

Anlage

1

**Bebauungsplanes Nr. 21.1 "Wohnen südlich der Voltmannstraße
zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße
/ Schildesche"**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, November 2024

Bebauungsplan Nr. 21.1

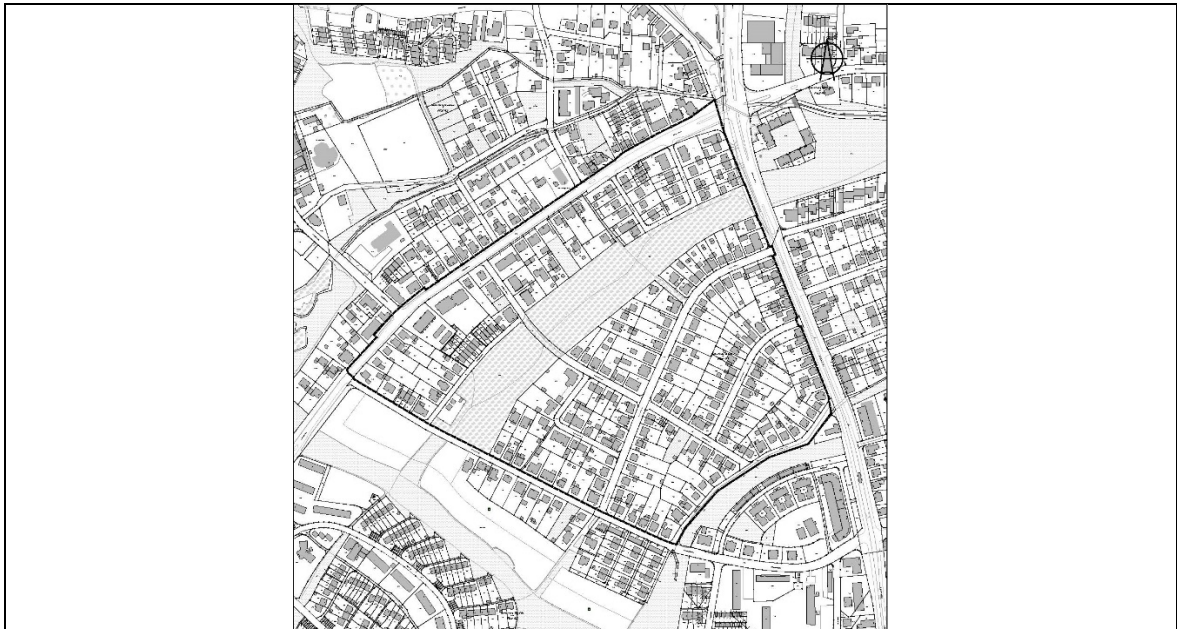
„Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf

November 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31

2: **Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 21.1 "Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche"**

1.	Allgemeines	2
2.	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3.	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
3.4	Biotopsverbundfläche	15
4.	Planungsziele und Plankonzept	8
4.1	Planungsziele	8
4.2	Städtebauliches Konzept	9
5.	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Verkehr und Erschließung	11
5.4	Immissionsschutz	12
5.5	Spielflächenbedarf	12
5.6	Ver- und Entsorgung	12
5.7	Bau- und Bodendenkmalschutz	13
5.8	Örtliche Bauvorschriften	13
6.	Belange des Umweltschutzes	13
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
6.2	Eingriffsregelung	14
6.3	Artenschutz	14
6.4	Bodenschutz	14
6.5	Gewässer und Starkregen	16
6.6	Altlasten und Kampfmittel	17
6.7	Klimaschutz	17
6.8	Baumschutz	18
7.	Umsetzung der Bauleitplanung	19
7.1	Bodenordnung und Baulandstrategie	19
7.2	Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten	19
7.3	Finanzielle Auswirkungen	19
7.4	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	19
7.5	Verfahrensart und Verfahrensablauf	20

1. Allgemeines

Im Ortsteil Gellershagen liegt südlich der Voltmannstr. und westlich der Jöllenbecker Str. ein großflächiges Wohngebiet, welches im Wesentlichen seit den 1950er Jahren vor allem für Familien umgesetzt wurde. Es ist geprägt durch kleinteilige Gebäudestrukturen, die sich in einer straßenbegleitenden Baureihe erstrecken. Die städtebauliche Situation entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/03.01 aus dem Jahr 1968. Die Grundstücke sind überwiegend groß und tief angeordnet, wobei die rückwärtigen Bereiche weitgehend unbebaut sind. Aus Sicht der Stadt Bielefeld sind in diesen rückwärtigen Bereichen noch zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale in dieser innenstadtnahen Lage 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 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/03.01 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. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 21.1 „Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße/ Schildesche“ neu aufgestellt werden. Mit dem vorliegenden Aufstellungsverfahren sollen entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebiets in einem städtebaulich verträglichen Rahmen unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften aufgezeigt werden. 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 wie der Stadtbahnlinie 3 an der Jöllenbecker Straße und der Buslinie 31 entlang der Voltmannstr.
- eine gute Lage und Anbindung an das Straßennetz,
- eine integrierte Lage am Grünzug zwischen Gellershagenpark und Bultkamp zur Naherholung mit Fuß- und Radverkehrswegen,

