BEBAUUNGSPLAN NR. 43.2

„Wohnquartier nördlich und westlich der Babenhauser Straße, östlich Leihkamp / Babenhausen“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 2

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS 3

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG 6

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT 11

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG 17

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 17

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 17

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG 17

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ 19

5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR 21

5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT 21

5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT 21

5.8 DENKMALSCHUTZ 23

5.9 GRÜNORDNUNG 23

5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS 23

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 23

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT 23

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG 23

6.3 ARTENSCHUTZ 24

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ 24

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL 26

6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ 26

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG 27

8. GEPLANTE GUTACHTEN/UNTERSUCHUNGEN 28

1. ALLGEMEINES

Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH (BBVG) bereitet als Tochtergesellschaft der Stadt Bielefeld gemeinsam mit der Stadt Bielefeld die Entwicklung eines Wohngebiets in Bielefeld-Dornberg vor. Hier ist es nördlich der Babenhauser Straße (L 779) gelungen, eine Teilfläche zwischen vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. anschließend an diese für eine Wohngebietsentwicklung verfügbar zu machen. Grundlegende Bemühungen, auf dieser Fläche eine entsprechende Bebauung umzusetzen, sind bereits vor mehreren Jahren angestoßen worden. Diese konnten bislang aus unterschiedlichen Gründen noch nicht weitergehend konkretisiert werden. Die grundlegenden Voraussetzungen, um in ein Bauleitplanverfahren einsteigen zu können, liegen aber zwischenzeitlich vor.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist deutlich angespannt. Grundsätzlich besteht bereits seit mehreren Jahren eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum in vielen Marktsegmenten, insbesondere ist aber eine deutliche Konkurrenzsituation um bezahlbaren Wohnraum zu verzeichnen. Eine Abschwächung der Wohnraumnachfrage insbesondere auch nach Mietwohnraum im mittleren und unteren Mietpreissegment ist angesichts des vergleichbar geringen Angebots auch in den nächsten Jahren nicht absehbar. Trotz der Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete besteht im Stadtgebiet weiterhin ein sehr deutlicher Handlungsbedarf, um dem anhaltend hohen Wohnungsbedarf in ausreichendem Umfang durch geeignete Angebote begegnen zu können.

Die aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche ist gut in das Siedlungsgefüge eingebunden. Sie liegt im unmittelbaren Umfeld von Wohnquartieren mit überwiegendem Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau im Übergang zu etwas kleinteiligeren älteren Siedlungsbereichen. Östlich benachbart befindet sich zudem ein Einzelhandelsstandort mit umfassenden Nahversorgungmöglichkeiten. Ebenso sind Stadtbahn- und Bushaltestellen zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Fläche liegt darüber hinaus aber auch in Randlage zum Freiraum, der aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und Wegebeziehungen einen hohen Naherholungs- und Freizeitwert besitzt. Die geplante Ergänzung weiterer Wohnbebauung ist in dieser vorgeprägten und erschlossenen Siedlungslage aus städtebaulicher Sicht folgerichtig, um Flächenreserven zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entwickeln. Angesichts der Siedlungsrandlage im Übergang zur nördlich anschließenden Johannisbachaue mit naturschutzfachlich als hochwertig einzustufenden Biotopstrukturen ist es aber über die Mobilisierung dieses Wohnbauflächenpotenzials hinaus auch erforderlich, entsprechende Abstände und die Gestaltung von Übergangsbereichen im Rahmen der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen.

Um im Sinne des § 1 (3) BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und im Einklang mit den umliegenden Nachbarschaften sowie den naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Übergang zur Johannisbachaue stehende Entwicklung der Fläche zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Aufstellungsverfahren soll in einem sogenannten regulären Planverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB erfolgen.

