Anlage

B

Bebauungsplan Nr. 71.1
„Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; Februar 2025

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan Nr. 71.1

„Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Februar 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

B: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
   - 5.4 Verkehr und Erschließung
   - 5.5 Immissionsschutz
   - 5.6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
   - 5.7 Denkmalschutz
   - 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 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

1. Allgemeines

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die bestehende Bebauung nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße im Stadtbezirk Senne sukzessive durch eine zeitgemäße und verdichtete Wohnbebauung zu ersetzen. Die aktuell vorhandenen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernes, effizientes Wohnen. Eine Sanierung des Bestands ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Ziel der Planung ist es daher, das vorhandene Planungsrecht zu optimieren und eine zeitgemäße Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar und wird im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch die Vormbrockstraße, im Süden durch die Gustavstraße und im Westen durch den Toppmannsweg begrenzt. Es handelt sich um ein bereits erschlossenes Gebiet, das derzeit von sechs Mehrfamilienhäusern mit begrünten Außenwohnbereichen und einer Garagenanlage im nordöstlichen Plangebietsbereich geprägt ist. Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet, wobei westlich angrenzend landwirtschaftliche Flächen und ein kleineres Waldgebiet liegen.

Der geltende Bebauungsplan für das Plangebiet entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und wird daher im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ überplant. Die Neuaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Innenbereich handelt. Die Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten und erschlossenen Bereichs entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt zur Aktivierung vorhandener Potenziale bei.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung geschaffen sowie die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Wohnentwicklung gesichert.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Senne. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ umfasst die Flurstücke 449 (tlw.), 451, 525, 526, sowie 736, Flur 7, der Gemarkung Senne I.
Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Gustavstraße,
- im Westen durch den Toppmannsweg,
- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten durch die Vormbrockstraße.

Bestandssituation im Plangebiet
Das Plangebiet ist durch bestehende Wohnnutzungen entlang der Gustavstraße geprägt. Dort befinden sich sechs Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise mit begrünten Außenwohnbereichen. Es gibt keine klare Abgrenzung zwischen den privaten Gärten und den öffentlichen Verkehrsflächen. Aktuell gibt es in den bestehenden Wohngebäuden 26 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden Ende der 1940er Jahre errichtet und weisen einheitliche architektonische Merkmale auf: Sie sind zweigeschossig gestaltet, verfügen über Satteldächer mit dunkelbraunen Dachziegeln und präsentieren ein nahezu baugleiches Erscheinungsbild. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.
Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Garagenanlage mit zehn Garagen und einem dazugehörigen Vorplatz.

Das Plangebiet weist nur minimale topografische Unterschiede auf: In Nord-Süd-Richtung bleibt die Höhe konstant, während in West-Ost-Richtung ein Höhenunterschied von etwa 2 Metern besteht.

Umgebung des Plangebiets
Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Zudem befindet sich nördlich des Plangebiets der öffentliche Spielplatz „Gustavstraße“. Die Gebäude in der Nachbarschaft sind vorwiegend 2-geschossig mit ausgebauten Dachgeschoss und besitzen unterschiedliche Dachneigungen, wobei Satteldächer dominieren. Es handelt sich größtenteils um Ein- und Zweifamilienhäuser. Östlich des Plangebiets, entlang der Vormbrockstraße, befinden sich Mehrfamilienhäuser, die bis zu sechs Wohnungen pro Gebäude umfassen. Westlich schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die in die freie Landschaft übergeht. Im nordwestlichen Bereich befindet sich zudem ein kleineres Waldgebiet, das die landschaftliche Prägung dieser Seite des Plangebiets verstärkt. Zusammenfassend ist das Plangebiet in ein überwiegend wohnlich genutztes Umfeld eingebettet, das von unterschiedlichen Wohnformen und moderater Geschossigkeit geprägt ist. Die westliche und nordwestliche Umgebung weist hingegen eine Übergangszone zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und Wald auf.