- vorhandene und nahegelegene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte und Dienstleister insbesondere entlang der Jöllenbecker Str.

Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Öffentlichkeitstermin für jedermann vorgesehen, an dem beispielsweise betroffene Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer teilnehmen können. 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 Eigentümern sowie der Heterogenität der Eigentumsstrukturen nicht davon auszugehen, dass sämtliche Baurechte unmittelbar ausgenutzt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das rund 23 ha große Plangebiet, befindet sich im Stadtbezirk Schildesche.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Voltmannstraße,
- im Osten durch die Jöllenbecker Straße,
- im Süden durch die Elsässerstraße und
- im Südwesten durch die Koblenzer Straße.

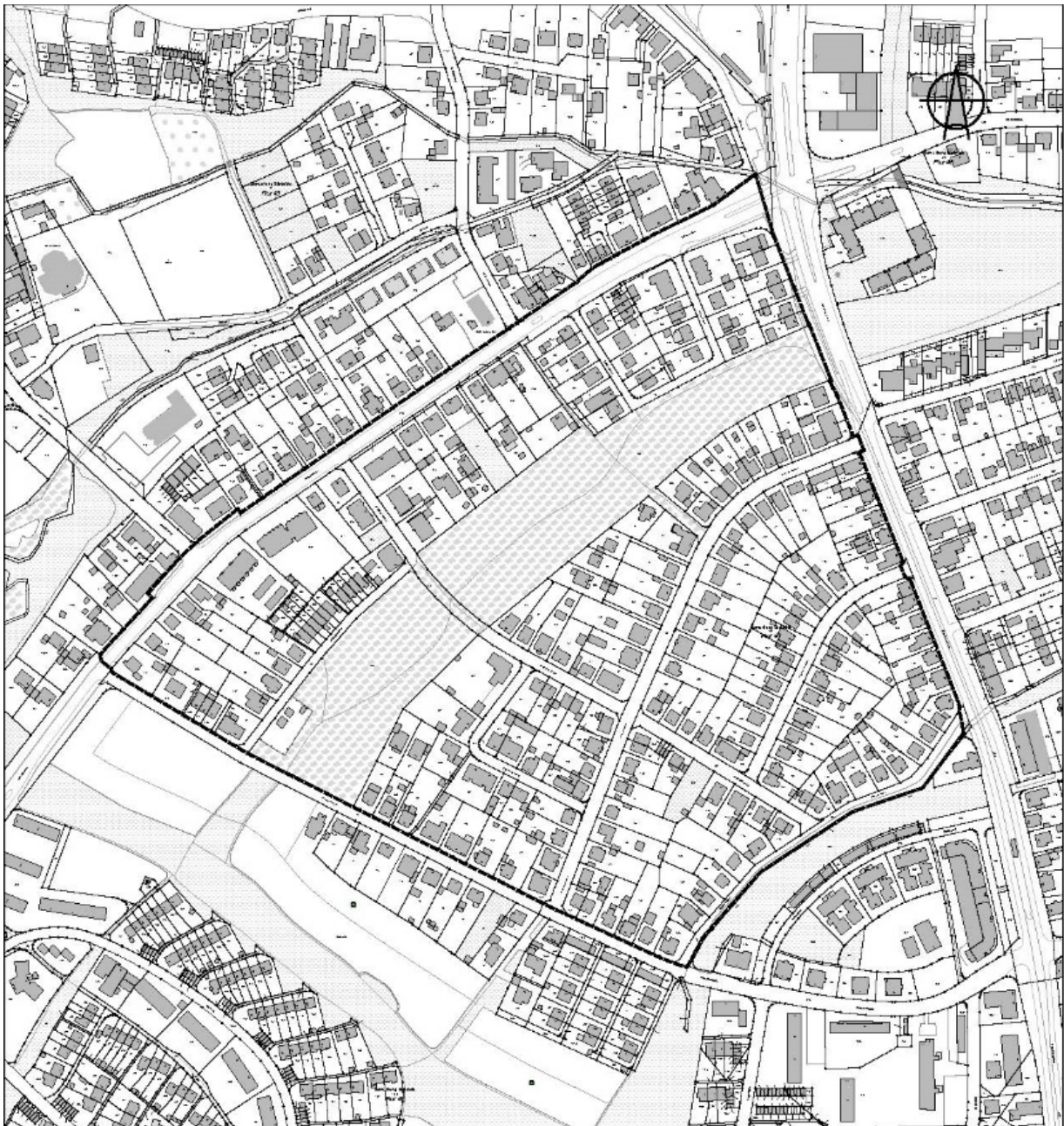


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird hauptverkehrlich von der Jöllenbecker Straße und der Voltmannstraße erschlossen. Von beiden Straßen aus kann die Koblenzer Straße erreicht werden. Neben diesen drei Hauptverkehrsstraßen werden die Grundstücke über Stichstraßen erschlossen. Die bestehende Wohnbebauung ist im Wesentlichen durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen aus kleineren Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude weisen im Wesentlichen zwei Geschosse unterhalb der Traufe auf. Teils befindet sich ein weiteres Geschoss innerhalb des Dachraums. Untergeordnet wurden auch Gebäude hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise als klassische Einfamilienhäuser umgesetzt, mit einem Geschoss unterhalb der Traufe und einem weiteren Geschoss innerhalb des Dachraums. Die Gebäude wurden mit