Anlage

3

Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohngebiet südlich der Babenhauser Straße, östlich der Andreaskirche / Babenhausen“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Stand: Vorentwurf; Januar 2025

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Dornberg

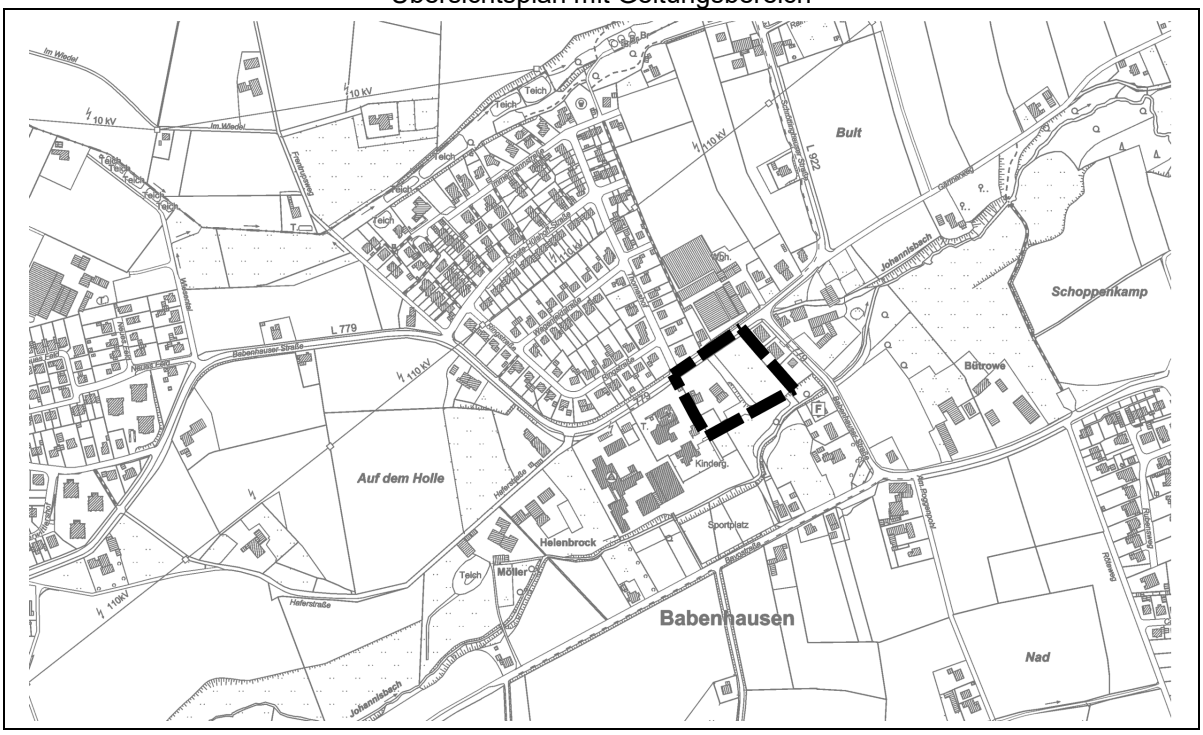
Bebauungsplan Nr. 43.1

„Wohngebiet südlich der Babenhauser Straße, östlich der Andreaskirche / Babenhausen“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Januar 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 43.1 „Wohngebiet südlich der Babenhauser Straße, östlich der Andreaskirche / Babenhausen“

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass und Ziele der Planung**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Städtebauliches Konzept**
5. **Belange der Bauleitplanung**
   - 5.1 Verkehrliche Erschließung
   - 5.2 Immissionsschutz
   - 5.3 Soziale und kulturelle Infrastruktur
   - 5.4 Freizeit, Erholung und Sport
   - 5.5 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft, erneuerbare Energien
   - 5.6 Denkmalschutz
   - 5.7 Grünordnung
   - 5.8 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
6. **Belange des Umweltschutzes**
   - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
   - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 6.3 Artenschutz
   - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
   - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz
7. **Umsetzung der Bauleitplanung**
   - 7.1 Bodenordnung
   - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
   - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
   - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
   - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
8. **Geplante Gutachten/Untersuchungen**

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bielefeld hat in den letzten zehn Jahren ein fast stetiges Bevölkerungswachstum erlebt. Vor diesem Hintergrund besteht nach wie vor ein sehr hoher Wohnraumbedarf. Angesichts der regionalen Bedeutung der Stadt und der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Hochschulstandorts ist eine Abschwächung der hohen Nachfrage im gesamten Stadtgebiet nicht zu erwarten.
Auf Basis der Befragung des Wohnungsmarktbarometers 2024[1] ist die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt weiterhin allgemein angespannt. Insbesondere im öffentlich geförderten Mietpreissegment sowie im unteren Mietpreissegment (<6,50 €/m²) wird die Situation als „sehr angespannt“ bewertet, wobei sich auch in der Prognose für die nächsten Jahre keine Entspannung andeutet. Auch im mittleren Mietpreissegment deutet sich ein weiterer Rückgang der Angebote am Wohnungsmarkt und damit eine zunehmende Anspannung an. Neben der zurückgehenden Anspannung im Bereich der Eigenheime und Eigentumswohnungen wird das obere Mietpreissegment als ausgewogen beurteilt. Zu den Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt zählte über die Hälfte der Befragten neben steigenden Nebenkosten insbesondere den Mangel an großen und kleinen bezahlbaren Wohnungen (< 6,50 €/m²) sowie einen Mangel an geeignetem Bauland.
Der statistische Bezirk Babenhausen (43) weist auch auf dieser lokalen Ebene ein Bevölkerungswachstum innerhalb der letzten Jahre auf (vgl. Stadt Bielefeld, Statistikstelle, Statistik interaktiv, Bevölkerungsentwicklung). Der Bezirk ist auch hinsichtlich der vorhandenen Haushaltstypen vielfältig gegliedert mit 41,3 % Einpersonenhaushalten, 31,3 % Paarhaushalten sowie über 22 % Haushalten mit Kindern.

Das mit Beschluss vom 20.03.2007 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 5 „Babenhauser Straße“ für das Gebiet zwischen der Babenhauser Straße und der Bavostraße soll aufgrund der zurückliegenden Zeitspanne und der veränderten städtebaulichen Entwicklungen und Rahmenbedingungen eingestellt werden.
Das Bauleitplanverfahren wurde 2007 auf Grundlage der Inhalte der 2006 beschlossenen Rahmenplanung „Babenhauser Straße“ für den Gesamtbereich mit der Grundschule, Kirche (Kita) und der Johannisbachaue eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sicherzustellen. 2008 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan von der Stadt Bielefeld erarbeitet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.
Städtebaulichen Ziel damals war eine kleinteilige Wohnentwicklung unter Berücksichtigung der landschaftlichen, ökologischen und topographischen Gegebenheiten auf Teilflächen westlich bzw. südlich der Babenhauser Straße nördlich der Johannisbachaue ergänzend zu den hier in Ansätzen vorhandenen Wohnnutzungen zu ermöglichen sowie die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Kindertagesstätte, Kirche) zu sichern.
Seit 2008 ruht das Verfahren.
Anfang 2023 hat die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (kurz BBVG) das Grundstücks (Flurstück 1461) erworben und möchte eine wohnbauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der heutigen städtebaulichen Zielsetzungen, umsetzen.
Vor diesem Hintergrund ist eine Fortführung des 2007 eingeleitete Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. II/Ba 5 „Babenhauser Straße“ nicht mehr notwendig.

Durch den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohngebiet südlich der Babenhauser Straße, östlich der Andreaskirche /Babenhausen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier unter Berücksichtigung des Naturraums und der Nachbarschaft geschaffen werden.

[1] Stadt Bielefeld, Bauamt (2024): Wohnungsmarktbarometer 2024, November 2024.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Normalverfahren wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Erarbeitung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erfolgen.

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 ein Beitrag dazu geleistet werden diese Flächenbedarfe zu decken.

Das Wohnumfeld ist insbesondere durch die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen sozialen Infrastrukturen und den Naturraum Johannisbachaue gut für die Entwicklung eines Wohnquartiers geeignet.
Das Stadtteilzentrum Babenhausen mit diversen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten befindet sich in 2 km Entfernung. Die verkehrliche Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an das Stadtteil- und das Stadtzentrum soll durch die Implementierung einer Mobilstation im Rahmen der Planung weiter verbessert werden.

Auf Basis des aufzustellenden Bebauungsplans soll ein Wohnquartier im Geschosswohnungsbau entstehen, dass durch **gemeinschaftliche und private Freiflächen** ergänzt wird. Mit einer autoarmen Strukturierung der Nachbarschaft und hochwertigen Grünräumen soll die **Quartiersidentität** unterstützt werden.
Nachdem im Jahr 2008 bereits ein Bebauungsplanverfahren zur baulichen Aktivierung und Nachverdichtung der Fläche begonnen worden war, ist das Plankonzept vor dem Hintergrund veränderter Bedarfe und städtebaulicher Ziele aktuell angepasst worden.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Plankonzepts sind unterschiedliche städtebauliche Leitbilder diskutiert worden.
Gegenstand des Vorentwurfs sind zwei Varianten in Form eines skizzenhaften Rahmenkonzepts (städtebauliche Konzepte). Diese unterscheiden sich im Wesentlichen hinsichtlich der Anzahl und Stellung der Baukörper bzw. Baufelder (zwei oder drei Mehrfamilienhäuser) und der hierdurch möglichen Quartierbildung.
Beide Varianten sollen Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB sein. Ziel in diesem ersten Verfahrensschritt ist die weitere Annäherung an den städtebaulichen und freiraumgestalterischen Rahmen und eine Entscheidung, wie die geplanten Wohnnachbarschaften zukünftig strukturiert werden sollen.
Im Anschluss werden zum Entwurf die Planunterlagen für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der relevanten privaten und öffentlichen Belange konkretisiert und ausgearbeitet.