In Vorbereitung zur Erarbeitung eines Plankonzepts sind zunächst unterschiedliche städtebauliche Leitbilder diskutiert und in ersten Vorabstimmungen mit den für diesen Planungsschritt wesentlichen städtischen Fachämtern vorbesprochen worden. Auf dieser Grundlage werden als Vorentwurf für die verfahrenseinleitenden politischen Beratungen und für die frühzeitigen Beteiligungsschritte zwei Varianten in Form eines skizzenhaften Rahmenkonzepts vorgelegt. Ziel soll es zunächst sein, auf Grundlage der Ergebnisse aus den ersten Verfahrensschritten eine grundlegende Entscheidung zu städtebaulichen Grundsatzfragen hinsichtlich räumlicher Abgrenzungen, baulicher Dichte, Erschließung und Freiraumgestaltung treffen zu können. Zudem sollen auf dieser Grundlage die Anforderungen bezüglich notwendiger fachgutachterlicher Untersuchungen und sich hieraus jeweils ergebender Auswirkungen auf die Plankonzep-

tion abgestimmt werden. Darauf aufbauend wird dann im weiteren Planverfahren der Planentwurf des Bebauungsplans mit den erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß BauGB (Rechtsplan) sowie dem zugehörigen Umweltbericht ausgearbeitet.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Babenhausen am östlichen Rand des Stadtbezirks Dornberg unmittelbar anschließend an die Stadtbezirke Schildesche und Jöllenbeck. Das ca. 7,4 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) zwischen der Wohnsiedlung Leihkamp im Westen und einem größeren Einzelhandelsstandort im Osten. Nördlich schließt der Grünland-Auenbereich des Johannisbachs an. Genaue Lage und die Abgrenzung ergeben sich aus dem Abgrenzungsplan.

b) Topographie

Das Gelände innerhalb des Plangebiets fällt insgesamt von Südwest nach Nordost hin ab, der Höhenunterschied beträgt bis zur Waldkante rund 7 m. Insbesondere zur östlich einbezogenen Babenhauser Straße ist teilweise eine ausgeprägte Böschung mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 2 m vorhanden. Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens durch vorzunehmende Einmessungen noch zu ermitteln.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Der überwiegende Bereich des bislang unbebauten Plangebiets stellt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand dar. Der Übergang von der Ackerfläche zu den jeweils angrenzenden Straßen wird durch einen Entwässerungsgraben gebildet. Im nördlichen Randbereich werden bestehende Gehölzflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Osten wird vom Geltungsbereich eine von der Babenhauser Straße abzweigende Straße (Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße) erfasst, die im Wesentlichen der Erschließung einer außerhalb des Plangebiets liegenden Hofstelle sowie teilweise der Erschließung des östlich angrenzenden Einzelhandelsstandorts (siehe nachfolgend) dient und darüber hinaus eine wichtige Verbindung für den Fuß- und Radverkehr in den umliegenden Freiraum darstellt. Entlang dieser Straße ist eine beidseitige Allee (überwiegend Lindenbäume) ausgeprägt, im östlichen Straßenrandbereich sind zudem mehrere Glas- und Altkleidercontainer aufgestellt.

Im Süden des Plangebiets wird ein Teil der als Landesstraße klassifizierten Babenhauser Straße (L 779) vom Geltungsbereich erfasst. Hierüber besteht insbesondere eine Anbindung über die Jöllenbecker Straße (L 783) nach Süden in die Bielefelder Innenstadt sowie in nördliche Richtung nach Jöllenbeck und die nördlichen Nachbarkommunen. Über Jöllenbecker Straße/Voltmannstraße besteht zudem eine gute Anbindung an die Universität. In östliche Richtung führt die L 779 weiter in Richtung Schildesche und den Freizeit- und Naherholungsbereich Obersee und mündet in Baumheide auf die Herforder Straße (B 61). Nach Westen besteht eine Anbindung in die weiteren Ortsteile von Dornberg und die Werther Straße (L 785).