geneigten Dächern umgesetzt. Es überwiegt das Satteldach, untergeordnet wurden auch Walmdächer errichtet. Entlang der Jöllenbecker Straße sind neben Wohnnutzungen, kleinere Läden wie Bäckereien und Apotheken, sowie Dienstleister vorhanden. Auf Höhe des Grünzugs befindet sich dort eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 3.

Ein weitläufiger Grünzug mit Verbindungen u.a. zum Gellershagenpark und Bultkamp verläuft in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet und ist Bestandteil eines großflächigen Grünzugs, der sich von der Universität im Westen bis hin zum Obersee in östlicher Richtung erstreckt.



Abbildung 2: Luftbild, genordet, mit Grenze des Geltungsbereichs

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt das Plangebiet als „*Allgemeinen Siedlungsbereich*“ (ASB) fest, womit das Plangebiet den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben entspricht. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 1 Absatz 4 BauGB aus dem Regionalplan entwickelt.

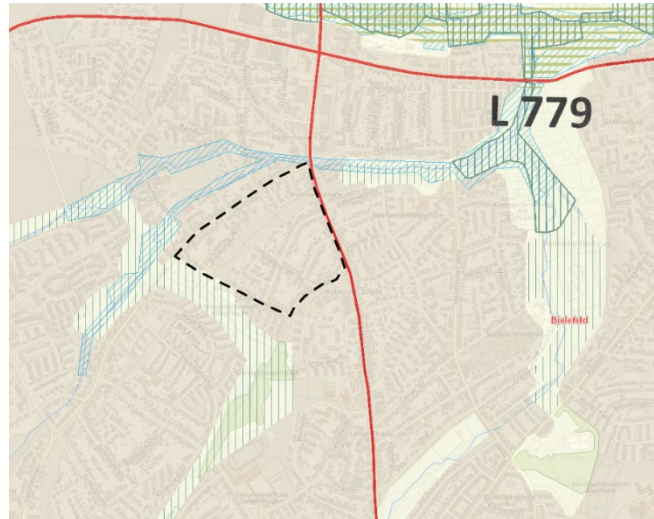


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan OWL (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um Grenze des Plangebiets)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld werden die Wohngebiete innerhalb des Plangebiets als *Wohnbaufläche* und der Grünzug als *Grünfläche* dargestellt. Die Grünfläche erstreckt sich über das Plangebiet hinaus weiter Richtung Südwesten und Osten.

Die bestehenden Wohngebiete sollen gemäß § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet* überplant werden. Der Grünzug soll unverändert beibehalten werden. Dies entspricht den Darstellungen des FNP. Im Ergebnis wird der vorliegende Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB.

