturen nicht davon auszugehen, dass sämtliche Baurechte unmittelbar ausgenutzt werden, sodass das Potential von ca. 60 Wohneinheiten nicht unmittelbar umgesetzt werden wird.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte soll das städtebauliche Konzept weiterentwickelt werden. Im Zuge des Erarbeitungsprozesses werden mit Blick auf die geplante Bebauungskonzeption insbesondere Fragen der städtebaulichen Dichte, der Zahl möglicher

Wohneinheiten, der Erschließung sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine zentrale Rolle spielen.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept Teilübersichtsplan 1



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept Teilübersichtsplan 2

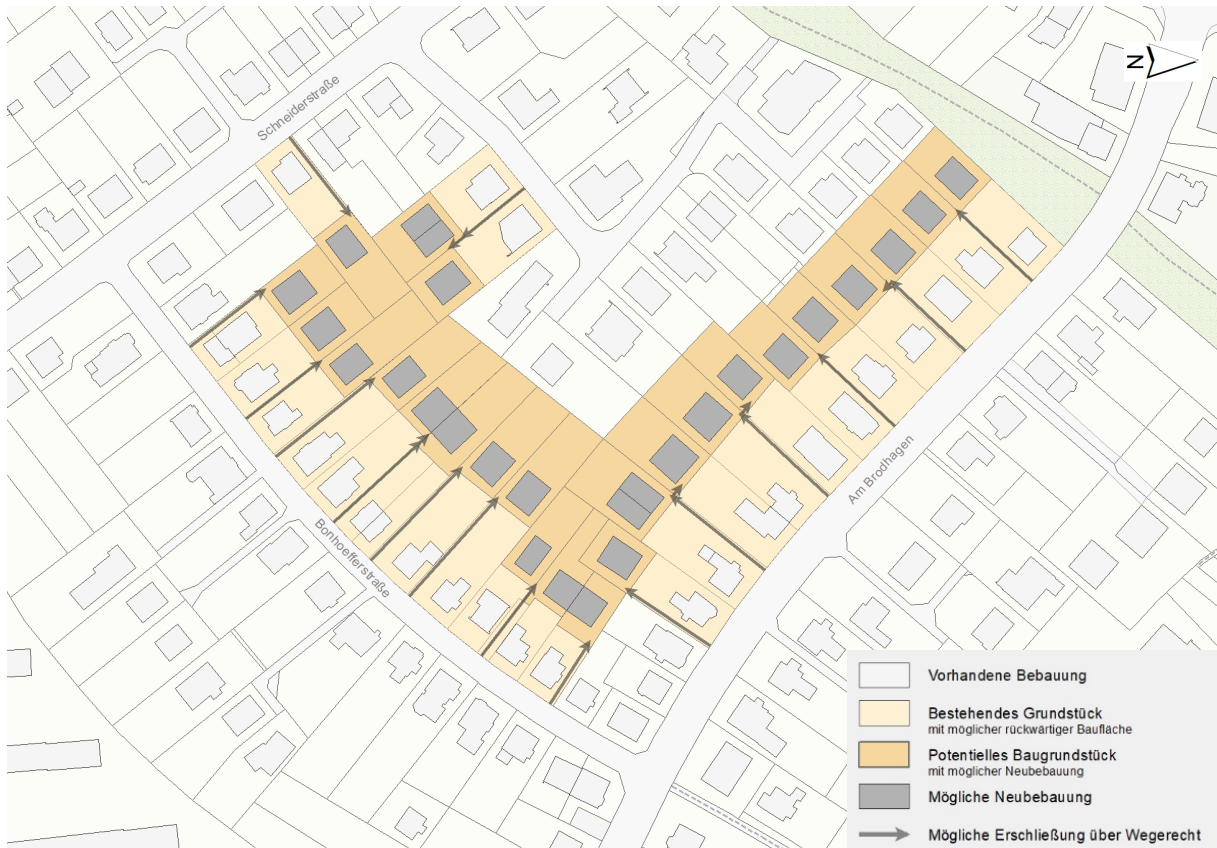


Abbildung 9: Städtebauliches Konzept Teilübersichtsplan 3

5. Belange der Bauleitplanung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll aufgrund der bereits vorliegenden Wohnnutzungen und dem allgemeinen Bedarf vorrangig zu Wohnzwecken entwickelt werden. Sowohl die Wohnnutzung im Bestand als auch die rückwärtige Bebauung sollen deshalb als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss konkretisiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan zum Entwurfsbeschluss erstellt werden. Aus der Bestandsaufnahme und dem städtebaulichen Konzept ergeben sich auch schon zum aktuellen Stand einige Rahmenbedingungen, die für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu beachten sind. Die erste Baureihe soll im weiteren Verfahren bestandskonform überplant werden.

Im Bestand erreichen die Wohngebäude in der ersten Reihe eine maximale Firsthöhe von ca. 13,5 m. Sie sind dann in der Regel mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet worden. Um die zweite Baureihe gegenüber der ersten Baureihe auch optisch zurücktreten zu lassen, soll für die zweite Baureihe im Vergleich zur Bestandsbebauung eine niedrigere maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Für die bestehenden und neu geschaffenen Bauflächen ist im Bebauungsplan Nr. 23.1 die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) vorgesehen. Rückwärtig werden zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine kleinteilige Bebauung in zweiter Baureihe