Die Entwicklung des Wohngebiets erfolgt durch die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (kurz BBVG) gemäß der Bielefelder Baulandstrategie.
Für die Vergabe der Baugrundstücke wird ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt, in dem insbesondere Qualitäten aus den Bereichen Städtebau, Wohnungspolitik, Architektur, Klimaschutz, Energie und Mobilität zu berücksichtigen sind.

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraums sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten respektive 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.
Von den zu erwartenden ca. 50 Neubauwohnungen sollen mindestens 17 WE (33 %) und mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche öffentlich gefördert werden. Der geförderte Wohnungsbau soll im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.
Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Dornberg (Stadtteil Babenhausen) im Nordwesten der Stadt Bielefeld. Das ca. 1,03 ha große Plangebiet befindet sich am Rand des zusammenhängenden Siedlungsraums südlich und westlich der Babenhauser Straße und nördlich der Bavostraße. Südlich verläuft der Johannisbach in einem Grünzug, westlich schließt die Andreaskirche sowie die Grundschule Babenhausen an.

Im Unterschied zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 2007 ist die planungsrechtliche Steuerung heute nur noch für die Wohnentwicklungsfläche im privaten Grundstücksbereich (Teilfläche Flurstück1461) erforderlich, da die landschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen -wie der Schutz der Johannesbachaue- mittlerweile im Landschaftsplan Bielefeld West und im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Für die Gemeinbedarfseinrichtungen werden -über den Bestand hinaus- keine weiteren Bedarfe für eine Kita oder Schule im Plangebiet vom Fachamt gesehen.

Die genaue Lage und die Abgrenzung ergeben sich aus dem Abgrenzungsplan.

b) Topografie

Das überplante Gelände weist eine Südhanglage auf und fällt von der Babenhauser Straße bis zum Johannisbach um bis zu 5 m ab (ca. 97,0 – 92,0 m ü. NHN). Im Westen erfolgt die Neigung des Geländes von ca. 96,0 m ü. NHN auf 92,5 m ü. NHN. Im Osten bewegt sie sich zwischen 97,0 und 92,0 m ü. NHN. Im östlichen Bereich besteht ein Geländesprung von ca. 3,0 m. Dieser erstreckt sich bis in den zentralen Bereich und trennt das Plangebiet in einen südwestlichen und einen nordöstlichen Teil.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit im Wesentlichen als eine Grünfläche dar. Im Norden sind die Flächen bereits teilweise baulich genutzt worden, an der westlichen Grenze befindet sich noch ein leeres, baufälliges Gebäude, ein zweites Gebäude liegt nur noch als Ruine vor.
Nordwestlich befinden sich ortsbildprägende Eichen, die als Naturdenkmäler geschützt sind. Die weiteren Flächen liegen derzeit brach, dort hat sich Vegetation mit kleinteiligen Gehölzen entwickelt. Entlang der Geländekante stocken einige weitere besonders prägende, große Bäume. Die Flächen südlich des Geltungsbereichs sind Teil des Naturschutzgebiets „Mittleres Johannisbachtal“. Sie sind, insbesondere südlich des Versprungs, vielfältig durch größere Baumbestände aber auch offene Wiesenstrukturen geprägt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Babenhauser Straße von Norden, die im Westen an weitere kleinteilige Siedlungsabschnitte, im Osten an die Schröttinghauser Straße sowie im weiteren südöstlichen Verlauf an das Stadtteilzentrum Babenhausen anschließt. Von der Babenhauser Straße sind im Bestand drei Zufahrtsbereiche zum Plangebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich hinsichtlich der zur Bebauung vorgesehenen Teilfläche nahezu rechteckig dar und erstreckt sich von der Straße ca. 90 bis 100 m in Richtung des Naturschutzgebietes. In der Mitte schiebt sich die Böschungskante in die potenziellen Baufelder hinein. Die straßenseitige Grenze des Geltungsbereichs umfasst ebenfalls eine Strecke von ca. 100 m.

Das nähere Umfeld ist durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen geprägt. Im Westen befinden sich mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Andreaskirche mit Gemeindezentrum, Kindergarten und Pfarrhaus sowie die Grundschule Babenhausen und die Leineweberschule

mit Sporthalle liegen zwischen der Babenhauser Straße und dem Johannisbach. Der den Gemeinbedarfseinrichtungen zugehörige begrünte Stellplatz grenzt im Nordwesten an das Plangebiet an. Das ehemalige Pfarrhaus Babenhauser Straße 153 wird heute als Yogastudio genutzt. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich nördlich des Kindergartens befindet sich außerdem ein weiteres Wohnhaus. Weiter nordwestlich entlang der Babenhauser Straße befinden sich große Grundstücke mit Einzelhäusern. Hier befinden sich zwei kleinere gewerbliche Nutzungen (Schuhgeschäft, Unternehmensberatung) sowie eine integrative Wohngruppe.

Nördlich der Babenhauser Straße schließt ein vergleichsweise homogenes Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung an, vereinzelt sind gewerbliche Nutzungseinheiten (Friseur, Beratung) vorhanden. Das Wohngebiet entlang der Straßen Thomashof, Ringstraße, Droste-Hülshoff-Straße und Wagenfeldstraße (teilweise B-Plan II/Ba 4) ist überwiegend durch eine 1½-geschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern geprägt. Weiter nördlich schließen Reihenhausabschnitte an. Östlich dieses Wohngebiets befindet sich ein größerer Gärtnereibetrieb mit weiteren einzelnen Wohngebäuden. Östlich des vorliegenden Plangebiets grenzen zwei 2½-geschossige Mehrfamilienhäuser, ein weiteres Einfamilienhaus sowie östlich der Babenhauser Straße eine Hofstelle mit zugehörigen Ackerflächen an. Die Stellplatzflächen der Mehrfamilienhäuser sind zum Plangebiet ausgerichtet. Südlich des Johannisbachs liegt angrenzend der Sportplatz Babenhausen an der Bavostraße. Bei dem Plangebiet handelt es sich insofern um einen siedlungs- und freiraumstrukturell eingebundenen Standort. Die brachgefallenen nördlichen Flächen eignen sich zur Revitalisierung und Wiederaufnahme einer wohnbaulichen Nutzung. Die Flächen des Naturschutzgebiets sowie die prägende Böschungskante werden mit dem Ziel der Erhaltung, gestalterischen Einbindung sowie als Qualitätsfaktor für das Wohnumfeld aufgenommen.

Das weitere Umfeld geht überwiegend in die freie Landschaft über. Lediglich einzelne Splittersiedlungsbereiche befinden sich im südöstlichen und nordöstlichen Bereich. Im Westen liegen die weiteren Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Dornberg sowie im Osten der zusammenhängende Siedlungsbereich Babenhausen mit weiteren zentralen Infrastrukturen zur Versorgung, wie Einkaufsmöglichkeiten in ca. 1,7 km Entfernung vom Plangebiet. Durch die suburbane Lage im Übergang zum ländlichen Raum besteht die überörtliche Anbindung an das Plangebiet und das Stadtteilzentrum Babenhausen i. W. über die Babenhauser und Schröttinghauser Straße (L 779). Nach Osten ist im weiteren Verlauf die Anbindung an die B 61 vorhanden. Die nächste Bahnhaltestelle der Bielefelder Stadtbahn mit Anschluss an den Hauptbahnhof befindet sich in 2 km Entfernung („Babenhausen Süd“). Eine Busanbindung ist direkt am Plangebiet über die Haltestellen „Thomashof“ sowie „Pottkamp“ in fußläufiger Entfernung gegeben.



Luftbild des Geltungsbereichs inkl. Umgebung

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des als Siedlungsraum festgelegten Bereichs. Die Stadt Bielefeld wird im LEP als Oberzentrum eingestuft.