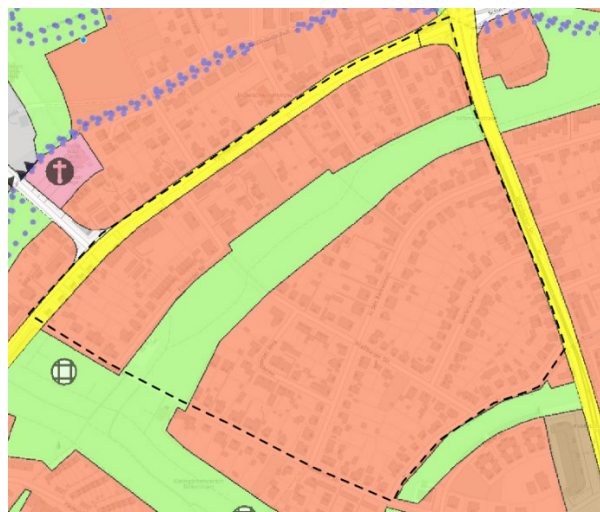


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um Grenze des Plangebiets)

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet wird vollständig vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/03.01 überplant. Der Ursprungsplan ist im Jahr 1968 in Kraft getreten. Es gibt eine Änderung aus dem Jahr 1995. Diese überplant einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplans und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans.

Der Ursprungsplan überplant die Wohnbebauung im Wesentlichen als *Allgemeines Wohngebiet*. Lediglich in einem kleinen Teilbereich entlang der Jöllenbecker Str. ist ein *Mischgebiet* festgesetzt. Der Grünzug wird als *Öffentliche Grünfläche* und die Straßen als *Verkehrsflächen* festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch überbaubare Grundstücksflächen vorgegeben. Die überbaubaren Flächen haben eine Tiefe von 16m. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wurde entsprechend auch eine Vorgartenzone ausgewiesen, die mind. 3m tief als Grünfläche anzulegen ist. Die Nutzung der Vorgartenfläche zum Parken ist nicht vorgesehen. Weiter werden Festsetzungen zur *Geschossigkeit* und *Dachneigung* getroffen. Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden überwiegend 2 Geschosse mit einer *Dachneigung von 25-30°* festgesetzt. Entlang der Voltmannstraße sind teilweise *Dachneigungen von 48-52°* festgesetzt. Im *Mischgebiet* entlang der Jöllenbecker Straße sind drei Vollgeschosse festgesetzt.



Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. II/1/03.01 von 1968 (genordet, unmaßstäblich)

Nachverdichtungspotenziale in den rückwärtigen Bereichen der vorhandenen Bebauung sind mit dem vorhandenen Bebauungsplan rechtlich nicht umsetzbar. Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 21.1 „Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche“ sollen die Festsetzungen des Ursprungsplans überlagert und entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen, einer behutsamen und geordneten Nachverdichtung, getroffen werden.

Zu den Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse siehe auch Kapitel 7.4 „Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse“.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.1 „Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche“ verfolgt die Stadt Bielefeld das Ziel, bestehende Flächenpotenziale innerhalb vorhandener Wohnsiedlungsbereiche für Wohnbauzwecke zu aktivieren, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Angestrebt wird eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung des vorhandenen Gebäudebestands. Konkret ist es vorgesehen, den vorhandenen Wohnbaubestand durch eine rückwärtige Baureihe zu ergänzen. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers in Gellershagen 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. Auf den großen Grundstücken im Plangebiet mit teilweise über 1000 m² bleiben auch nach Umsetzung einer zweiten Baureihe größere Außenwohnbereiche bestehen. Diese Flächen können weiterhin als 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 kann in einem solchen Abstand zur ersten Baureihe angelegt werden, sodass diese straßenseitig nur untergeordnet wahrgenommen wird.

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 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 Festzungen zum Bebauungsplan erstellt sowie textliche Festsetzungen konkretisiert.

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurden in einem ersten Schritt zunächst die vorhandenen Flächen mit Nachverdichtungspotenzialen im Plangebiet identifiziert. 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, diese soll sich 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 eine etwa 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 Pfeifenkopferschließung an die öffentlichen Straßen angebunden werden. Danach ist es vorgesehen, dass zwei Hinterlieger im Regelfall über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden.

Insgesamt können bei Umsetzung aller rückwärtigen zusätzlichen Baumöglichkeiten ca. 60 neue Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen werden. 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 Bauungskonzeption insbesondere Fragen der städtebaulichen Dichte, der Zahl möglicher Wohneinheiten, der Erschließung sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine zentrale Rolle spielen.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Stadt Bielefeld 2024)