ermöglichen sollen. Durch die Vorgabe der GRZ sollen die überwiegenden Flächenanteile weiterhin von einer Bebauung und somit von einer Versiegelung freigehalten werden. Diese soll sich am Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausrichten. Eine Garten-nutzung soll über die passende Festsetzung der GRZ und aufgrund der Größe der Grundstücke im Plangebiet auch nach einer Teilung und Bebauung in zweiter Reihe möglich sein.

In der ersten Baureihe setzt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche als zusammenhängende sogenannte „Baustreifen“ fest. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ist analog zur vorderen Baureihe die Festsetzung als „Baustreifen“ zu prüfen. In Frage kommt hier auch die Festsetzung der überbaubaren Fläche mit Baugrenzen konkret ausgerichtet auf das einzelne geplante Wohngebäude.

Um rückwärtig das Ziel einer kleinteiligen Bebauung abzusichern, soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Die maximale Gebäudelänge wird im Planungsprozess konkretisiert werden. Außerdem wird für die zweite Baureihe eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude geprüft.

5.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr. Die verkehrliche Erschließung des Standorts erfolgt im Wesentlichen über die Schloßhofstraße und die Straße Am Brodhagen. Die Schloßhofstraße verbindet das Plangebiet in östlicher Richtung mit der Innenstadt und führt in westlicher Richtung zur Voltmannstraße. Eine gute Anbindung zur Universität ist hierüber gegeben. Die Schloßhofstraße ist als Hauptsammelstraße einzustufen und wurde bis ins Jahr 2021 umfassend saniert. Angrenzend an das Plangebiet ist an der Kreuzung Schloßhofstraße / Voltmannstraße in diesem Rahmen ein Kreisverkehr entstanden. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bonhoefferstraße, Schneiderstraße und die Geschwister-Scholl-Straße. Die Straßenbreiten variieren hier nur geringfügig und liegen im Bereich von 5 bis 6 m Breite. Ein Parken von Fahrzeugen im Straßenraum ist hier zulässig. Bei den Straßen Am Brodhagen und der Schloßhofstraße ist dies nur in den dafür vorgesehenen Parkstreifen zulässig. Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens zu prüfen.