Am 16.04.2024 hat der Regionalplan OWL der Bezirksregierung Detmold Rechtskraft erlangt. Im Regionalplan ist der Planbereich Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) in Babenhausen.
Die nördlich und östlich verlaufende L 779 (Babenhauser Straße) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.
Der Bereich des Johannisbachs wird als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt, südlich setzt sich der festgelegte ASB fort und stellt damit eine Potenzialfläche für die weitere Siedlungsentwicklung dar.
Dem LEP NRW und Regionalplan OWL widersprechende Zielsetzungen sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

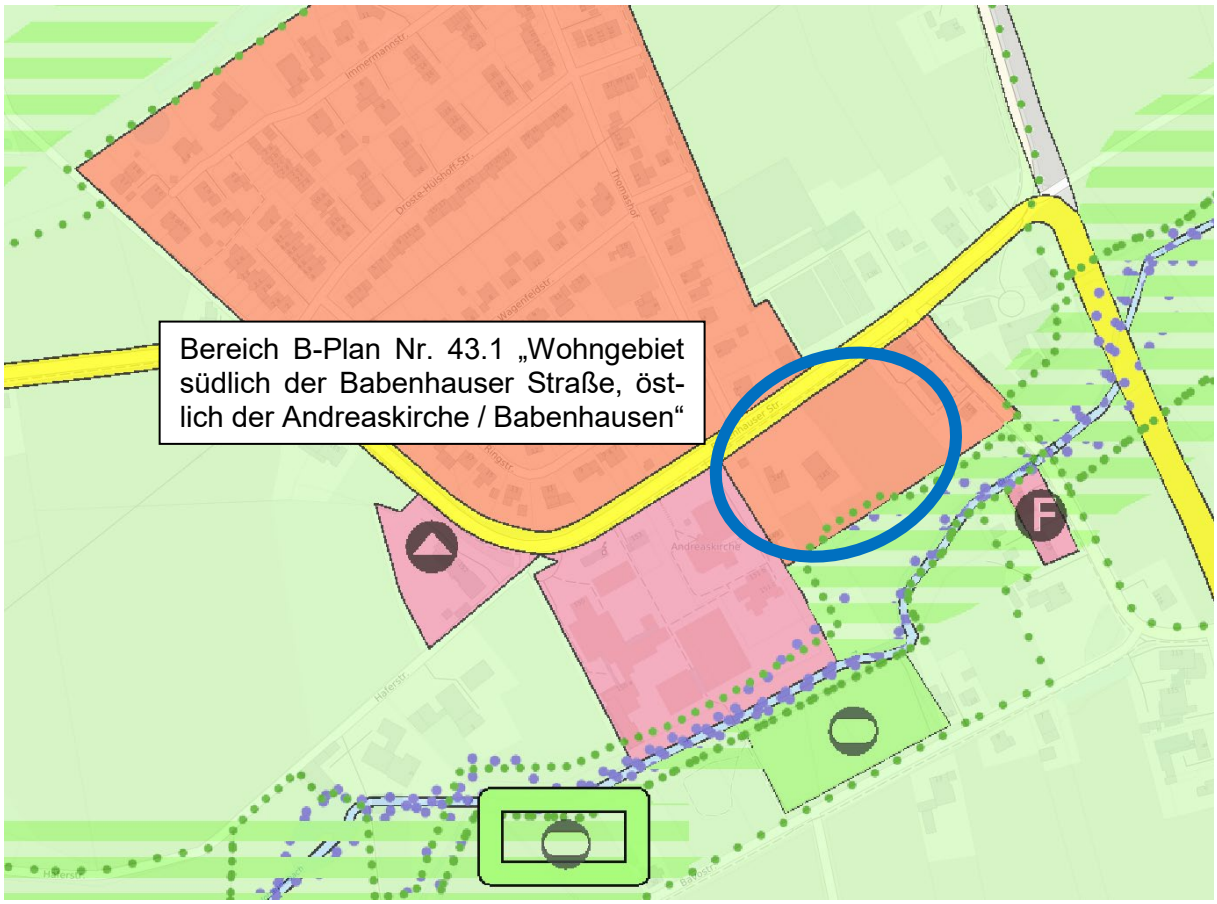


Auszug Regionalplan OWL, 2024
Verkleinerung

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grenzen des Naturschutzgebietes sowie der Überschwemmungsgebiete des Johannisbachs werden nachrichtlich übernommen. Die Flächen südlich des Geltungsbereichs werden als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind entsprechend ihrer Nutzung als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule, Sporthalle, kirchliche Einrichtung und Kindergarten“ ausgewiesen. Im Westen, Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die Bereiche beiderseits des Johannisbachs enthalten den Hinweis „geeigneter Erholungsraum“. Südlich des Johannisbaches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

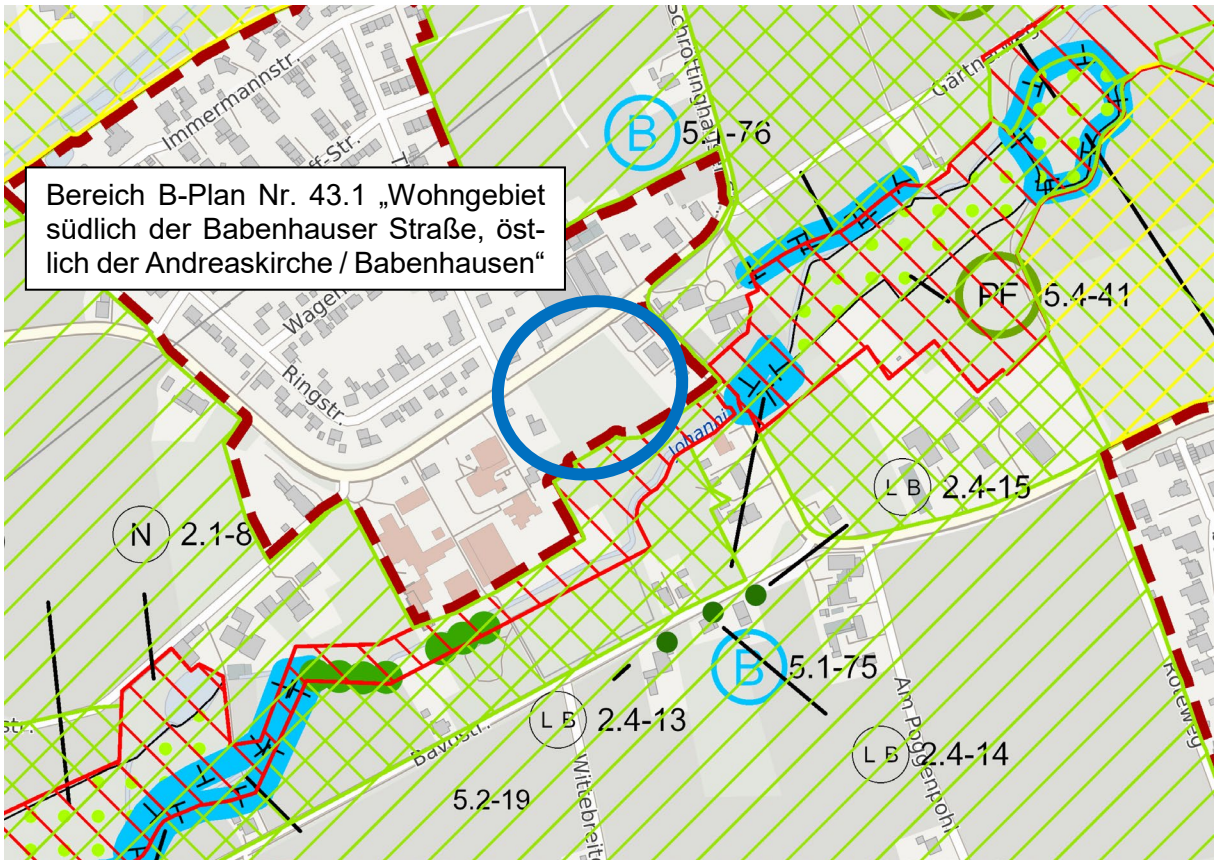


Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Bielefeld
Verkleinerung

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich ist nicht Teil des Landschaftsplans Bielefeld-West. Dessen Geltungsbereich beginnt südlich angrenzend. Als Entwicklungsziel ist hier der Erhalt der Landschaft festgelegt worden. Südlich des Plangebiets befindet sich auch das Naturschutzgebiet „Mittleres Johannisbachtal“ (BI-041). Weiter schließt dann das Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland (LSG-3916-0001) an. Der Verlauf des Baches (BT-3916-0161-2003) sowie die begleitende Nass- und Feuchtgrünlandbrache (BT-3916-0036-2015) stellen weiterhin geschützte Biotope dar. Im Umfeld des Plangebiets insbesondere entlang des Baches befinden sich außerdem geschützte Landschaftsbestandteile und im Landschaftsplan festgesetzte Bereiche zur Wiederherstellung naturnaher Lebensräume. Darüber hinaus hat die Johannisbachaue, die im Bielefelder Norden vom westlichen Stadtgebiet bis hinüber in das östliche Stadtgebiet reicht, eine wichtige Biotopverbundfunktion. Bei der Planung einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung des Plangebiets sind aufgrund der Sensibilität dieses angrenzenden Landschaftsraums die vorhandenen landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten in besonderem Maße zu beachten.

Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) noch europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal. Schutzgegenstand ist ein Teil einer Eichengruppe an der ehemaligen Hofstelle.



Auszug Landschaftsplan Bielefeld-West
Verkleinerung

d) Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird bisher nicht vom Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfasst. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Das mit Beschluss vom 20.03.2007 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. II/Ba 5 „Babenhauser Straße“ für das Gebiet zwischen der Babenhauser Straße und der Bavostraße soll aufgrund der zurückliegenden Zeitspanne und der veränderten städtebaulichen Entwicklungen und Rahmenbedingungen eingestellt werden.