Weitere Informationen zur Bestandssituation sind dem folgenden Luftbild zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind.
Im Regionalplan OWL ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht gemäß § 1 Absatz. 4 BauGB den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus diesem entwickelt. Die geplante Entwicklung des Plangebiets steht somit im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen der Stadt Bielefeld, die eine städtebauliche Nutzung als Wohnbaufläche vorsieht.

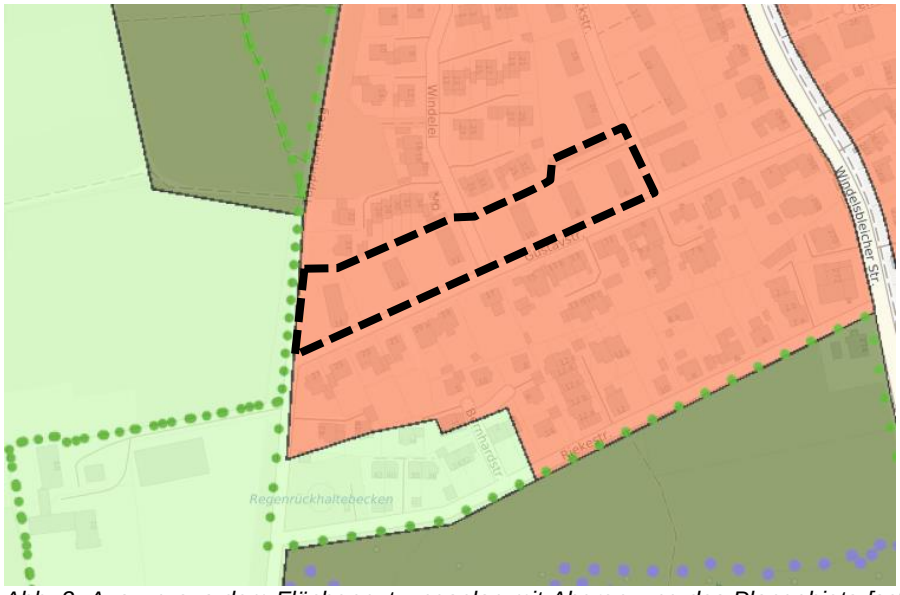


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets [schwarze Umrandung] (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Bielefeld. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans grenzt westlich an das Plangebiet.



Abb. 3: Landschaftsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets [schwarze Umrandung] (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung)

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/S5 „Windelei“, der seit dem 12.05.1973 rechtsverbindlich ist. Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 maßgeblich. Seit seiner Rechtskraft wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Die dritte Änderung aus dem Jahr 1990 überplant den westlichen Teil des Plangebiets, während für den östlichen Teil weiterhin die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/S5 gelten. Die Straße „Windelei“ trennt diese beiden Bereiche räumlich.

Regelungen für den östlichen Teil des Plangebiets (östlich der Straße Windelei):
Für den östlichen Teil des Plangebiets sind die folgenden Festsetzungen aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. I/S5 verbindlich:

- Festsetzung als reines Wohngebiet (WR),
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0,
- Zulässigkeit von drei Vollgeschossen,
- Zulässige Gebäudehöhe (gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zur Traufe) beträgt für Hauptgebäude maximal 8,40.
- Vorgabe eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30°,
- Festsetzung der offenen Bauweise.

Regelungen für den westlichen Teil des Plangebiets (westlich der Straße Windelei):
Im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S5 wurden für den westlichen Bereich die folgenden Regelungen getroffen:

- Festsetzung als WR,
- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sowie eines als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschosses,
- Festsetzung eines geneigten Dachs mit einer Neigung von 45° bis 48°,
- Festsetzung der offenen Bauweise.

Diese differenzierten Regelungen für die beiden Teilbereiche spiegeln die zeitlichen und planerischen Anpassungen wider, die der Bebauungsplan Nr. I/S5 seit seiner ursprünglichen Aufstellung durchlaufen hat. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ sollen diese Regelungen aktualisiert und an die heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden.