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gesamte Plangebiet soll aufgrund der bereits vorliegenden Wohnnutzungen und dem allgemeinen Bedarf vorrangig zu Wohnzwecken entwickelt werden. Im Ursprungsplan ist das Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet* (§ 4 BauNVO) und *Mischgebiet* (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Die Bestandsbebauung im Allgemeinen Wohngebiet soll weiterhin als *Allgemeines Wohngebiet* gesichert werden, die rückwärtige Bebauung ebenfalls. Entlang der Jöllenbecker Straße soll ein *Urbanes Gebiet (MU)* entsprechend der vorhandenen und der künftig angestrebten Nutzungen festgesetzt werden. In Mitten der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung im Zentrum des Quartiers wird, wie im bestehenden Bebauungsplan auch, gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB eine *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Parkanlage*“ festgesetzt. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren 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. Grundsätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet in Anlehnung an den Gebäudebestand und die umgebende Bebauung festgesetzt. Diese sollen so konkret gefasst sein, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens eindeutig feststellen lässt. Auf der anderen Seite sollen die Festsetzungen nicht zu eng gewählt werden, dass dadurch städtebaulich unerhebliche Spielräume im Rahmen der Durchführung ausgeschlossen werden.

5.3 Verkehr und Erschließung

In Bezug auf den Verkehr ist die allgemeine Zielsetzung, die optische und flächenbezogene Dominanz von Kraftfahrzeugen im Plangebiet zu mindern, die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen zu verbessern und Verkehrsbedarfe möglichst klimagerecht abzubilden.

Das Plangebiet liegt als voll erschlossenes und bereits bebautes Wohnquartier vor. Die rückwärtig liegenden Gebäude sollen über eine Pfeifenkopferschließung an die öffentlichen Straßen angebunden werden, sodass zwei Hinterlieger im Regelfall über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Dies soll über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Hinterliegergrundstücke abgesichert werden. Übergeordnetes Ziel dabei ist, eine große Anzahl zusätzlicher Zufahrten sowie einen hohen Grad der Versiegelung zu vermeiden. 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.

Es befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 3 an der Jöllenbecker Straße („Voltmannstraße“). In Richtung Voltmannstraße gibt es eine Bushaltestelle der Linie 31 („Hainteichstraße“). Über den Grünzug mit Anbindung an den Gellershagenpark im Südwesten und dem Bültmann-Grünzug im Osten können vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen genutzt werden. Dies fördert die Nutzung des Umweltverbunds.

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 Er-

schließung meist 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

Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens zu prüfen.

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 Straßen- und Schienenverkehr stärker belasteten Straßen Voltmannstraße und Jöllenbecker Straße. 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. Dies betrifft hier vor allem die Auswirkungen durch den hinzukommenden Verkehr sowie durch die Nutzungen im Plangebiet selbst. Auch dies soll im weiteren Verfahren geprüft 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 Infrastruktur

Mit der Planung können zusätzliche Wohneinheiten entwickelt werden, dies löst einen Bedarf an sozialer Infrastruktur aus. Der Spielflächenbedarf kann zentral in dem durch das Plangebiet verlaufenden Grünzug gedeckt werden. Im näheren Umkreis befinden sich die städtische KiTa Gellershagen, das Familienzentrum Lange Wiese, die KiTa Christkönig und die städt. KiTa Kipps Hof.

Im Rahmen der weiteren Beteiligungsschritte wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern geprüft, inwiefern der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf gedeckt werden kann.

5.6 Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Strom, Telekommunikation etc. wird davon ausgegangen, dass eine Einbindung in die bestehenden Netze möglich ist.

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

Die Regenwasserkanalisation ist im Plangebiet bereits stark ausgelastet. Ob ein Ausbau der

vorhandenen Regenwasserkanalisation notwendig ist, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geklärt.

5.7 Bau- und Bodendenkmalschutz

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bielefeld oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege enthalten sind. Auch bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmälern.

Denkmalpflegerische Belange werden somit, soweit erkennbar, durch die Planung nicht berührt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).

5.8 Örtliche Bauvorschriften

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

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21.1 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 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 63.120 m² erreichen. Eine sog. 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). 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. 21.1 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 30.08.2024 beteiligt worden. Im Ergebnis ist abschließend festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 BauGB für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB vollständig vorliegen. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet. 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 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 das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen. Liegt die GRZ des neuen Bebauungsplans Nr. 21.1 über der GRZ des alten Bebauungsplans Nr. II/1/03.01, 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. 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

Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB sind Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu erfolgen. Gleichzeitig soll dabei die sparsame Nutzung von Grund und Boden beachtet werden. Das Plangebiet befindet sich in 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 genutzt werden können. Das Plangebiet entspricht somit dem Gebot der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB.

6.5 Biotopsverbundfläche

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans West der Stadt Bielefeld erfasst.