Die ÖPNV-Anbindung ist über die an der Straße Am Brodhagen gelegenen Bushaltestellen „Flehmanshof“ und „Am Brodhagen“ gewährleistet. Dort verkehren die Linien 25 und 26 und bilden zusammen einen 10-Minuten-Takt und sichern die Anbindung in Richtung Stadtmitte/Jahnplatz sowie in den Bielefelder Norden und Osten. Am Jahnplatz ist der zentrale Anschluss an alle Stadtbahnlinien gegeben. Darüber hinaus werden die Haltestellen auch durch den Nachtbus (N2) bedient. An der Voltmannstraße befindet sich zusätzlich die Bushaltestelle „Schneiderstraße“. Dort hält die Linie 31, welche eine Anbindung zur Universität sowie nach Schildesche bereitstellt. Insgesamt sind damit sehr gute Voraussetzungen der ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Grünzüge gut in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Bielefeld eingebunden. Mit dem östlich des Plangebiet verlaufenden Grenzbach-Grünzugs besteht zudem eine Einbindung in das System der Freizeit-Radrouten in Bielefeld.

Das Plangebiet liegt als voll erschlossenes und bereits bebautes Wohnquartier vor. Die rückwärtig liegenden Gebäude sollen über eine Erschließung über die Grundstücke der Vorderlieger an die öffentlichen Straßen angebunden werden. In der Regel sollen hier jeweils zwei Hinterlieger über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Es ist auf eine Mindestbreite von 3,05 m bei der Zufahrt zu achten aufgrund der Anforderungen von Rettungsfahrzeugen. Die Erschließung soll über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der

jeweiligen Hinterliegergrundstücke abgesichert werden. Im städtebaulichen Konzept ist die Erschließung auf einer bereits vorhandenen Zufahrt vorgesehen. Übergeordnetes Ziel dabei ist, dass weiterhin Flächenanteile seitlich der bestehenden Wohngebäude von einer Bebauung freigehalten werden und einem hohen Grad der Versiegelung durch zusätzliche Zufahrten entgegengewirkt wird. Im Plangebiet ist eine historisch gewachsene und damit komplexe Situation im Bestand vorzufinden. So müssen unter anderem die Abstände zwischen den Gebäuden, vorhandene bauliche Anlagen (Garagen, Gartenhäuser etc.), die Topographie und vorhandene Bepflanzungen berücksichtigt werden. Das zunächst vorläufige Erschließungskonzept ist nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte, insbesondere auf Grundlage der Stellungnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer, weiter zu konkretisieren.

Die KfZ-Stellplätze sind sowohl für die Vorderlieger als auch für die Hinterlieger auf dem jeweils eigenen Grundstück unterzubringen. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.4 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die möglichen Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Dies betrifft im vorliegenden Fall zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der angrenzend durch Straßenverkehr belasteten Straßen Am Brodhagen und Schloßhofstraße. Hier ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet zu achten. Da in erster Baureihe die bestehende Wohnbebauung bestandskonform überplant wird und lediglich rückwärtig, in Abstand zu den Straßen, zusätzliche Möglichkeiten der Bebauung geschaffen werden, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. In Bezug auf den Immissionsschutz und die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung wird im weiteren Verfahren eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erfolgen.

Zum anderen können Immissionskonflikte durch die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen ausgelöst werden. Da es sich bei den hinzukommenden Nutzungen ausschließlich um Wohnnutzungen beziehungsweise die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen handelt, ist auch hier nicht davon auszugehen, dass die Planung Immissionskonflikte hervorruft. Im weiteren Verfahren sollen auch die Auswirkungen durch den hinzukommenden Verkehr im Plangebiet untersucht werden. Da es sich um Anliegerverkehr handelt und die Verkehrsführung nur eine geringe Geschwindigkeit ermöglicht, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Emissionen keine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Bebauungsplan Nr. 23.1 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zusätzlichen Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Plangebiet. Aus dieser neuen Wohnbebauung ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur. Im Rahmen der weiteren Beteiligungsschritte wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern geprüft, inwiefern der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf gedeckt werden kann.