Abb. 4: Bebauungsplan Nr. I/S5 mit Abgrenzung des Plangebiets [rote Umrandung] (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung)



Abb. 5: Bebauungsplan Nr. I/S5-3 mit Abgrenzung des Plangebiets [rote Umrandung] (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung)

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die anhaltend steigende Einwohnerzahl in Bielefeld und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum haben zu einem spürbaren Wohnraummangel geführt. Insbesondere der Bedarf an modernen, gut angebundenen und attraktiven Wohnflächen übersteigt das bestehende Angebot erheblich. Vor diesem Hintergrund zielt die Planung darauf ab, zusätzliche Kapazitäten für Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die vorhandenen Flächen effizienter zu nutzen.

Das Vorhaben sieht die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur vor. Die Bestandsgebäude, die gegen Ende der 1940er Jahre errichtet wurden, erfüllen nicht mehr die Anforderungen an modernes Wohnen. Durch den Abriss dieser Gebäude und die Errichtung zeitgemäßer Neubauten wird die Fläche effizient nachgenutzt und zeitgemäßes Wohnen ermöglicht, ohne unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Diese Strategie fördert einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden und trägt zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, da die bisherigen Bebauungspläne – Nr. I/S 5 „Windelei“ und dessen 3. Änderung lediglich bestandssichernde Festsetzungen enthalten und keine Nachverdichtung oder höhere Ausnutzung der verfügbaren Flächen zulassen. Befreiungen von den Festsetzungen, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche, sind aufgrund ihrer Vorbildwirkung für den Nahbereich nicht möglich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept für den vorliegenden Bebauungsplan sieht die Neuentwicklung einer bestehenden Wohnbaufläche vor. Diese erfolgt durch den Abriss der vorhandenen Bestandsgebäude und die Errichtung von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern. Ziel ist es, ein modernes und nachhaltiges Wohnquartier mit etwa 82 Wohneinheiten zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Derzeit bieten die bestehenden Wohngebäude 26 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.700 m². Im Zuge der geplanten Nachverdichtung soll diese Zahl auf voraussichtlich etwa 82 Wohneinheiten mit rund 5.800 m² Wohnfläche ansteigen. Diese Zahlen dienen lediglich zur groben Orientierung, da sich die Kennzahlen im Verlauf des Verfahrens möglicherweise ändern können.

Östlich der Windelei sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 21 Wohneinheiten entstehen. Zwischen und hinter diesen Gebäuden ist eine großzügige Grünanlage geplant, die unter anderem eine rund 380 m² große und private Spielfläche umfasst und damit den Bewohnern als hochwertigen Aufenthalts- und Freizeitbereich dient. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine begrünte Stellplatzanlage im nördlichen Abschnitt, die den motorisierten Individualverkehr funktional bündelt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets (westlich der Windelei) sollen drei weitere Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 bis 17 Wohneinheiten errichtet werden. Auch hier soll hinter den Gebäuden eine Grünanlage mit einer rund 440 m² großen privaten Spielfläche entstehen. Der Stellplatzbedarf der Mehrfamilienhäuser soll möglichst gebündelt durch zentrale, mehrgeschossige Stellplatzanlagen nachgewiesen werden. Hierdurch können die übrigen oberirdischen Flächen stärker für Grün- und Freiflächen genutzt werden, was die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers weiter erhöht.

Die geplanten Wohngebäude sind als dreigeschossige Baukörper mit Satteldächern konzipiert. Im Gegensatz zur bisherigen Zeilenbebauung, die keine klare Abgrenzung zwischen privaten Gärten und der öffentlichen Verkehrsfläche bietet, sieht das vorliegende Konzept Baukörper vor, die parallel zur Straße angeordnet sind. Dies ermöglicht unter anderem eine deutlichere Trennung zwischen privatem und öffentlichem Raum sowie die Ausbildung von Raumkanten, und Straßenfluchten, die zur Strukturierung und Orientierung dienen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gustavstraße im Süden, die Windelei, die das Plangebiet mittig quert, sowie die Vormbrockstraße im Osten. Zur Reduzierung des Verkehrs und zur Schaffung einer verkehrsberuhigten Wohnumgebung ist im nordöstlichen Bereich eine zentrale Fläche für oberirdische Stellplätze oder Gemeinschaftsgaragen geplant, während eine weitere Stellplatzbündelung im westlichen Teilbereich herzustellen ist. Von diesen Stellplatzanlagen aus sind die einzelnen Gebäude fußläufig erreichbar. Diese Maßnahme sorgt dafür, dass Straßen sowie Freiflächen des Quartiers weitgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden. Zusätzlich sind weitere Parkmöglichkeiten mit jeweils vier Stellplätzen direkt vor jedem Mehrfamilienhaus vorgesehen, um den praktischen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden, ohne den Verkehrsfluss oder die Aufenthaltsqualität im Quartier zu beeinträchtigen.