Innerhalb des Plangebiets liegt das Stadtbiotop BK-3917-518. Teils rückt die geplante Bebauung an das Stadtbiotop heran. Es werden jedoch Abstände eingehalten. Die Abstände sind nicht geringer als wie dies bereits durch bestehende Gebäude im Bestand der Fall ist. Daher wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung des Stadtbiotops durch die vorliegende Planung ausgelöst wird. Die vorliegende Planung wird daher als vertretbar erachtet.

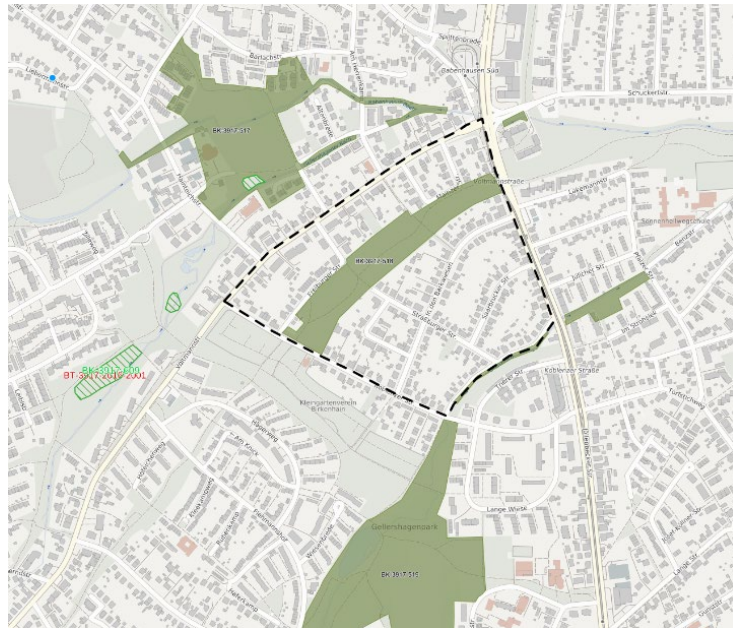


Abbildung 7: Geschützte Biotope (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um Grenze des Plangebiet)

6.6 Gewässer und Starkregen

Nördlich der Voltmannstraße, in ca. 100m Entfernung fließt der Gellershagener Bach 18. Das Gewässer 18.02 wird durch eine Verrohrung in die öffentliche Grünfläche im Plangebiet geleitet. Südlich des Plangebiets, entlang der Elsässer Straße, fließt der Grenzbach 18.01.

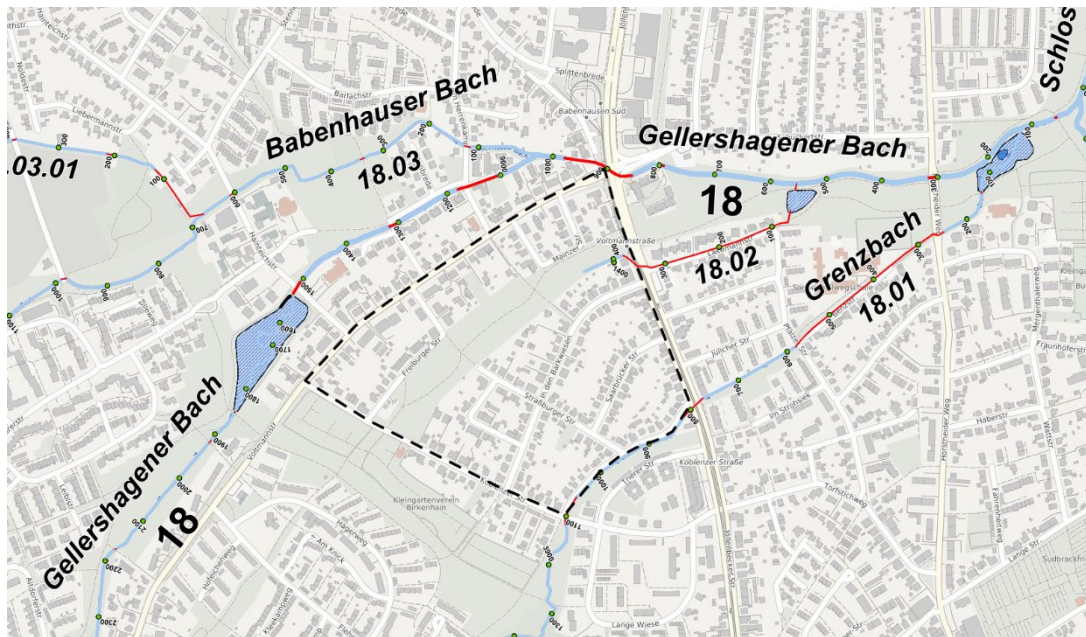


Abbildung 8: Fließ- und Staugewässer (Plan genordnet, unmaßstäblich)

In der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW werden die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen dargestellt. Hierin können maximale Wasserhöhen für ein seltenes (100-jährliches) Starkregenereignis entnommen werden.