Nutzungen

(1) Wohnen	(4) Kita	(7) Gewerbe
(2) Altenpflegeheim	(5) Einzelhandel/Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie)	(8) Feuerwehr
(3) Studierendenappartements	(6) Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe	(9) Hofstelle inkl. Hofladen

Bestand/Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

N

Im **Osten** grenzt ein Einzelhandelsstandort an, der nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld als Sonderstandort „Babenhauser Straße“ ein großflächiges Angebot von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufweist und teilweise eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Ganz überwiegend wird dieser Standort durch eine Standortgemeinschaft von drei großflächigen Lebensmittelmärkten nördlich der Babenhauser Straße geprägt. Ergänzt werden diese durch einen Drogeriemarkt, gastronomische Angebote, Paketstationen, einen Lottoladen mit Paketshop und einen Baumarkt. Dem Plangebiet nächstgelegen sind eine Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandorts und der Anlieferungsbereich eines Lebensmittelmarkts mit zwei untergeord-

neten Ausfahrten auf die Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße. Nach der Einmündung der Splittenbrede auf die Landesstraße (ca. 100 m östlich des Plangebiets) treten auch südlich der Babenhauser Straße weitere Einzelhandels- und Gewerbenutzungen hinzu (z. B. Gastronomie, Biomarkt, Möbel-/Einrichtungsdiscounter, Kfz-Prüfstelle).

Das **südliche und westliche Umfeld** wird ganz überwiegend durch verschiedenartige Wohnnutzungen geprägt. Insbesondere **südlich der Babenhauser Straße** sind größere Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Größen und Kubaturen vorhanden. Dabei sind die Wohngebäude jüngeren Datums als drei- bis viergeschossige kompakte Baukörper mit Flachdächern errichtet worden. Die oberste Geschossebene ist dabei in Teilen als Staffelgeschoss ausgebildet. Ergänzt werden diese westlich der Einmündung Splittenbrede durch ein größeres drei- bis viergeschossiges Altenpflegeheim. Zuletzt wurde auf dem Grundstück eines ehemaligen Hotel- und Gastronomiebetriebs westlich des Kreuzungsbereichs der L 779 mit der Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße eine Wohnanlage für Studierende mit 45 Appartements umgesetzt. Dort westlich anschließend setzt sich die Wohnbebauung zur Babenhauser Straße orientiert mit einer nord-süd-ausgerichteten Zeilenbebauung aus den 1960er/1970er Jahren fort. Diese voll dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten sind durch Satteldächer und vergleichsweise hoch herausragende Sockel-/Kellergeschosse geprägt. Rückwärtig in Richtung der Straße Am Bültmannskrug erfolgt eine Abstufung von Bauhöhe und Wohndichte (ältere Reihenhäuser, Ein-/Zweifamilienhäuser). Zwischen diesen Wohngebäuden, unmittelbar erschlossen über die L 779 hat ein kleiner Gastronomiebetrieb seinen Standort. Westlich der Stenner Straße befinden sich eine Bauzeile mit kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1970er/1980er Jahren mit einer Ost-West-Ausrichtung und Satteldächern. Diese Gebäude weisen zwei Vollgeschosse und eine ergänzende Nutzung in der Dachgeschossebene auf.

Südwestlich des Plangebiets wird eine ehemalige Gärtnereifläche durch Wohnbebauung nachgenutzt – entstanden bzw. in Umsetzung sind dort ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in zweiter und dritter Reihe zur L 779 sowie Reihenhäuser mit drei Nutzungsebenen und Pultdach entlang der L 779. Zwischen diesem durch Neubebauung geprägten Bereich und der Bebauung an der Stenner Straße ist eine ackerbaulich genutzte Fläche verblieben.

Westlich an das Plangebiet anschließend nördlich der Babenhauser Straße befindet sich ein kleiner gewachsener Siedlungsbereich, der im Wesentlichen über die (Stich-)Straße Leihkamp erschlossen wird und auf Grundlage des § 34 BauGB innerhalb der letzten rund 15–20 Jahre durch Nachverdichtungsmaßnahmen geprägt ist. Es finden sich dort überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein oder zwei Vollgeschossen und Satteldach. Darüber hinaus sind vereinzelt auch kleine Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einer ergänzenden Dachraumnutzung sowie ein Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei vorhanden. Verblieben sind aber auch einzelne ehemalige Hofstellen und ein Freiraumbereich mit Weidenutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie teilweise größere und gut strukturierte Gärten in der Randlage zum Freiraum.