4. Städtebauliches Konzept

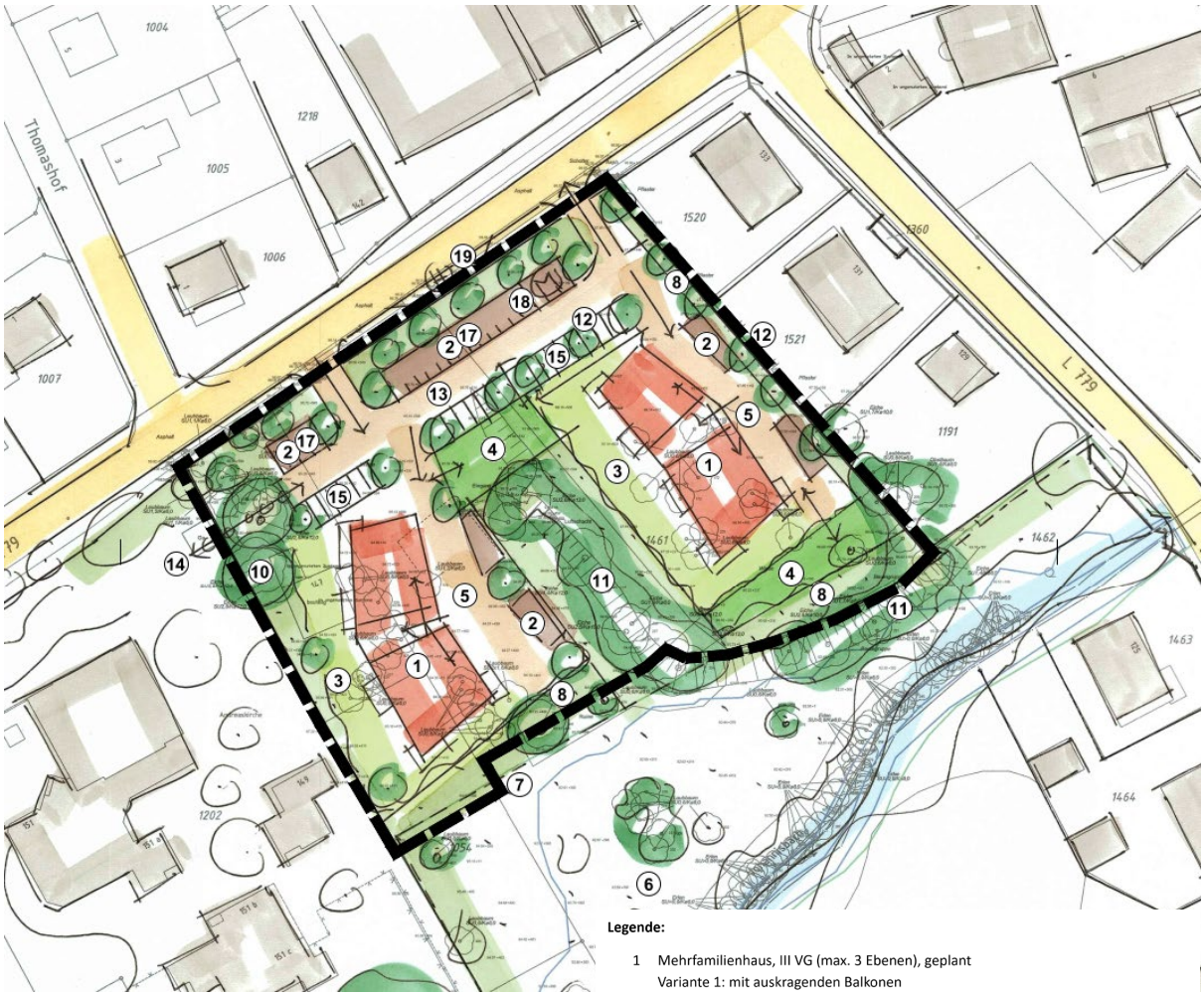
Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig zu entwickeln und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen. Die vorliegenden städtebaulichen Skizzen stellen ausdrücklich die grundlegenden Überlegungen der Rahmenplanung dar, die zur Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Entwicklung einer Wohnbebauung dienen. Im nächsten Schritt wird nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Entwurf ein konkreter Rechtsplan mit den zeichnerischen Festzungen zum Bebauungsplan erstellt sowie die textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert.

Angestrebt wird die Umsetzung einer verdichteten Struktur im Geschosswohnungsbau, die sich mit maximal drei Geschossebenen und einer durchgängigen architektonisch-gestalterischen Qualität in das Siedlungsgefüge einpassen soll. Der wertvolle und prägende Baumbestand im Norden sowie im Zentrum des Plangebiets soll erhalten und in das geplante Quartier integriert werden. Freiflächen sollen sowohl der Steigerung von Wohn- und Aufenthaltsqualität dienen als auch zur ökologischen und klimatischen Optimierung des Gebiets beitragen. Um diesem Planungsziel auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechen zu können, ist eine Bündelung im Zufahrtsbereich durch Carportanlagen sowie ergänzend ggf. Tiefgaragen vorgesehen. Die Nachbarschaften rund um die geplanten Baukörper können so als autoarme Quartiere ausgestaltet werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Babenhauser Straße und wird abgesetzt von der Straße durch den Geländeversprung in zwei weitere Teilbereiche gegliedert, die sich rund um die Geländekante und die begleitenden Gehölzstrukturen gruppieren. Die Erschließung für das Quartier erfolgt von Norden über die Babenhauser Straße. Über ein Einbahnstraßensystem werden die entlang der Straße angeordneten Stellplatzflächen mit begrünten Carports erschlossen. In Richtung des Straßenraums wird die Fläche durch Gehölzpflanzungen auf einem Grünstreifen eingegrünt. Im Bereich der zentral organisierten Stellplätze sollen außerdem ergänzend begrünte Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze, Abfall etc. untergebracht werden. Von hier kann außerdem eine fußläufige Anbindung an den westlich gelegenen Parkplatz der Andreaskirche geschaffen werden. Darüber hinaus ist hier auch der Standort für eine Mobilstation vorgesehen, die eine verbesserte Anbindung der zukünftigen Bewohnerschaft an öffentliche Mobilitätsangebote sicherstellen soll. Abgesetzt von der Babenhauser Straße anschließend an die Erschließungsfläche sind die Baukörper vorgesehen. Vorliegend werden zwei unterschiedliche Varianten dargestellt, die sich insbesondere in der Anzahl der Baukörper sowie hinsichtlich der damit einhergehenden Zahl der Wohneinheiten unterscheiden. Je nach Anordnungsvariante ergeben sich auch unterschiedliche Folgen für die Gliederung der Außenräume. Beide Varianten zeichnen sich jedoch durch eine Anordnung an einen autoarmen Wohnhof aus. Durch die zentrale Stellplatzorganisation können die untergeordneten Nachbarschaften vom PKW-Verkehr befreit bleiben. Die Bauflächen einrahmende grüne Fugen dienen der Gliederung und Einfassung des Siedlungsrands sowie der Übergänge zur benachbarten Bebauung und zum Gehölzbestand. Hier werden auch weitere Gehölzpflanzungen sowie der Erhalt des Naturdenkmals ermöglicht. Zudem werden den Baukörpern jeweils private Grünflächen zugeordnet. Zur weiteren Aufwertung des Freiraum- und Erholungsangebots sowie des nachbarschaftlichen Zusammenhalts sind darüber hinaus mehrere sog. Nachbarschaftsfreiräume vorgesehen, die als gemeinschaftliche Grünflächen, Aufenthalts- oder Spielplätze ausgestaltet werden könnten.

Die spezifischen städtebaulichen Planungsgedanken der beiden Varianten sollen im Folgenden gegenübergestellt werden:

Variante 1 zeichnet sich durch zwei Baukörper aus, die sich jeweils östlich und westlich der Geländekante rückwärtig der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage anordnen. Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Geschossebenen und auskragenden Balkonen als private Freisitze. Die Erschließung erfolgt von Osten über ein oder zwei zentrale Eingänge. In dieser Variante stehen weiterhin großzügige Freiräume zur Verfügung, sodass sich die Möglichkeit ergibt, die Baukörper geringfügig abgewinkelt, um die gemeinschaftlichen Wohnhöfe bzw. die privaten Freiflächen zu formen. Damit kann ein nachbarschaftlicher Quartierscharakter weiter gestärkt werden. Im Bereich der Wohnhöfe jeweils östlich der Baukörper besteht außerdem Flächenpotenzial für weitere eingeschossige Nebenanlagen. Die privaten Gärten werden westlich und südlich der Bebauung geplant und schließen dann im Westen und Süden an die gliedernden Grünbereiche bzw. den Siedlungsrand an. Bei der Variante zwei erfolgt die Anordnung der Nachbarschaftsfreiräume zum einen nördlich der Geländekante zwischen Baumbestand und Stellplatzanlage sowie südlich des östlichen Gebäudekörpers im Übergang zum Naturraum Johannisbach.