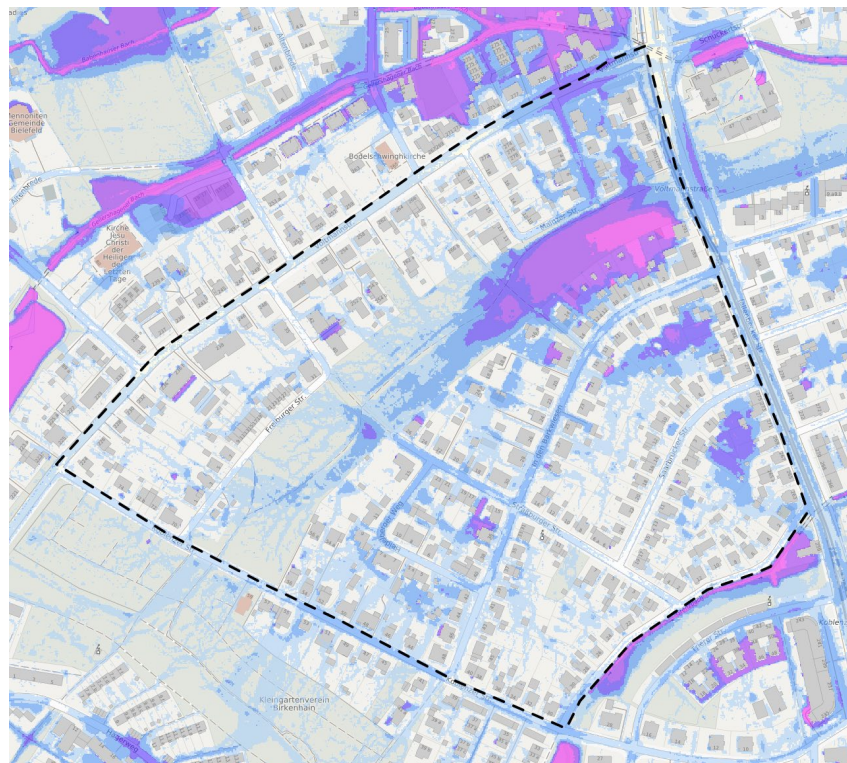


Abbildung 9: Starkregengefahrenkarte: max. Wasserhöhen seltenes Ereignis (100-jähriges Ereignis) (Plan genordnet, unmaßstäblich)

Bei der Simulation eines seltenen Starkregenereignisses (100-jährlich) würde sich bei der heutigen Bestandssituation vor allem in der Senke des Grünzuges Wasserhöhen von bis zu > 1m (pinke Einfärbung) sammeln.

In den rückwärtigen Bereichen der Bestandsbebauung parallel zur Jöllenbecker Straße würde sich ebenfalls in Teilbereichen eine Wasserhöhe von 0,3m bis teilweise 1m ansammeln (dunkellila Einfärbung). Der überwiegende Teil der rückwärtigen, potentiell bebaubaren Flächen erreicht eine max. Wasserhöhe von 0,1 - 0,3m (blaue Einfärbung).

Für welche Wassermengen in den Baugebieten eine Rückhaltung, Versickerung und eine Drosselung auf welches Maß zu erfolgen haben, ist im weiteren Verfahren zu klären. Für die Rückhaltung denkbar sind Retentionsräume auf Dachflächen, in Zisternen und Rigolen sowie in offenen, möglichst naturnahen Wasserführungen innerhalb des Plangebiets. Nähere Einzelheiten zum gesamten Entwässerungskonzept sollen im Rahmen der weiteren Beteiligung der betroffenen Fachämter ermittelt und im weiteren Verfahrens bewertet werden.

6.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung (AA535) innerhalb der Straße „In den Barkwiesen“. Diese beruht auf einer Anwohnerbefragung 1989. Demnach handelt es sich bei der AA 535 um die Auffüllung der Straßentrasse“ im Anschluss an die Jöllenbecker Straße. Die Auffüllung soll im Zeitraum von ca. 1937 – 1940 durch die Städtische Müllabfuhr mit Schlacken und Aschen vorgenommen worden sein. Durch den Straßenbau ergibt sich eine Abdichtung der Oberfläche dieser Ablagerung. Beeinträchtigungen von diesem Standort sind dem Fachamt nicht bekannt.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet außerdem an die Altablagerungen AA 627 und den Betriebsstandort BS 083. Bei der AA 627 handelt es sich ebenfalls um eine Auffüllung wie sie oben für die AA 535 beschrieben ist. Bei dem Betriebsstandort BS 083 handelt es sich um einen sanierten Tankstellenbereich. Eine Beeinträchtigung durch die genannten Altablagerungen und den Betriebsstandort ist nicht anzunehmen.