Nördlich des Plangebiets erstreckt sich die Johannisbachaue, die durch den mäandrierenden Bachlauf mit begleitenden Gehölzen und anschließenden Weideflächen geprägt ist. Der Bereich weist eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf (siehe auch Kapitel 3).

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

a) Landes- und Regionalplanung

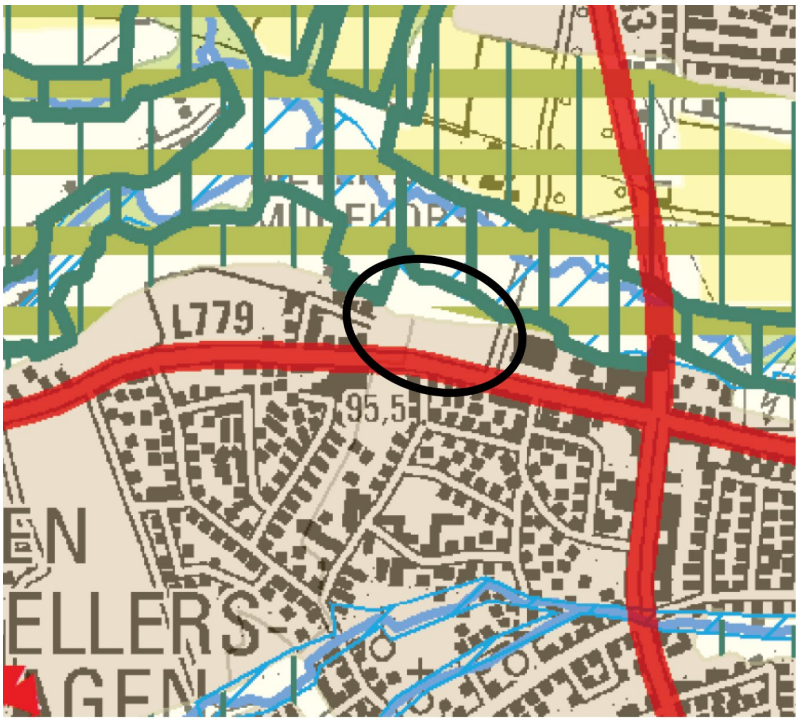
Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf der Landesebene im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) zum anderen auf der Ebene des Regierungsbezirks Detmold im Regionalplan OWL verankert.

Im **LEP NRW** nimmt die Stadt Bielefeld die Funktion eines Oberzentrums ein. Gemäß den Zielen und Grundsätzen zum Siedlungsraum soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche bedarfsgerecht, flächensparend und umweltverträglich erfolgen. Siedlungserweiterungen im Siedlungsraum sind unter anderem an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie naturräumlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten – notwendige Flächenbedarfe sollen in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden.

Der LEP NRW ist im Jahr 2017 neu aufgestellt und im Jahr 2019 das erste Mal geändert worden. Durch ein Urteil des OVG NRW vom 21.03.2024 (Az. 11 D 133/20.NE) sind zahlreiche Ziele und Grundsätze der 1. Änderung für unwirksam erklärt worden, so dass in diesen Bereichen die Fassung aus dem Jahr 2017 wieder Gültigkeit erlangt. Unter anderem aufgrund der hierdurch entstandenen Rechtslage hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 14.03.2025 beschlossen, den LEP erneut zu ändern. Das Beteiligungsverfahren zu dieser nunmehr 3. Änderung des LEP NRW erfolgt im Zeitraum April bis Juni 2025.

Mit Blick auf die vorliegende Bauleitplanung ist festzuhalten, dass nach aktuellem Kenntnisstand sowohl die durch das oben genannte Urteil unwirksam gewordenen als auch die in der 3. Änderung des LEP NRW enthaltenen (neuen) Ziele und Grundsätze des LEP NRW keine Auswirkungen haben.