Im näheren Umkreis des Plangebiets befinden sich die städtischen Kindertagesstätten an der Gustav-Freytag-Straße, Kipps Hof und am Bültmannshof sowie die Evangelische Kindertageseinrichtung Matthäus und das Montessori Kinderhaus Gellershagen.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Es besteht eine sehr gute Anbindung des Quartiers an vorhandene grüne Wegeverbindungen. Direkt angrenzend an das Plangebiet im Westen und im Osten befinden sich jeweils größere Grünzüge. Südlich befindet sich außerdem eine Waldfläche. Die Anbindung des Quartiers an

vorhandene grüne Wegeverbindungen mit gesamtstädtischer Bedeutung wird von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt und bleibt weiterhin erhalten. Die beiden Grünzüge mit Verbindungen in den Gellershagenpark und das sich anschließende System der Bielefelder Grünzüge dient den angrenzenden Wohngebieten als wertvolle grüne Infrastruktur zur Erholung.

Südlich des Plangebiets im Bereich der Waldfläche befinden sich ein Spielplatz und ein Bolzplatz. Nördlich des Plangebiets in fußläufiger Entfernung befindet sich im Bereich des Gellershagenparks außerdem der Spielplatz an der Weihestraße, am Flehmannshof sowie ein weiterer Spielplatz im nordöstlich verlaufenden Grünzug. Unmittelbar angrenzend im Nordosten an das Plangebiet hält die Bielefelder Turngemeinde diverse Sportangebote und Sportflächen vor.

Mit der Planung können zusätzliche Wohneinheiten entwickelt werden, was einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslöst. Der zusätzliche Bedarf an Spielfläche kann in den westlich und östlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Grünzügen gedeckt werden. Die Kompensation des zusätzlichen Bedarfes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zu sichern.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

In Bezug auf die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Strom, Telekommunikation etc. wird davon ausgegangen, dass eine Anbindung an die bestehenden Netze möglich ist. Entsprechende Hausanschlüsse sind im Zuge der Umsetzung zu legen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert, sodass ein Anschluss weiterer Wohneinheiten möglich ist.

Die Regenwasserkanalisation im Plangebiet ist teilweise bereits im Bestand stark ausgelastet. Im betrachteten Abschnitt der Schloßhofstraße ist sie grundsätzlich ausreichend dimensioniert, sodass der Anschluss von weiteren befestigten Flächen der geplanten Nachverdichtung entlang der Schloßhofstraße möglich ist. Durch die Erhöhung der Anforderungen in technischen Regelwerken sowie die Verschärfung der Niederschlagsbelastung ist die Regenwasserkanalisation in der Bonhoefferstraße und Am Brodhagen mittlerweile bereits im Ist-Zustand überlastet. Ob ein Ausbau der vorhandenen Regenwasserkanalisation notwendig ist, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt geklärt.

5.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind weder eingetragene Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Denkmalpflegerische Belange werden somit, soweit erkennbar, durch die Planung nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden. Dazu soll ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes

Im weiteren Verfahren sollen örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese können insbesondere die Gestaltung der Gebäude in Bezug auf eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleisten. Örtliche Bauvorschriften sollen deshalb in Bezug auf die Dachform, die Fassadengestaltung sowie die Qualität von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedungen im weiteren Verfahren geprüft werden.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23.1 soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. In § 13a Absatz 1 BauGB ist unter anderem festgelegt, dass ein Bebauungsplan nur dann als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt. Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gemäß der Orientierungswerte der BauNVO würde der Prüfwert von 20.000 m² überschritten werden. Das Plangebiet würde einen Wert für die maximal zulässige Grundfläche von 43.768 m² erreichen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist durchzuführen. Wenn die überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist das beabsichtigte Verfahren nach § 13a BauGB zulässig. Anderenfalls wäre ein reguläres Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt (siehe Anlage 3). Zusammenfassend werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23.1 „Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“ erwartet. Aufgrund der beschriebenen Merkmale und möglichen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23.1 wird eine behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets ermöglicht und der Bebauungsplan an zeitgemäße Rahmenbedingungen angepasst. Im Hinblick auf die geprüften Schutzgüter nach Naturschutzrecht bestehen auf Grund der bereits bestehenden Bebauung Vorbelastungen, so dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls im Zeitraum vom 17.07.2024 bis zum 02.09.2024 beteiligt worden. Auch im Rahmen der Beteiligung wurde bestätigt, dass die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird. Im Ergebnis ist daher abschließend festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 BauGB für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach §13a BauGB vorliegen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Gleichwohl sind umweltrelevante Belange auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten ausschließlich in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher besteht für diese Bebauungsplanaufstellung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie für das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen. Liegt die Grundflächenzahl (GRZ) des neuen Bebauungsplans Nr. 23.1 über der GRZ des alten Bebauungsplans Nr. II/1/17.00, ist im vorliegenden Fall die Eingriffsregelung anzuwenden und es sind gegebenenfalls Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die diesbezüglich notwendigen und sachgerechten planungsrechtlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