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 von einer Gefahr abgeleitet werden.

6.8 Klimaschutz

Die Stadt Bielefeld hat ein Klimaanpassungskonzept erstellt. Ziel des Konzeptes ist es, im Hinblick auf den Klimaschutz eine analytische Grundlage zu schaffen und zentrale Maßnahmen zu identifizieren. Laut Planungshinweiskarte ist das Plangebiet im benachbarten Umfeld des Grünzuges bioklimatisch günstig, und zwar heute und auch zukünftig.

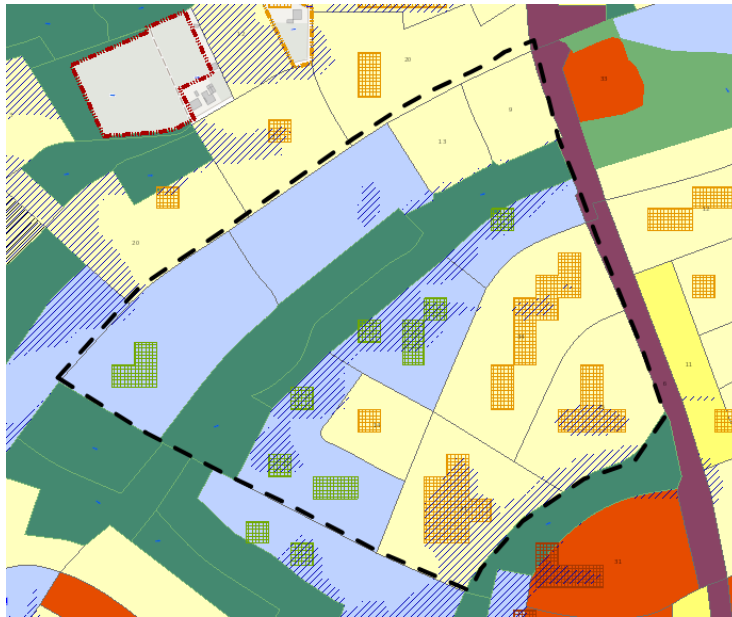


Abbildung 10: Auszug aus der Planungshinweiskarte Stadtklima (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um Grenze des Plangebiets)

Die blau gestreiften Flächen zeigen den Kaltluftereinwirkungsbereich innerhalb der Bebauung an. Dieser zieht von den Grünzügen aus in die Siedlungsbereiche, hiervon profitiert vor allem die Bebauung südlich des Grünzugs. Im Gebiet zwischen dem Grenzbach und in den Barkwiesen wird die bioklimatische Situation künftig klimawandelbedingt ungünstig (beige Fläche). Die grün und gelb karierte, schraffierte Flächen zeigen die Potentiale für eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes auf. Die grün karierte Fläche zeigt, dass in diesen Bereichen eine bauliche Entwicklung akzeptabel ist. Die gelb karierten Flächen zeigen auf, wo eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel ist.

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.

Diese Maßnahmen sollen entsprechend ihrer Wirksamkeit und Umsetzbarkeit im weiteren Verfahren in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

6.9 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 überplanende 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. 21.1 „Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche“ 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.

7.2 Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten

Auf der Grundlage des Konzeptes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt:	ca. 22.700 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 3.110 m ²
Wohnbaufläche:	ca. 14.950 m ²
Mischgebietsfläche	ca. 870 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 3.770 m ²

Im Plangebiet können voraussichtlich bis zu ca. 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 rechtsverbindliche Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. II/1/03.01 vorliegt (siehe Kapitel 3.3 „Rechtsverbindliche Bebauungspläne“). Der Ursprungsplan wird in Teilen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 21.1 „Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche“ überlagert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21.1 „Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche“ werden die in deren Geltungsbereichen bisher geltenden Festsetzungen in den betroffenen Teilbereichen überlagert. Der Bebauungsplan Nr. II/1/03.01 wird somit überplant.

Sollte sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans 21.1 „Wohnen südlich der Voltmannstraße zwischen Jöllenbecker Straße und Koblenzer Straße / Schildesche“ als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, leben die Festsetzungen der genannten, darunterliegenden Pläne wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

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 November 2024