Im seit April 2024 wirksamen **Regionalplan OWL** ist nördlich der L 779 ein durchgehender Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt, an den unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich mit unterschiedlichen Freiraumfunktionen anschließt. Im Bereich des Plangebiets umfasst der ASB etwa einen ca. 80–100 m tiefen Streifen entlang der L 779 im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, der dort neben dem Gewässerverlauf des Johannisbachs mit seinem Überschwemmungsbereich auch durch die Freiraumfestlegungen Schutz der Natur sowie regionaler Grünzug überlagert wird. Die im Süden erfasste L 779 (Babenhauser Straße) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt. Über die zeichnerische Festlegung hinaus sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans relevant: Ziel S 1 (ASB als Vorranggebiete unter anderem für Wohn- und Wohnfolgenutzungen), Ziel S 9 (Flächenkontingente für Wohnbauflächen) und Ziel S 10 (Anrechnungsregeln für Wohnbauflächen) sowie Grundsatz S 2 (kompakte Siedlungsentwicklung/neue Siedlungsflächen unmittelbar anschließend an vorhandene Nutzungen) und Grundsatz S 3 (flächensparende bauleitplanerische Umsetzung von ASB-Reserven).



Auszug Regionalplan OWL (2024)
ohne Maßstab, genordet

Die Stadt Bielefeld hatte in Vorbereitung der Neuaufstellung des Regionalplans OWL im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung unter anderem den zukünftigen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen überprüft. Im Rahmen der gesamtstädtischen Angebotsanalyse der Siedlungsreserven im FNP und im Regionalplan wurde für einen kleineren Teilbereich entlang der Babenhauser Straße bis zur Jöllenbecker Straße, der im damals geltenden Regionalplan als Bereich für eine gewerblich-industrielle Nutzung (GIB) festgelegt war, eine Überführung in eine ASB-Fläche als städtebaulich sinnvoll bewertet. Der Bereich des vorliegenden Plangebiets wurde in diesem Rahmen für eine Wohnnutzung als geeignet bewertet.

Trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete kann die Stadt der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken nicht in ausreichendem Umfang nachkommen. Der Wohnraumbedarf wird aufgrund des insgesamt seit mehreren Jahren angespannten Wohnungsmarkts insofern weiterhin gesehen. Dies bestätigen unter anderem die im Wohnungsmarktbarometer 2024 der Stadt Bielefeld zusammengefassten Entwicklungstendenzen, wonach die Lage besonders im unteren und mittleren sowie im öffentlich geförderten Mietpreissegment weiterhin deutlich angespannt ist. Auch der Regionalplan OWL verdeutlicht den ganz erheblichen Flächenbedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Bielefeld – für den Zeithorizont des Regionalplans OWL wurde ein rechnerisches Flächenkontingent für Wohnbauflächen von insgesamt 359 ha brutto als vorläufige Obergrenze aus heutiger Sicht ermittelt. Angesichts dieser Größenordnung wird mehr als deutlich, dass es über die Maßnahmen der Innenentwicklung einschließlich der Nachnutzung der beiden im Stadtgebiet liegenden militärischen Konversionsflächen hinaus weiterhin auch der Entwicklung neuer Wohngebiete bedarf. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird im Sinne einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung das zwischen bereits bebauten Siedlungsflächen liegende Flächenpotenzial im Sinne eines Lückenschlusses bedarfsgerecht entwickelt. Die Planung ist insofern mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH, 2021) – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete. Darüber geht die Stadt davon aus,

dass bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist – grundlegende Fragen und Maßnahmen hinsichtlich der Gebietsentwässerung einschließlich der Anforderungen bei Starkregenereignissen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geprüft und zum Entwurf in den Festsetzungen aufgegriffen; entsprechende Nachweise sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu erbringen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind zusammenfassend zum gegenwärtigen Planungsstand nicht erkennbar.

b) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt den Planbereich ganz überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, die mit dem Hinweis „geeigneter Erholungsraum“ überlagert ist. Nachrichtlich sind dort zudem die Grenzen eines Landschaftsschutzgebiets übernommen worden. Die Babenhauser Straße/L 779 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße im FNP enthalten. Der bewaldete nördliche Randbereich wird von der Darstellung einer Wasserfläche erfasst, die sich über den Planbereich hinaus fortsetzt. Die dort verlaufenden Grenzen des Überschwemmungsgebiets des Johannisbachs sowie der erfassten Teilfläche eines Naturschutzgebiets sind ebenso nachrichtlich übernommen worden.