Mit dem geplanten städtebaulichen Konzept wird ein modernes und nachhaltig strukturiertes Wohnquartier realisiert, das sowohl den aktuellen Anforderungen an Wohnraum als auch den Ansprüchen an eine attraktive Freiraumnutzung gerecht wird.



Abb. 6: Aktuelles Städtebauliches Konzept (Quelle GSWG SENNE eG)

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten auf mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen (vgl. Drucksache 1894/2020-2025). Im Plangebiet werden voraussichtlich 82 neue Wohneinheiten geschaffen. Nach der o. g. Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.1 mindestens 27 Wohneinheiten für den öffentlichen geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) die Bielefelder Baulandstrategie mit dem grundlegenden Ziel beschlossen, durch einen größeren kommunalen Steuerungseinfluss eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe zu befördern. Der Zielkatalog umfasst u.a. die Dämpfung der Wohnbaulandpreise und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Von der Anwendung der Baulandstrategie kann abgesehen werden, da das grundlegende Planungsrecht (Wohnbaufläche) unverändert bleibt. Durch die angestrebte Optimierung von Bebauungsmöglichkeiten (Nachverdichtung) soll hier inhaltlich der Gebietscharakter von derzeit WR (Reines Wohngebiet) zu zukünftig WA (Allgemeines Wohngebiet) geändert werden. Ein grundlegendes Ziel der Baulandstrategie – die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

– kann hier ohne zwingende Anwendung der Baulandstrategie erreicht werden, da der Vorhabensträger (GSWG Senne eG) als Bestandshalter die neu zu schaffenden Baupotentiale eigenständig ausnutzen und dem Markt zur Verfügung stellen möchte.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden, wobei der Fokus auf der Nutzung für Wohnzwecke sowie auf verträglichen Nutzungen für das Wohnumfeld liegt. Diese Ausrichtung dient dem Ziel, die Wohnqualität zu gewährleisten und zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastungen zu vermeiden. Nutzungen, die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, wie Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden dementsprechend ausgeschlossen. Diese Nutzungen könnten die Wohnqualität durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm beeinträchtigen und erfordern zudem Flächen, die im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Mindest- und Höchstgrenzen der Geschossigkeit, der maximalen Gebäudehöhe sowie über die Dachform getroffen.

Für das WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wobei diese Werte den in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete bei maximal drei Vollgeschossen entsprechen. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Gemäß § 16 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe auf 14 m festgelegt, gemessen bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern oder der Firsthöhe bei geneigten Dächern. Der untere Bezugspunkt für die Messung ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld und schafft einen klaren Bezug zu Gelände und Nachbarschaft. Um die Integration notwendiger technischer und funktionaler Bauteile wie technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m zulässig.

Zudem wird die offene Bauweise in Anlehnung an die kleinteilige Bebauung der Umgebung vorgeschrieben.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche der einzelnen Baugrundstücke soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt großzügig gefasst, um so einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Zudem können Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Gebäudeteile und Balkone bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassade um bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen. Diese Regelung dient der Flexibilität bei der Nutzung, ohne die städtebauliche Ordnung oder das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich zu stören.