6.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, welche durch die Planung ermöglicht werden, müssen gegebenenfalls Bäume, Sträucher oder Hecken sowie einzelne bauliche Anlagen entfernt werden. Der Artenschutz ist dabei zu beachten, da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass planungsrelevante Tierarten, wie zum Beispiel Brutvögel oder Fledermäuse, die vorhandenen Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen. Gemäß Kataster der Stadt Bielefeld ist im Bereich des Wohnhauses in der Schneiderstraße 13a ein Vorkommen der planungsrelevanten Zwergfledermaus verzeichnet. Im weiteren Verfahren ist deshalb fachgutachterlich darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, und ob ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann. Das Fachgutachten soll in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erstellt werden.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bodenschutz

Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gleichzeitig soll dabei die sparsame Nutzung von Grund und Boden beachtet werden. Das Plangebiet befindet sich in einer Innenbereichslage und ist heute bereits bebaut. Durch eine innerörtliche Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich verringert werden, während gleichzeitig bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden können. Das Plangebiet entspricht somit dem Gebot der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB.

Gewässer- und Hochwasserschutz

Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

Starkregen

Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Plangebiet keine großflächigen Auffälligkeiten.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Es ist eine Altablagerung im Plangebiet bekannt. Der Altstandort 291 liegt in einem Teilbereich zwischen der Schneiderstraße und der Schloßhofstraße. Dieser Bereich ist inzwischen mit Wohngebäuden bebaut worden. Bei der orientierenden Bodenuntersuchung des AS 291 im

Jahr 2009 wurden neben teerhaltigem Asphalt auch geringmächtige Auffüllungen mit technogenen Beimengungen (Asche, Bauschutt, Kohle und Ziegelbruch) vorgefunden. Im Rahmen der Abbruch- und Sanierungsarbeiten im Jahr 2010 wurden der Asphalt sowie die Auffüllungen vollständig beseitigt. Lediglich im Bereich eines zu erhaltenden Baumes (Flurstück 1194) sind diese nicht entfernt worden. Darüber hinaus konnte im Nordwesten des AS 291 in einem schmalen Bereich (Flurstücke 339, 340 sowie 1194) die exakte Abgrenzung der Ablagerung nicht vollständig lokalisiert werden. Diesbezüglich wird das zuständige Fachamt im weiteren Verfahren entsprechende Untersuchungen veranlassen.

Eine Kampfmittelabfrage wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgen. Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Sondierung und Räumung gegebenenfalls vorgefundener Kampfmittel im Zuge der bauvorbereitenden Bodenarbeiten kann eine Gefahr vermieden werden.

6.6 Klimaschutz

Stadtklima

Laut Planungshinweiskarte Stadtklima ist das Plangebiet aufgrund der unmittelbar benachbarten Kaltluftbahnen entlang der Grünzüge als bioklimatisch günstig einzustufen. Dies ist nachts mit den Kühlwirkungen der Kaltluft zu begründen, die entlang der Grünzüge und Grünflächen von Südwesten nach Nordosten strömt und dabei auch in den Siedlungsbestand hineinwirkt. Tagsüber dienen vor allem die zahlreichen Bäume dem klimatischen Ausgleich durch Beschattung. An der Straße Am Brodhagen zwischen Bonhoefferstraße und Klopstockstraße wird laut Planungshinweiskarte auch ein Bereich mit einem klimatischen Sanierungsbedarf der 5. Priorität dargestellt.