Der unmittelbar westlich anschließende Siedlungsbereich Leihkamp sowie die sich südlich der Babenhauser Straße erstreckenden Siedlungsflächen sind mit Ausnahme eines Grünkorridors als Wohnbauflächen dargestellt. Die östlich anschließenden Flächen werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum/großflächiger Einzelhandel sowie Grünfläche dargestellt.

Zur Umsetzung der geplanten Wohngebietsentwicklung wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die **275. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Wohnbauentwicklung östlich der Leihkamp-Siedlung und nördlich der Babenhauser Straße“** wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 43.2 durchgeführt. Der Geltungsbereich dieser FNP-Änderung umfasst unter Berücksichtigung der bisherigen konzeptionellen Plan-Skizzen eine Teilfläche nördlich an die L 779 anschließend zwischen den bereits bebauten Siedlungsbereichen auf insgesamt 3,4 ha. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sollen künftig als Wohnbaufläche sowie der gliedernde Grünzug als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden (Einzelheiten siehe 275. FNP-Änderung). Der Bebauungsplan Nr. 43.2 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Weder im Plangebiet selbst noch in seinem Umfeld befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet liegt aber im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld-West, der verschiedene Schutzfestsetzungen trifft. Der aktuell landwirtschaftlich genutzte Teilbereich liegt nach dem Landschaftsplan innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Ravensberger Hügelland“**. Als Entwicklungsziel für den Bereich wird im Landschaftsplan die Anreicherung mit belebenden Elementen formuliert. Der bewaldete Teil im Norden liegt innerhalb des **Naturschutzgebiets (NSG) „Mühlenmasch“**, welches das Auensystem im Bereich der Zusammenflüsse von Schwarzbach, Beckendorfer Mühlenbach und Johannisbach umfasst. Als Entwicklungsziel wird die Erhaltung und Regeneration geregelt, zudem sind als besondere Festsetzungen für die forstlichen Nutzungen die Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume sowie die Wiederaufforstung enthalten. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West (siehe Kapitel 7). Darüber hinaus sind die beidseitig der Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker

Straße stockenden Laubbäume als **Allee nach § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW** (LNatSchG NRW) geschützt.

Die Flächen im Bereich des Johannisbachs und seiner Bachaue sind über die Lage innerhalb der genannten Schutzgebiete hinaus Teil der **Biotopverbundfläche „Johannisbachsystem mit Nebensieks im Ravensberger Hügelland“**, der innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems eine herausragende naturschutzfachliche Bedeutung als Refugial- und Vernetzungsbiotop innerhalb des Agrarraums zukommt. Innerhalb des Plangebiets ist die als NSG abgegrenzte Waldfläche Teil dieses Biotopverbunds. Darüber hinaus sind im näheren nördlichen Umfeld geschützte und schutzwürdige Biotope in die Biotopverbundflächen eingebunden. Diesbezüglich weitergehende Einzelheiten werden zum späteren Entwurf im Umweltbericht dargelegt.