N

Städtebauliche Skizze zum Bebauungsplan Nr. 43.1 | Variante 1
Verkleinerung

Legende:

1 Mehrfamilienhaus, III VG (max. 3 Ebenen), geplant
Variante 1: mit auskragenden Balkonen
Variante 2: mit innenliegenden Loggien

2 Eingeschossige, begrünte Nebenanlagen (Fahrrad, Müll, ...), geplant

3 Private Gärten, geplant

4 Nachbarschaftsfreiraum/Spielplatz, geplant

5 Wohnhof/Freiraum und Spielbereich, geplant

6 Naturraum Johannesbach, bestehend

7 Grenze Naturschutzgebiet (NSG)

8 Gliedernde Grünbereiche/Eingrünung/Siedlungsrand, best./geplant

9 Landwirtschaftliche Flächen, bestehend

10 Naturdenkmäler (zwei Eichen)

11 Erhalt prägender Baumbestand

12 Baumpflanzungen, geplant

13 Binnenerschließung Einbahnverkehr, geplant (Funktionen/Querschnitte im Verfahren abstimmen)

14 Fuß-/Radweg, geplant

15 Sammelstellplätze, geplant
Variante 2: in MFH integriert

16 Variante 2: Tiefgarage für beide östlichen Neubauten, geplant

17 Carports/Besucherstellplätze/Nebenanlagen begrünt, geplant

18 Mobilstation, geplant

19 Neuanordnung bestehende Bushaltestelle, geplant

Schätzung Wohneinheiten (Wo):

Variante 1: ca. 30 – 40 Wo
Variante 2: ca. 40 – 50 Wo

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stand: Vorentwurf; Januar 2025



Städtebauliche Skizze zum Bebauungsplan Nr. 43.1 | Variante 2
Verkleinerung

Legende:

1 Mehrfamilienhaus, III VG (max. 3 Ebenen), geplant
Variante 1: mit auskragenden Balkonen
Variante 2: mit innenliegenden Loggien

2 Eingeschossige, begrünte Nebenanlagen (Fahrrad, Müll, ...), geplant

3 Private Gärten, geplant

4 Nachbarschaftsfreiraum/Spielplatz, geplant

5 Wohnhof/Freiraum und Spielbereich, geplant

6 Naturraum Johannesbach, bestehend

7 Grenze Naturschutzgebiet (NSG)

8 Gliedernde Grünbereiche/Eingrünung/Siedlungsrand, best./geplant

9 Landwirtschaftliche Flächen, bestehend

10 Naturdenkmäler (zwei Eichen)

11 Erhalt prägender Baumbestand

12 Baumpflanzungen, geplant

13 Binnenerschließung Einbahnverkehr, geplant (Funktionen/Querschnitte im Verfahren abstimmen)

14 Fuß-/Radweg, geplant

15 Sammelstellplätze, geplant
Variante 2: in MFH integriert

16 Variante 2: Tiefgarage für beide östlichen Neubauten, geplant

17 Carports/Besucherstellplätze/Nebenanlagen begrünt, geplant

18 Mobilstation, geplant

19 Neuanordnung bestehende Bushaltestelle, geplant

Schätzung Wohneinheiten (Wo):

Variante 1: ca. 30 – 40 Wo
Variante 2: ca. 40 – 50 Wo

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stand: Vorentwurf; Januar 2025

Bei der **Variante 2** werden in dem Bereich rund um die Geländekante drei Baukörper geplant. Die Position östlich und westlich parallel zum Gehölzbestand bleibt bestehen, jedoch wird im Gegensatz zur Variante 1 ein Gebäude in der nördlichen Ecke des zu bebauenden Bereichs vorgesehen, das parallel zur Babenhauser Straße ausgerichtet ist. Die Erschließung dieses Gebäudes erfolgt von Norden aus dem Bereich der Gemeinschaftsstellplätze. Aufgrund der größeren Flächeninanspruchnahme durch die Gebäude wird die südliche Stellplatzreihe in diesem Fall in die Mehrfamilienhäuser integriert. Da dennoch weniger Fläche für die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen zur Verfügung steht, wird in diesem Fall zusätzlich eine Tiefgarage unterhalb der nordöstlichen Baukörper (d. h. im höher gelegenen Teil des Geländes) geplant. Die Zufahrt wäre im Bereich des nördlichen Gebäudes gegenüber der Ausfahrt auf die Babenhauser Straße denkbar. Auch in dieser Variante werden im Süden und Westen der Gebäude private Grünflächen vorgesehen. Die Nachbarschaftsfreiräume liegen beide südlich im Übergang zum Siedlungsrand. Auch in dieser Variante sind maximal drei Geschossebenen geplant, aufgrund der geringeren Abstände zwischen den Gebäuden mit innenliegenden Loggien.

Die geplanten Gebäude sollen in beiden Varianten die Möglichkeit zur Errichtung von einem nachbarschaftlichen Wohnquartier mit unterschiedlichen Haus- und Wohnformen geben, die sich in ihrer Höhenentwicklung und Kubatur in die vorhandene Umgebung einfügen und dennoch einen eigenen identitätsstiftenden Quartierscharakter erhalten. Das Quartier ist als Ensemble vorgesehen, das durch eine einheitliche architektonische und bauliche Gestaltungssprache gefördert werden soll. Eine umfassende Durchgrünung des neuen Wohngebiets soll mit Blick auf Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken, der Gestaltung von unbebauten Flächen und zur Dachbegrünung erfolgen.

Schätzung der möglichen Wohneinheiten

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird bei der angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen überschlägig von in Variante 1 von 30 bis 40 Neubau-Wohneinheiten und in Variante 2 von 40 bis 50 Wohneinheiten ausgegangen.

5. Belange der Bauleitplanung

Durch den Bebauungsplan Nr. 43.1 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet mit Nutzung als Wohnquartier entwickelt werden. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den oben erläuterten Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Bielefeld. Die ersten Verfahrensschritte erfolgen auf Basis zweier Konzeptvarianten (s. Kapitel 4.2). Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wird der Bebauungsplanentwurf als Rechtsplan mit konkreten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erarbeitet.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt im Norden über die Babenhauser Straße (L 779), die im Osten auf die Schröttinghauser Straße trifft. Über die Babenhauser Straße ist in Richtung Süden eine Erreichbarkeit des Versorgungszentrums des Stadtteils Babenhausen gegeben, von hier besteht Anbindung an die nördliche Achse in die Innenstadt Bielefeld über die Jöllenbecker Straße. Im weiteren westlichen Verlauf bindet die Babenhauser Straße die weiteren Siedlungsteile Dornbergs an, bis sie im Westen auf die Werther Straße (L 785) trifft. Von hier kann die Universität Bielefeld erreicht werden. Die Schröttinghauser Straße stellt in Richtung Norden auch die überörtliche Anbindung an die Städte Werther (Westf.) und Spenge

dar. Mit dem Fahrrad kann die Innenstadt u. a. auch über den Gellershagenpark und die anschließende Schloßhofstraße erreicht werden. Hierdurch besteht eine verkehrsarme Anbindung durch das bestehenden Grün- und Freiflächensystem des Bielefelder Westens.

Die **innere Erschließung** ist gemäß Rahmenkonzept über ein Einbahnsystem im Bereich der zentral organisierten Flächen für Stellplätze vorgesehen. Dies ermöglicht eine Umfahrung für Müllabfuhr und Feuerwehr, während auf eine flächenintensive Wendeanlage verzichtet werden kann. Die geplanten Baukörper, die sich in Richtung des Freiraums schieben, können so als autoarme Nachbarschaften mit Wohnhöfen bzw. Nachbarschaftsfreiräumen vor den Wohngebäuden ausgestaltet werden. Ziel der Erschließungskonzeption ist es außerdem, eine Fuß- und Radwegeverbindung über das Plangebiet zu schaffen. Im Westen kann über den bestehenden Parkplatz an das benachbarte Kirchgrundstück angeschlossen werden. Ein Anschluss nach Osten parallel zum Johannisbach an die Babenhauser ist unter Berücksichtigung des Naturschutzgebiets ebenfalls noch zu prüfen,

Flächen für den **ruhenden Verkehr** sollen als Sammelstellplatzanlagen entlang der Babenhauser Straße untergebracht werden. Die nördlich ausgerichteten Flächen könnten dabei als Carports in Verbindung mit Nebenanlagen u. a. für Fahrradstellplätze ausgebildet werden, während die südliche Stellplatzreihe im Falle der Variante 1 als offene Stellplatzanlage vorgesehen wird. Durch den zusätzlichen Baukörper in Variante 2 fällt ein wesentlicher Teil der geplanten Stellplätze weg, die in diesem Planfall durch eine Tiefgarage unterhalb der östlichen Baukörper sichergestellt werden können. Teil der offenen Stellplatzanlage soll außerdem eine Mobilstation zur niedrigschwelligen Anbindung an geteilte und umweltfreundliche Mobilität werden.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 50 m Entfernung an der Babenhauser Straße die Bushaltestelle Thomashof, die von den Linien 57 und 59 angefahren wird. Die Linie 57 verbindet Babenhausen und Dornberg und bietet jeweils zweimal pro Stunde direkten Anschluss an die Endhaltestellen der Stadtbahnlinien 4 (Lohmannshof) und 3 (Babenhausen Süd). Die Stadtbahnlinien verbinden die äußeren Stadtbezirke mit der Innenstadt. Die regionale Linie 59 stellt maximal alle zwei Stunden im Tagesbereich eine mögliche Verbindung aus dem Plangebiet direkt an den Hauptbahnhof Bielefeld sowie die Stadt Melle dar. Die Anbindung an den **ÖPNV** ist lediglich zwischen 05:30 und 20:30 Uhr gegeben, außerhalb dieses Zeitraums muss heute auf das Angebot des Anrufsammeltaxis zurückgegriffen werden. Die Etablierung einer Mobilitätsstation der Größe S im Plangebiet kann somit einen wesentlichen Beitrag für einen durchgängig verbesserten Anschluss an die zwei Kilometer entfernte Haltestelle der Stadtbahn darstellen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Neuanordnung der bestehenden Bushaltestelle Thomashof geplant. Vorgesehen wird eine Verschiebung des Haltepunkts an der Babenhauser Straße in Richtung des Plangebiets, um Konflikte mit der geplanten Grundstücksausfahrt zu vermeiden. Auch mit Blick auf die bestehende Ausfahrt der benachbarten Mehrfamilienhausgrundstücke kann so die Sicherheit an der Haltestelle verbessert werden. Zudem besteht damit eine direkte räumliche Zuordnung zur geplanten Mobilstation

5.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet können Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (Verkehrslärm), durch die Sportanlage (Sportlärm) im Süden sowie ggf. durch zugelassene gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets einwirken. Aus Sicht des Immissionsschutzes könnten für die Planung ggf. auch Geruchsimmissionen umliegender landwirtschaftlicher Betriebe insbesondere mit Tierhaltung relevant sein.