Um die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stellplatzbündelung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, sind Rampen mit einer maximalen Breite von 5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Verkehr und Erschließung

Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Gustavstraße im Süden, die Windelei, die das Plangebiet zentral durchquert, sowie die Vormbrockstraße im Osten. Ziel der Planung ist es, trotz der vorgesehenen Erhöhung der Wohnnutzung, eine verkehrsberuhigte Struktur zu schaffen. Daher wird der motorisierte Verkehr auf zwei zentralen Stellplatzanlagen gebündelt: Im nordöstlichen Bereich, auf der Fläche der derzeitigen Garagenanlage, ist eine oberirdische, begrünte Stellplatzanlage mit etwa 32 Stellplätzen geplant. Für die westlich der Windelei gelegenen Mehrfamilienhäuser soll der Stellplatzbedarf möglichst gebündelt durch zentrale, mehrgeschossige Stellplatzanlagen nachgewiesen werden.
Um die Errichtung größerer, oberirdischer Stellplatzanlagen im Bereich der bereits vorhandenen Stellplatzanlage zu ermöglichen, werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und offene Stellplätze (St) festgesetzt. So ist eine konzentrierte Organisation des ruhenden Verkehrs möglich, wodurch potenzielle Beeinträchtigungen der Wohnqualität reduziert werden.

Zudem sind Stellplatzanlagen mit maximal vier Stellplätzen in der Vorgartenfläche zulässig, um den Bedarf an Besucherparkplätzen sowie Parkplätzen für Menschen mit Behinderung direkt vor den Gebäuden zu decken. Gleichzeitig bleibt der überwiegende Teil des Vorgartens zugunsten eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes angemessen begrünt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Rund 200 Meter süd- östlich des Plangebiets befindet sich der „Busbahnhof Windelsbleiche“. Hier verkehren die Buslinien 83, 94, 104 und 105.

- Die Linie 83 verkehrt zwischen Schloß Holte Bahnhof und dem Bielefelder Hauptbahnhof.
- Die Linie 94 verkehrt zwischen Gütersloh ZOB und dem Bahnhof Brackwede.
- Die Linie 104 verkehrt zwischen dem Senne Schulzentrum und Bielefeld Windflöte.
- Die Linie 105 verkehrt zwischen dem Senne Schulzentrum und Senne Kampeter.

Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen.

Fuß- und Radverkehr

Die Belange von Fußgängern und Radfahrenden werden nach derzeitigem Stand durch die Planung nicht berührt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen vorhanden. Die Grundschule „Bahnhofschule Senne“ liegt etwa einen Kilometer entfernt. Darüber hinaus befinden sich die Katholische Kindertageseinrichtung St. Bartholomäus in rund 350 Metern Entfernung sowie der Christus-Kindergarten der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde Senne in etwa 850 Metern Entfernung.

Durch die geplante Bebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kita-, Schul- und OGS-Plätzen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Einrichtungen werden im weiteren Verfahren genauer ermittelt.

5.6 Spielflächen

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen rund 50 zusätzliche Wohneinheiten, die einen weiteren Bedarf an öffentlichen Spielflächen von etwa 400 m² erzeugen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Spielplatz Gustavstraße. Es ist vorgesehen, diesen Spielplatz aufzuwerten und flächenmäßig zu erweitern, um den zusätzlichen Bedarf zu decken und eine angemessene Spielfläche für Kinder bereitzustellen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie sich diese Maßnahmen konkret umsetzen lassen und welche ergänzenden Schritte erforderlich sind, um den Bedarf an öffentlichen Spielflächen zu gewährleisten.

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet hauptsächlich Emissionen aus dem typischen Wohngebietsbetrieb entstehen. Hierzu zählen insbesondere Lärmemissionen durch den motorisierten Verkehr, die Nutzung von Stellplätzen sowie allgemeine Geräusche aus dem täglichen Wohnbetrieb, wie beispielsweise durch Kinderlärm oder Tätigkeiten im Freien. Als weitere potenzielle Lärmquelle kommt insbesondere die Windelsbleicher Straße in Frage. Im weiteren Verfahren wird daher geprüft, ob diese Lärmemissionen mögliche negative Auswirkungen haben könnten oder ob sie im Rahmen eines typischen Wohngebietsbetriebs als üblich und akzeptabel einzustufen sind.
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die im östlichen Plangebiet vorgesehene Stellplatzanlage keine Verschlechterung erfolgt, da bereits im Bestand eine vergleichbare Stellplatzanlage vorhanden ist.