d) Bisheriges Planungsrecht

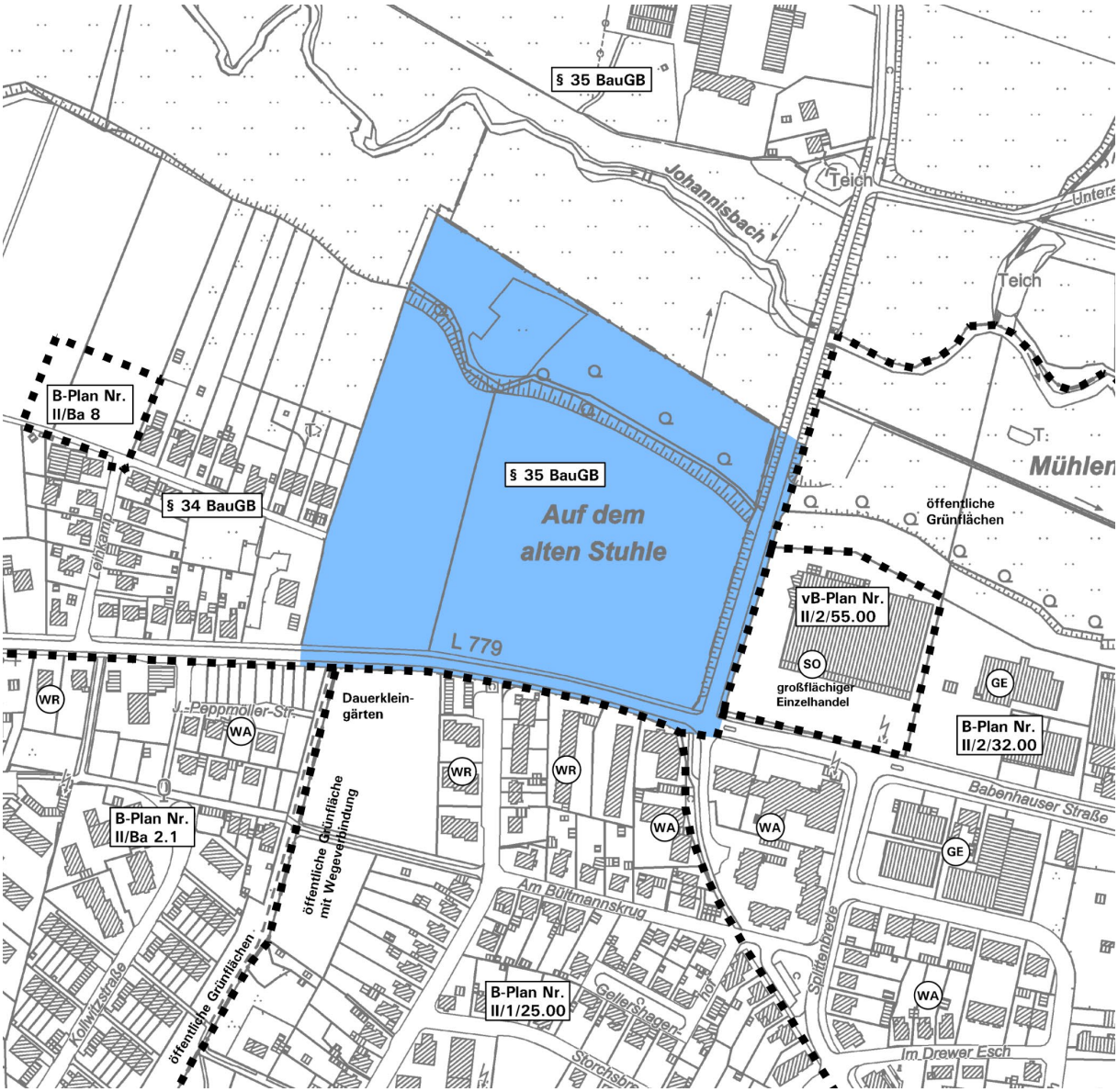
Das **Plangebiet** wird bisher nicht vom Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfasst. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im **Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB**.

Für die umgebenden bebauten Bereiche gelten jedoch umfassende Bebauungspläne mit folgenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (siehe auch nachfolgende Übersichtskarte):