Durch den nördlich der Babenhauser Straße bestehenden Gartenbaubetrieb wird kein zusätzliches Konfliktpotential erwartet, da die gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die vorhandene

Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss und durch das neue Wohngebiet kein Heranrücken an die gewerbliche Nutzung erfolgt. Auch zwischen dem südlich vorhandenen Sportplatz und der geplanten Wohnbebauung wird aufgrund des gegebenen Abstands nach aktuellem Kenntnisstand kein Lärmkonflikt gesehen.

Die aktuell vorliegende Rahmenplanung reagiert durch ihre städtebauliche Anordnung mit einer zurückgesetzten Bebauung und davorliegenden abschirmend wirkenden Neben- bzw. Carportanlagen in Ausrichtung zur Babenhauser Straße bereits auf den einwirkenden Verkehrslärm. Etwaige planinduzierte Immissionen für die umgebenden Bestandsnutzungen, hervorgerufen durch die geplanten Stellplätze und den Quell- und Zielverkehr der geplanten Wohnbebauung, sind ebenfalls zu betrachten.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen abzustimmen und ggf. erforderliche Maßnahmen hieraus abzuleiten.

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen etc.), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.3 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung neuer Wohneinheiten löst einen Bedarf an **Kita- und Schulplätzen** aus. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur Grundschule Babenhausen sowie einer Kita. Bei maximal 50 geplanten Wohneinheiten wird die Kapazität der Grundschule nach aktuellem Kenntnisstand als ausreichend bewertet. Zudem ist die Erweiterung der benachbarten Kita um eine Gruppe bereits vorgesehen. Die Auswirkungen des Plangebiets auf Kita- und Schulplätze sowie OGS-Plätze werden im weiteren Verfahren unter Konkretisierung der Planung ermittelt.

5.4 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet liegt heute als Brache bzw. Naturraum vor und wird hinsichtlich seiner Freizeit- und Erholungsfunktion als eher geringwertig eingestuft. Der Grünzug des Johannisbachs insgesamt hat für den Bielefelder Norden eine Bedeutung als landschaftsprägender Bestandteil und Naherholungsraum. Diese Funktion soll durch die vorliegende städtebauliche Entwicklung geschützt und gefördert werden. Südlich und westlich des Plangebiets verläuft der Wanderweg A3.

Der südlich gelegene Sportplatz zwischen der Bavostraße und dem Johannisbach soll in seiner heutigen Funktion erhalten bleiben. Im Bereich der Schulen ist außerdem die schuleigene Turnhalle als Sporteinrichtung vorhanden.

Durch die neu geplanten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Dieser soll ausgehend von der aktuellen Rahmenplanung im Umfeld der neu entstehenden Baukörper als Nachbarschaftsfreiraum entstehen und kann als Fortsetzung des Grüngerüsts dienen. Die Schnittstelle zum angrenzenden Naturraum, der tatsächliche Bedarf und potenzielle weitere Fragestellungen sind mit dem zuständigen Fachamt im weiteren Verfahren abzustimmen.

5.5 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft, erneuerbare Energien

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet. Es wird eine CO_2-neutrale Energieversorgung angestrebt, die voraussichtlich durch eine Hybridlösung, d. h. unter Einbindung unterschiedlicher sich ergänzender Technologien für die Strom- und Wärmeversorgung erfolgen soll. Geeignete Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Durch eine ergänzende Begrünung ergeben sich außerdem energetische Vorteile durch Wärmedämmeigenschaften und Kühleffekte für das Gebäude sowie einem erhöhten Wirkungsgrad der Photovoltaikanlage. Details zur Umsetzung werden im Zuge der weiteren Projektplanung geprüft und abgestimmt.

Im Stadtteil Babenhausen ist laut Website des regionalen Telekommunikationsanbieters BiTel der Ausbau des **Glasfasernetzes** in Planung.[2]

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen.

a) Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation über das bestehende Kanalnetz in der Babenhauser Straße anzubinden. Eine Einleitung ist voraussichtlich in den Schacht nordwestlich des Plangebiets möglich. Die konkrete Entwässerungsplanung wird im Laufe des Verfahrens erstellt. Die erforderlichen Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren planungsrechtlich gesichert.

b) Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 44 LWG NRW konkretisiert und ergänzt diese bundesrechtlichen Regelungen. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte daher eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine ortsnahe Versickerung im Plangebiet selbst voraussichtlich nicht möglich. Das anfallende unbelastete bis schwach belastete Niederschlagswasser soll daher in den Johannisbach eingeleitet werden. Im weiteren Verfahren wird auf Basis der örtlichen Rahmenbedingungen, dem Plankonzept sowie den rechtlichen Vorgaben der Umgang mit dem Niederschlagswasser mit den Fachbehörden abgestimmt und die zielführenden und sachgerechten Regelungen getroffen. Auch die Bewältigung von Starkregenereignissen ist insbesondere unter Berücksichtigung der topografischen Neigung zu prüfen. Die technischen Anforderungen werden im weiteren Verfahren geklärt und die erforderlichen Geh-, Fahr-, Leitungs- Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgung sowie im Falle privater Kanäle zugunsten privater Dritter planungsrechtlich gesichert.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Johannisbach oder die eventuelle Teil-Versickerung von Niederschlagswasser in öffentlichen/ privaten Mulden ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

---

[2] Auskunft Glasfaser, BiTel (03.01.2025): https://www.bitel.de/glasfaser/glasfaser-fuer-die-region/bielefeld.html.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Zum Schutz vor **Überflutung** durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen, sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden unter anderem folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, das heißt Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen beziehungsweise geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Es ist besonders darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser nicht unkontrolliert von den höher gelegenen Flächen auf die tiefer gelegenen Grundstücksflächen abfließen kann und so die privaten Grundstücksflächen überflutet.

c) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist sicherzustellen. Ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Abstimmungen mit der Feuerwehr erfolgen im weiteren Verfahren.

5.6 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

5.7 Grünordnung

Mit Blick auf Gebietsdurchgrünung und Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sowie Carports im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Detaillierte Regelungen zur Begrünung werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans inklusive textlicher Festsetzungen getroffen.

Zur Gliederung und Verschattung der Stellplatzanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche werden im Bebauungsplan verbindliche Vorgaben zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen bzw. Straßenbäumen gemacht. Darüber hinaus sind sowohl die gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen als auch der Übergang zum Siedlungsrand durch standortgerechte Gehölze einzugrünen.

Die prägenden Bäume im Zentrum des Plangebiets sowie die Naturdenkmäler im Nordwesten sollen zum Erhalt festgesetzt werden.

Zusätzliche Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Gehölzerhalt sowie Regelungen für den Bereich im Übergang zum Naturschutzgebiet werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Ziel ist eine hochwertige Freiraumgestaltung im Bereich der Nachbarschaften sowie eine verträgliche Einbindung des Siedlungsrands gegenüber der offenen Landschaft mit den sensiblen Bereichen der Johannisbachaue. Die geplanten grünen Fugen dienen einer Auflockerung des Quartiers sowie der Erhöhung der Biodiversität und der Lebensqualität.

5.8 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Es soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte hochwertige Gestaltung der Baukörper und Freiraumgestaltung sowie des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden u. a. Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen geprüft. Ziel ist es, verhältnismäßige Regelungen zu schaffen, die sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen orientieren.

Die Ausarbeitung der gestalterischen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren zum Entwurf.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. In der Anlage 4 „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ wird der vorläufige Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung dargestellt. Auf die Anlage 4 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung weiter abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Auf die Aussagen der Fachbehörden wird Bezug genommen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Das Plangebiet ist im Westen, Osten und Norden von direkt angrenzender Bebauung umgeben, die zur Überbauung vorgesehenen Flächen waren Teil einer alten Hofstelle und somit in der Vergangenheit bereits teilweise baulich genutzt, heute liegt der nördliche Teil brach, der südliche Rand des Plangebiets wird durch die landschaftlichen Bestandteile des mittleren Johannisbachtals geprägt, das in seiner strukturellen Vielfalt erhalten bleiben soll. Die ortsbildprägenden Gehölze und Naturdenkmale werden im Bereich des geplanten Baugebiets integriert und ebenfalls erhalten.