5.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Elektrizität Telekomunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die bisher im Plangebiet vorhandene Bebauung ist nicht an die Kanalisation in der Gustavstraße angebunden. Derzeit wird das Niederschlagswasser vollständig auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen das Niederschlagswasser auch bei den Neubauten weiterhin auf den jeweiligen Grundstücken versickern zu lassen. Diese Vorgehensweise soll die Belastung der Mischwasserkanäle in der Gustavstraße vermeiden und das bestehende Entwässerungssystem fortführen.
Sollte sich jedoch im Zuge eingehender technischer Prüfungen herausstellen, dass eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, wird eine Ableitung in die Kanalisation über privat zu errichtende Rückhalteeinrichtungen in Betracht gezogen. Die Klärung

der technischen Machbarkeit und die Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgen im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanälen in der Gustavstraße zugeführt.

Überflutungsvorsorge
Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Die Starkregenkarte zeigt aber einen gefährdeten Senkenbereich im Nahbereich der Gustavstraße.
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die zu bebauende Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Geländemodulation des Plangebietes, um den Senkenbereich zu minimieren,
- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

5.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind bislang keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften basieren einerseits auf der bestehenden Bebauung und orientieren sich andererseits an der Integration der Neubauten in das bestehende Umfeld.

Im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Festsetzungen zur Dachform an zwei grundlegenden Aspekten. Geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und maximal 55° werden an der vorhandenen Bestandsbebauung ausgerichtet, um eine harmonische Einfügung der Neubauten in das traditionelle Ortsbild zu gewährleisten. Gleichzeitig sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig, da sie den Anforderungen an modernes Bauen und Wohnen entsprechen. Sie bieten gestalterische und funktionale Flexibilität und ermöglichen eine zeitgemäße Architektur. Auf diese Weise wird sowohl der Charakter des Gebiets bewahrt als auch Raum für moderne Bauweisen geschaffen.

Um ein einheitliches und städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet zu gewährleisten, werden Festsetzungen für Dachaufbauten getroffen. Gauben, Dacheinschnitte (Loggien), Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind lediglich in einer Geschossebene zulässig. Diese Bauteile müssen sich aus der Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse ableiten und sind im Spitzbodenbereich (zweite Ebene im Dachraum) nicht erlaubt. Darüber hinaus dürfen sie in ihrer Gesamtlänge maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge ausmachen, wobei Einzelanlagen addiert werden (Bemessung erfolgt nach der größten Länge des Bauteils in der Dachfläche). Zwischen den Bauteilen sowie zum Ortgang ist ein Mindestabstand von jeweils 1,50 m einzuhalten. Nebendächer müssen zudem so gestaltet werden, dass ihre Firstoberkante mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegt. Diese Festsetzungen dienen dazu, übermäßige bauliche Dominanzen oder unproportionale Dachgestaltungen zu vermeiden

Zusätzlich gibt es Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen. Im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen auf maximal 1,5 m Höhe begrenzt. Diese Regelung dient dem Ziel, ein ausgewogenes Erscheinungsbild zu schaffen, indem verhindert wird, dass Einfriedungen das öffentliche Bild dominieren oder die Sichtverhältnisse beeinträchtigen. Stützmauern und Winkelsteine, die eine Höhe von mehr als 0,5 m aufweisen, werden auf die zulässige Höhe der Einfriedung angerechnet, um eine übermäßige bauliche Dominanz zu vermeiden und die Gesamtwirkung der Einfriedung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese Vorgabe fördert das Mikroklima und sorgt gleichzeitig für eine ästhetische Integration. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in die Hecke integriert zulässig, um die natürliche Gestaltung zu bewahren.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird eine Begrünung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter vorgeschrieben. Diese sind mit einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu versehen. Alternativ oder ergänzend kann die Begrünung durch Rankgerüste erfolgen. Die Maßnahme dient der optischen Integration in das Wohnumfeld und unterstützt zugleich die ökologische Aufwertung des Areals.