Im weiteren Verfahren sollen Klimaanpassungsmaßnahmen für die Bebauung geprüft werden:

- die größtmögliche Sicherung vorhandener Bäume für kühlenden Schatten tagsüber
- die Festsetzung einer GRZ von 0,4 zugunsten von möglichst großer Grünfläche im Plangebiet (Förderung der bodennahen Belüftung nachts)
- eine wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen für die Verstärkung bodennaher Kühleffekte
- die Begrünung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden zur Kühlung von Innenräumen der Hauptgebäude und zur Unterstützung der bodennahen Durchlüftung im Gebäudeumfeld tagsüber und nachts

Die vorgenannten Maßnahmen stellen gleichzeitig auch Vorkehrungen im Sinne der Starkregenvorsorge und wassersensiblen Stadtentwicklung dar, insbesondere hinsichtlich der Rückhaltung und Speicherung von Niederschlägen sowie der Unterstützung von Verdunstung und Verdunstungskühle zur Vermeidung einer zu starken weiteren Aufheizung.

Baumschutz

Ein Großteil der Gärten im Plangebiet wird derzeit als Hausgarten ohne größeren Baumbestand genutzt. Durch die Schaffung von überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich kann jedoch im Einzelfall vorhandener Baumbestand von der Planung betroffen sein. Insofern entsprechende Gehölzbestände im Zuge der Bebauung entfernt werden müssen, greift die Baumschutzsatzung, sodass Ersatzpflanzungen nachzuweisen sind. Durch die Sicherung von Freiflächen und weiteren grünordnerischen Festsetzungen soll zusätzlich ein Ausgleich geschaffen werden.

Im Bauleitplanverfahren soll in enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Baumbestand betrachtet und Lösungen entwickelt werden, um einen Eingriff in den Baumbestand

durch die Planung weitgehend zu minimieren. Im Rahmen des Verfahrens soll auch der Gehölzbestand ermittelt werden, der aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt werden soll.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung und Baulandstrategie

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Besitz von Privateigentümerinnen und Privateigentümern. Die Notwendigkeit von Maßnahmen der Bodenordnung nach Baugesetzbuch sind im Plangebiet derzeit nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan Nr. 23.1 fällt nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, da grundlegendes Planungsrecht (Wohnbaufläche) unverändert bleibt und durch die angestrebte behutsame Weiterentwicklung von Bebauungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung ergänzt wird. Zudem sind im Geltungsbereich überwiegend Grundstücksstrukturen vorhanden, welche sich nahezu gesamtheitlich im privaten Eigentum befinden. Daher kann die Baulandstrategie hier nicht angewandt werden. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen und diese planungsrechtlich zu aktivieren.

7.2 Flächenbilanz

Plangebiet Gesamt:	ca. 12,3 ha
Baufläche:	ca. 11 ha
Verkehrsfläche:	ca. 1,3 ha

Im Plangebiet können voraussichtlich ca. 50 bis 60 neue Wohngebäude entstehen.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld für notwendige Gutachten. Die Summe kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Diese wird bis zum Entwurfsabschluss ergänzt.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Im Hinblick auf Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse ist darauf hinzuweisen, dass für den gesamten Plangebietsbereich der Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 „Stadtgrenze - Am Brodhagen - Grünzug Brodhagen - Grünzug Am Rottmannshof“ rechtsverbindlich ist. Der Ursprungsplan wird in Teilen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 23.1 „Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“ überplant und die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans II/1/17.00 überlagert.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Das vorliegende Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das Planverfahren kann und soll somit ohne Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange umfassend zu prüfen und in den Planunterlagen zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1

BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen, um so weitere Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Der Aufstellungsbeschluss dient u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.

Bielefeld, im Dezember 2024