Die Stadt Bielefeld hält die Überplanung des Plangebiets als Reaktivierung einer Siedlungspotenzialfläche grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund des dargelegten Wohnraumbedarfs für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet. Als Grundlage für die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes ist eine Bestandaufnahme der Biotoptypen durchzuführen. Der Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf ist nach dem LANUV-Verfahren („Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, LANUV 2008) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Im Umweltbericht müssen auch die Auswirkungen auf das NSG „Mittleres Johannisbachtal“ und auf die gesetzlich geschützten Biotope berücksichtigt und geprüft werden.

6.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Unter anderem aufgrund der teils offenen Strukturen und der alten Gehölzbestände im Plangebiet ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen. Im westlich gelegenen Stillgewässer ist außerdem das Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten zu prüfen. Bei einem Vorkommen könnten die Tiere die Johannesbachaue und umgebende Bereiche als Sommerlebensraum nutzen.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgen faunistische Kartierungen, um potenzielle Betroffenheiten, insbesondere planungsrelevanter Arten, der Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu ermitteln. Mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld ist unter Berücksichtigung der bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet das folgende Kartierungsprogramm abgestimmt worden:

- Für die Avifauna erfolgt eine Brutvogelkartierung in Form einer erweiterten Revierkartierung. Dazu werden das Plangebiet und angrenzende Randbereiche in sieben Begehungen tagsüber sowie zwei weitere Begehungen während der Dämmerung bzw. nachts untersucht.
- Bezüglich Fledermäusen soll mittels drei Begehungen zwischen Mai und September 2025 eine „Übersichtskartierung“ erfolgen, bei der der Fokus auf einer möglichen Nutzung der innerhalb der Fläche bestehenden Bauruine und des älteren Gehölzbestands liegen wird. Dementsprechend wird zusätzlich im vorhergehenden Winter eine Kontrolle der Strukturen bzgl. des Vorkommens möglicher Baumhöhlungen erfolgen bzw. die Bauruine soweit möglich begangen.
- Für die Gruppe der Amphibien wird insbesondere ein ca. 400 m westlich gelegenes Kleingewässer untersucht und zwischen März und Juli 2025 sechs Mal kontrolliert, um ggf. bestehende Wechsel-/Funktionsbeziehungen zu den Planflächen bzw. dem örtlichen Abschnitt des Johannisbachs festzustellen bzw. auszuschließen zu können.

Die sich aus den Kartierungen ergebenden Ergebnisse werden im Zuge der Erarbeitung der umweltfachlichen Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutzbeitrag etc.) für das Planvorhaben berücksichtigt und ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Der Artenschutzfachbeitrag ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen im Plangebiet im zu bebauenden Bereich Böden als Parabraunerde (L32) an und in einem kleinen südlichen Randbereich Gleyböden an. Bei beiden Bodentypen handelt es sich um schluffige Lehmböden, die sich durch eine mittlere Wasserleitfähigkeit und einen mittleren Grundwasserstand mit 4 bis 8 dm Flurabstand kennzeichnen. Angesichts der grundnassen Bodenverhältnisse ist gemäß Bodenkarte keine Versickerung im Plangebiet möglich.

Die anstehenden Böden der Parabraunerde sind nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden als schutzwürdig eingestuft worden.[4] Die Böden haben demnach eine natürliche Bodenfruchtbarkeit und weisen eine sehr hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion auf. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine teilweise Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche, die in der Vergangenheit bereits durch eine kleine Hofstelle baulich genutzt worden ist. Demzufolge sind die nordwestlichen Teilflächen bereits mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr von Naturnähe gekennzeichnet. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch anthropogene Nutzung, wie Versiegelung, Verdichtung und ackerbauliche Bewirtschaftung eingeschränkt. Die verbleibende, bisher nicht baulich genutzte Teilfläche im Norden des Plangebiets ist auch aufgrund ihrer Größe für eine Bewirtschaftung mit Kultur-

[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Halle (Westf.); Krefeld 2022.
[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

pflanzen nicht mehr bevorzugt geeignet. Die Fläche kann gut in das städtebauliche Siedlungsgefüge und die umgebend vorgeprägten Flächen eingebunden werden. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und strebt eine urbane Dichte an. Aufgrund seiner Lage in der Nähe zur vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur ist der Bereich für eine Wohnnutzung geeignet. Zudem sieht das Rahmenkonzept den Erhalt von grünen Freiflächen sowie der Gehölzstrukturen im Zentrum vor, sodass dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der Planungsziele Rechnung getragen wird.

Eine bauliche Inanspruchnahme im Naturschutzgebiet „Mittleres Johannisbachtal“ und damit einhergehende Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist hier nicht vorgesehen.

Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz soll unter „Hinweisen zum Bebauungsplan“ hingewiesen werden.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets fließt der Johannisbach, dessen festgesetzte Überschwemmungsgebiete sich nach Norden in das vorliegende Plangebiet erstrecken. Die Flächen, die gemäß der Planung zur Bebauung vorgesehen sind, befinden sich i. W. nördlich der Geländekante und liegen demnach nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Im Plangebiet sowie im Umfeld sind keine festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Aufgrund des Abstands der Bebauung zum Verlauf des Johannisbachs und die Abschirmung durch uferbegleitende Gehölze wird außerdem nicht von einer Beeinträchtigung des Gewässers ausgegangen. Die gewässerökologischen Anforderungen der Bachaue und die Bemühung zur Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerverlaufs sind insbesondere mit Blick auf die Bedeutung des Johannisbachs im übergeordneten Gewässersystem im Rahmen der Planung stets zu berücksichtigen. Für den Johannisbach-Oberlauf liegt ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern vor, das unter anderem die Verbesserung der Laufentwicklung und seiner gewässerökologischen Funktionen zum Ziel hat. Durch die geplante Wohnbebauung ist kein Eingriff in die Gewässeraue oder das zugeordnete Naturschutzgebiet vorgesehen. Die Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Wohnquartiers und seiner zugehörigen Freiräume tragen auch zum Schutz des Gewässers vor zusätzlichen Stoffeinträgen im Übergang von den quartiersbezogenen Flächen zur Gewässeraue bei.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist eine potenzielle Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in den Johannisbach unter Berücksichtigung der Kapazitäten und natürlichen Abflussgeschwindigkeiten zu prüfen. Durch die geplante Dachbegrünung und Grünflächen innerhalb des Plangebiets sollen möglichst vielfältige Formen der Niederschlagsretention geschaffen werden.

Die Starkregengefahrenkarte[5] der Stadt Bielefeld zeigt für den Bereich südlich der Geländekante sowohl für ein 30-jährliches als auch für ein 100-jährliches Ereignis eine Wassertiefe von über 1 m an. Bei dem stark betroffenen Bereich handelt es sich i. W. um den nicht zur Bebauung vorgesehenen tiefliegenden Teil südlich des Plangebiets entlang des Johannisbachs bis zur Höhe des Nachbargebäudes Babenhauser Straße 149. Weiter nördlich werden jeweils nur kleine Bereiche mit einer zu erwartenden Wassertiefe bei 30- sowie 100-jährlichen Starkregenereignissen von 2 bis 20 cm angezeigt.

Die Planungshinweiskarte Starkregen[6] ordnet den stark betroffenen Bereich südlich des Plangebiets entlang des Johannisbachs der Maßnahmengruppe Oberflächenabfluss und Retention zu. Als Vorsorgemaßnahmen im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung werden hier großräumige Notabflusswege, die Entschärfung von Abflusshindernissen sowie die Schaffung

---

5 Online-Kartendienst Stadt Bielefeld – Starkregengefahrenkarte (07.01.2025).
6 Online-Kartendienst Stadt Bielefeld – Planungshinweiskarte Starkregen (07.01.2025).

von Retentionsräumen empfohlen. Überlagernd sowie ergänzend werden die Flächen nördlich bis in den Bereich des Altbestands mit der Maßnahmengruppe Starkregenvorsorge und Objektschutz dargestellt. Hierzu gehören multifunktionale Retentionsflächen, kleinräumige Notabflusswege, der Objektschutz, unterirdische Füllkörper sowie die anlassbezogene Prüfung und Optimierung des Kanalnetzes.

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben beschriebenen Karten auf Grundlage der Bestandssituation erstellt worden sind. Die genannten Maßnahmen sollen insbesondere im Zuge der Entwässerungsplanung und der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse sowie der Topografie geprüft werden.

Potenzielle Maßnahmen für den vorliegenden Standort umfassen zum Beispiel die Anlage von Notwasserwegen in Richtung des Johannisbachs, die Schaffung multifunktionaler Retentionsflächen im Bereich der Nachbarschaftsfreiräume sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten. Zusätzlich soll für Gebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports die Möglichkeit einer Dachbegrünung geprüft werden, sodass auch hier eine Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagwassers stattfinden kann. Ob ergänzende Maßnahmen im Zuge der vorliegenden Planung umzusetzen sind, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Süden des Plangebiets befindet sich die **Altablagerung** AA 417. Hierbei soll es sich um eine Ablagerung von überschüssigem Aushubboden in ein ehemaliges Bachsiek handeln. Im Zuge des Planverfahrens sind weitere Untersuchungen der Verdachtsfläche abzustimmen. Im Rahmen der Altlastuntersuchung sind gesunde Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund der Altlastthematik nachzuweisen sowie der Grenzverlauf der Ablagerung festzustellen. Ebenso ist zu prüfen, ob es sich bei der Erhöhung an der östlichen Plangebietsgrenze um eine künstliche Auffüllung handelt.

Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

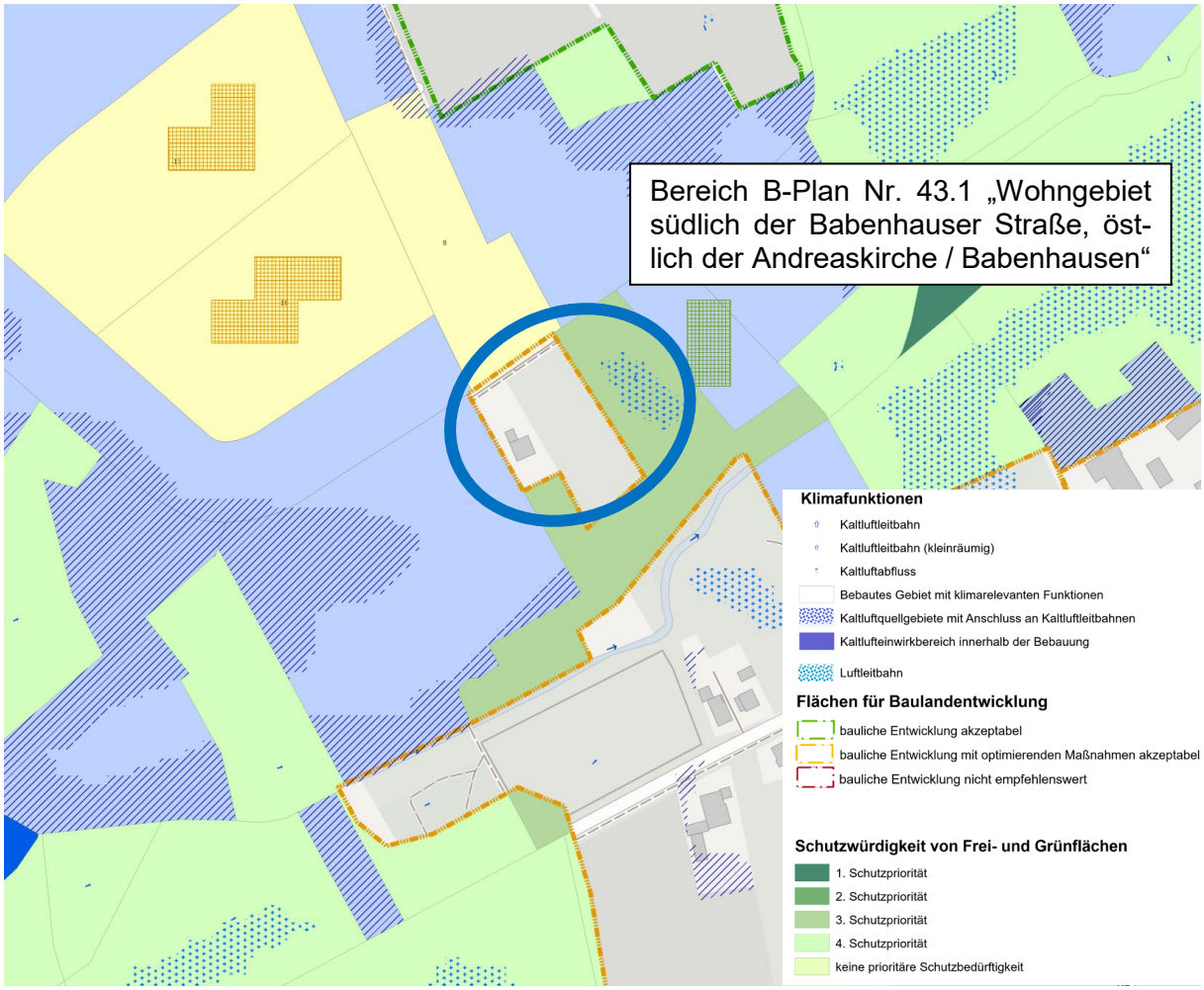
Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521 5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521 512301) sind zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)

Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünflächen, die zum Teil aus brachgefallenen Wohngrundstücken entstanden sind, teilweise aber auch sensible Elemente der landschaftlich und ökologisch bedeutsamen Johannisbachaue darstellen. Laut Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld sind die nordwestlichen Teilbereiche der ehemaligen Hofstelle als Flächen für die Baulandentwicklung für eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel. Die östlichen und südlichen Flächen sind der 3. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen zugeordnet. Außerdem stellt der östliche Teilbereich ein Kaltluftquellgebiet mit Anschluss an Kaltluftleitbahnen dar. Von hier wird die Kühle auch über den bodennahen Luftaustausch in den westlichen und östlichen Siedlungsbestand transportiert, was dort günstige klimatische Situationen fördert. Auch der Gehölzbestand trägt zu einer nur mäßigen Wärmebelastung bei.



Auszug Planungshinweiskarte Stadtklima Stadt Bielefeld mit Legende
Verkleinerung

Aufgrund der topografischen Bedingungen sowie der Ausstattung des Naturraums und seines Schutzstatus gemäß BNatSchG ist die bauliche Entwicklung im vorliegenden Plangebiet lediglich für den nördlichen Teil vorgesehen. Die Schaffung von Wohnraum in einem erschlossenen Plangebiet mit direkter Anbindung an vorhandene technische sowie soziale Infrastruktur und Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur auf einer heute vorliegenden Brachfläche

kann einer weiteren Versiegelung von Flächen im Außenbereich, deren Entwicklung i. d. R. mit deutlich größeren Eingriffen einhergeht vorbeugen.

Durch die Implementierung grüner Fugen in den Randbereichen des Plangebiets als ökologisch und kleinklimatisch wirksame Pufferbereiche zur angrenzenden Bebauung sowie im Zentrum des Plangebiets wird die geplante dichte Bebauung unterbrochen und auf die Anforderungen, die sich aus der klimatischen Bedeutung des anschließenden Landschaftsraums aber auch der Lage der nördlichen Flächen im Siedlungsgefüge ergeben, reagiert. Ziel ist eine effektive Flächennutzung durch eine bis zu dreigeschossige Entwicklung der Baukörper unter Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs und der Schaffung ausreichender Freiräume im Quartier.

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt in Bezug auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO2-Emissionen soll im Plangebiet auf möglichst CO_2-neutrale Versorgungsoptionen zurückgegriffen werden. Inwieweit hierzu planungsrechtliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Zusätzlich sind neben den Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung bei der Errichtung von neuen Gebäuden auch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein Umfeld begrenzt. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebiets wird die bauliche Entwicklung jedoch zu veränderten kleinklimatischen Bedingungen und einer höheren Wärmebelastung führen.

Die Inanspruchnahme der Planflächen wird angesichts der Lage des Plangebiets außerhalb der intensiven innerstädtischen Wärmeinseln, der im angrenzenden Siedlungsbestand günstigen klimatischen Situation und der laut Planungshinweiskarte bedenkenlosen Nachverdichtungspotenziale im östlich angrenzenden Siedlungsbestand unter Berücksichtigung der Planungsziele sowohl im westlichen als auch im östlichen Teilbereich unter Beachtung klimaanpassender Vorkehrungen als vertretbar bewertet. Im Bebauungsplan sollen entsprechende Regelungen getroffen werden, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung positiv unterstützen und eine stadtklimaverträgliche Wohngebietsentwicklung ermöglichen. Diese können Maßnahmen, wie den Baumerhalt, die Integration bestehender Grünflächenanteile, Baum- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünung (s. auch Kapitel 5.7) sowie den sensiblen Umgang mit den überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung wasserdurchlässiger Oberflächen umfassen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die BBVG verfügt über die Flächen des Plangebiet für die Entwicklung der Wohnbebauung. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nach bisherigem Stand nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des Bebauungsplans, der zum Entwurf erarbeitet wird, ergänzt. Die bisherigen Planungen sehen nach vorläufiger Schätzung in der **Variante 1** ganz grob **etwa 30-40 Neubauwohnungen** und in der **Variante 2 etwa 40-50 Wohneinheiten** vor (s. Kapitel 4).

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Bauleitplanung ist auf Initiative der BBVG eingeleitet worden. Die BBVG übernimmt die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und vorhabenbedingter Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten für die Erschließung und Entwässerung des Baugebietes und deren Unterhaltung sowie die Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt. Die Einzelheiten werden in städtebaulichen Verträgen geregelt.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 43.1 wird der bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewertende Geltungsbereich künftig auf Grundlage von § 30 BauGB beurteilt. Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 43.1 wird als angebotsorientierter Bebauungsplan in einem sog. Regulären Planverfahren gemäß § 2, 10 BauGB aufgestellt. Die verfahrenseinleitenden Beschlüsse sollen nach Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg und den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld gefasst werden.

– *wird im Verfahren ergänzt* –

8. Geplante Gutachten/Untersuchungen

Folgende Gutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens zu erstellen und dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde zu legen:

- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzfachbeitrag
- Altlastenuntersuchung

Im Rahmen der Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, ggf. vorliegende ergänzende Informationen zur Verfügung zu stellen oder über Untersuchungsbedarfe zu informieren.

Bielefeld, im Januar 2025

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31

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