Zudem werden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenfläche getroffen. Die Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten, um ein ansprechendes und einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebiets zu gewährleisten. Diese Regelung trägt zur Aufwertung des Straßenbildes bei und fördert eine grüne Umgebung, die gleichzeitig ökologischen Anforderungen wie der Verbesserung des Mikroklimas und der Versickerung von Regenwasser entspricht.
Flächen für die Abfallentsorgung, notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze sind von der Vorgarteneingrünung ausgenommen. Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und den Charakter der Vorgärten als grüne Pufferzonen zwischen öffentlichem und privatem Raum zu erhalten, darf jedoch maximal ein Drittel der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Eine Ausnahme gilt für Vorgartenflächen, die an die Straßen „Windelei“ und „Vormbrockstraße“ grenzen: Hier ist eine Versiegelung von bis zu 50 % der Fläche zulässig, um den Bedarf an Besucherparkplätzen sowie Parkplätzen für Menschen mit Behinderung zu decken. Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig, da sie das Straßenbild beeinträchtigen und die angestrebte gestalterische Einheitlichkeit sowie den ökologischen Nutzen der Vorgartenbereiche erheblich mindern würden.
Kiesflächen werden im Vorgartenbereich auf die versiegelte Fläche angerechnet, um die Versiegelungsgrenzen effektiv durchzusetzen und eine Übernutzung durch pseudo-grüne Gestaltungen zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Ortsbildes durch die Planung nicht zu erwarten.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind im vorliegenden Fall gegeben. Somit wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen.

Gleichzeitig wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass umweltrelevante Belange auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich sorgfältig zu prüfen und angemessen in die Abwägung einzustellen sind. Es wird erwartet, dass sowohl das Vorhaben der Neuordnung bzw. Nachverdichtung als auch das gesamte Planverfahren aus umweltschutzfachlicher Sicht vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.
Für das Plangebiet wird durch die Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Flächenstruktur und die Vermeidung der Inanspruchnahme unbebauter oder landwirtschaftlich genutzter Flächen den Anforderungen des LBodSchG Rechnung getragen. Die Planung führt weder zu zusätzlichen Flächenversiegelungen noch zu neuen Eingriffen in den Naturhaushalt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.
Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Laut der Stadtklimaanalyse 2019 weist der östliche Teil des Plangebiets einen Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf der 5. Priorität auf, während der westliche Bereich als Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf eingestuft wird.

Im Hinblick auf Klimaschutz und Energieeffizienz orientiert sich die Planung an den aktuellen Vorgaben und gesetzlichen Anforderungen. Die Neubauten im Plangebiet werden gemäß dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet, das strenge Anforderungen an die Energieeffizienz und den klimafreundlichen Betrieb von Gebäuden stellt. Dies beinhaltet unter anderem Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs durch hochgedämmte Gebäudehüllen, den Einsatz von erneuerbaren Energien sowie moderne Heiztechnologien, die den CO2-Ausstoß minimieren. Darüber hinaus soll die Begrünung der Außenflächen einen Beitrag zum Mikroklima leisten.

Photovoltaik

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachennummer 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategische Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO_2-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3). Weiterhin hat die Stadt Bielefeld am 23.09.2021 eine Verschärfung der Klimaziele beschlossen. Danach soll das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bereits 2035 erreicht werden (siehe Drucksachennummer 2094/2020-2025).
Der § 42a BauO NRW (Solaranlagen) wurde zum 01.01.2024 neu in die Landesbauordnung eingefügt. Damit wird eine Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert. Die Vorschrift sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht.
Mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) hat der Gesetzgeber Näheres geregelt. Die SAN-VO NRW trat am 19.06.2024 in Kraft und trifft beispielsweise Regelungen zur Mindestgröße von Photovoltaikanlagen und einer Solaranlagen-Pflicht bei Bestandsgebäuden, die ab dem 1. Januar 2026 eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfahren. Mit der Änderung der Landesbauordnung sowie der dazu erlassenen Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen hat der Gesetzgeber eine dezidierte Solaranlagen-Plicht normiert. Dadurch erübrigt sich eine Regulierung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans.

Durch die Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

Stellplatzbegrünung

Um die klimatischen Auswirkungen von Stellplatzanlagen, wie zum Beispiel das Aufheizen der Umgebung im Sommer, zu reduzieren, sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Es wird sowohl die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt, als auch die Gliederung im regelmäßigen Raster. So kann eine Durchgrünung der Stellplatzanlagen sichergestellt werden, die zu entsprechenden Kühlungs- bzw. Verschattungseffekten führt.

Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen.

Festgesetzt wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals). Bei heimischen Gehölzen handelt es sich um einheimische Pflanzen, welche sich in einem bestimmten Naturraum über einen langen Zeitraum in vielfachen Generationsfolgen vermehrt haben. Sie sind optimal an die ökologischen Bedingungen in der Kultur- und Naturlandschaft angepasst. In Bezug auf den Begriff „standortgerecht“ ist hinzuzufügen, dass sich die Standorteigenschaften unmittelbar auf die Entwicklung eines Baumes auswirken. Ob sich ein Baum vital und stabil entwickeln kann, hängt vom Verhältnis der bekannten ökologischen Ansprüche seiner Art und den gegebenen Umweltbedingungen ab. Es ist also zu prüfen, welche Baumart den Bedingungen des bestimmten Pflanzortes gerecht wird. Für die Qualität Hochstamm ist festzuhalten, dass hochstämmige Bäume einen geraden Stamm von ca. 1,80 - 2,20 m haben (gemessen von der Oberkante des Wurzelballens bis zum Beginn der Zweige) - ab dieser Höhe setzt die Krone an. Bei der Forderung eines Stammumfangs von 16 - 18 cm werden zwei Faktoren berücksichtigt. Der anzupflanzende Baum bringt bereits eine gewisse Leistungsfähigkeit (Ökosystemleistung) und städtebauliche Wirkung mit und kann sich gleichzeitig noch ausreichend gut an die neue Umgebung anpassen. Der Stammumfang wird in einem Meter über dem Erdboden/Substrat gemessen. Wenn Stellplatzanlagen mit Carports überdacht werden, sind deren Dachflächen extensiv zu begrünen, um dennoch eine ökologische Funktion der Anlagen zu gewährleisten.

Dachbegrünung

Um das örtliche Kleinklima zu schützen und zu fördern sowie um Retentionsraum und Flächen für die Verdunstung von Niederschlagswasser zu schaffen, wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Mindestens 50 % der Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind extensiv zu begrünen.

Baumanpflanzung

Entlang der Gustavstraße, im Bereich der Vorgartenfläche, ist in regelmäßigen Abständen von etwa 20 bis 30 Metern ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten hat dabei den örtlichen Gegebenheiten, Bodenverhältnissen und klimatischen Bedingungen Rechnung zu tragen, um eine nachhaltige Entwicklung der Bäume sicherzustellen.

Die gepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang unverzüglich durch eine gleichwertige Baumart zu ersetzen. Ziel ist die langfristige Begrünung der Straße, die Schaffung eines harmonischen und geordneten Straßenbildes sowie die Verbesserung des Mikroklimas und der Lebensqualität im Umfeld.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Für das Flurstück 449 erfolgt zur geometrischen Eindeutigkeit bis zum Entwurf eine Teilung.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet gesamt:	ca. 0,8 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,77 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,03 ha

Insgesamt sollen 82 Wohneinheiten entstehen.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Ein städtebaulicher Vertrag wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld zur Kostenübernahme geschlossen. Zur Erweiterung/ Aufwertung der öffentlichen Spielfläche wird ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines privaten Projektentwicklers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ überplant den entsprechenden Teilbereich des Ursprungsplans einschließlich hier rechtsverbindlicher Änderungen (3. Änderung) vollständig. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Neuaufstellung werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/S5 „Windelei“ ersetzt. Sollte sich die vorliegende Bebauungsplanaufstellung als unwirksam erweisen, gilt das frühere Recht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/S5 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ neu aufgestellt werden. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete),

noch dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen demnach nicht vor.

Bielefeld, im Februar 2025
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de