- Der **Bebauungsplan Nr. II/2/32.00** aus dem Jahr 1964 in der Fassung seiner 6. Änderung (Rechtskraft 1986) schließt im Nordosten sowie im Südosten an das vorliegende Plangebiet an. Im Nordosten werden die Bachaue sowie die daran anschließenden Bereiche durch öffentliche Grünflächen und Wald überplant. Für den im Südosten angrenzenden Bereich setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) für größere Baukörper fest. Straßenzugewandt wird eine maximal viergeschossige Bebauung zugelassen, daran anschließend wird teilweise eine Abstufung zu dreigeschossigen Gebäuden geregelt.
- Der unmittelbar anschließende Teil des östlich angrenzenden Einzelhandelsstandorts, der ursprünglich ebenfalls Teil des Bebauungsplans Nr. II/2/32.00 war, wurde durch den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/55.00** ersetzt. Dieser 2003 rechtskräftig gewordene Plan setzt dort ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Verbraucher- und Discountmarkt mit Shopzone“ und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² fest.
- Der **Bebauungsplan Nr. II/1/25.00** aus dem Jahr 1967 in der Fassung seiner 6. Änderung (Rechtskraft 1991) setzt für die südlichen an das Plangebiet anschließenden Flächen ganz überwiegend ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine WA-Teilfläche fest. Zur Babenhauser Straße orientiert werden weitgehend bestandorientiert Gebäude mit zwei bzw. drei Vollgeschossen, eine offene Bauweise sowie überbaubare Flächen und die Lage eines Garagenhofs vorgegeben. Im Bereich der heute als Ackerfläche verbliebenden Teilfläche sieht dieser Bebauungsplan eine größere Grünfläche für Dauerkleingärten vor.
- Südwestlich des Plangebiets, dort westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/25.00 regelt der **Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1** in der Fassung seiner 3. Änderung (Rechtskraft 2016) die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Entlang der Babenhauser Straße wird eine Bebauung mit Hausgruppen, eine zwingende Zweigeschossigkeit bei maximalen Firsthöhen von 10 m geregelt. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen getroffen – der Bauzeile entlang der Babenhauser Straße kommt dabei die Aufgabe einer Lärmschutzbebauung für die dort rückwärtig vorgesehene Ein-/Zweifamilienhausbebauung zu.
- Der wohngeprägte Siedlungsbereich westlich des Plangebiets (Leihkamp-Siedlung) wird nicht von einem rechtsgültigen Bebauungsplan erfasst und ist nach **§ 34 BauGB** zu be-

werten. Die nördliche Abrundung dieses Siedlungsbereichs wird durch den **Bebauungsplan Nr. II/Ba 8** geregelt (Rechtskraft 2022). Dieser ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 12 Wohneinheiten in einem allgemeinen Wohngebiet.

- Der nördlich anschließende Freiraum ist Teil des **Außenbereichs gemäß § 35 BauGB**.



Übersicht geltendes Planungsrecht

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43.2 farbig hinterlegt (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

N

e) Baulandstrategie und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 43.2 fällt unter die Regelungen zur Bielefelder **Baulandstrategie** gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020. 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 und 25 % der Bruttogeschossfläche im Rahmen des **öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus** mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

f) Ortsteilentwicklungskonzept Babenhausen

Im Zeitraum 2017–2019 wurde die Erarbeitung eines Ortsteilentwicklungskonzepts für Babenhausen bzw. das mittlere Dornberg verfolgt, um für den Gesamtraum ein strategisches Planungskonzept unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu entwickeln. In diesem Rahmen haben sich Verwaltung, Politik und die Bürger/innen unter anderem ausführlich mit Siedlungsreserven und Optionsflächen im Untersuchungsgebiet des Ortsteilentwicklungskonzepts beschäftigt. Im Ergebnis der darauf basierenden politischen Beratungen sind auch Empfehlungen für eine Priorisierung ausgesprochen worden. Das vorliegende Plangebiet ist Teil dieses Untersuchungsbereichs und soll für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden (siehe Drucksachen-Nr. 7656/2014-2020). Die Ergebnisse aus diesem Planungsprozess sind auch im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung (siehe oben) aufgegriffen worden.

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Planungsziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43.2 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen für die planungsrechtliche und städtebauliche Entwicklung des Plangebiets hauptsächlich für Maßnahmen des Wohnungsbaus geschaffen werden (siehe auch Kapitel 1). Hierdurch soll im Wesentlichen ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an verschiedenen Wohnformen vornehmlich im Mehrfamilien-/Geschosswohnungsbau einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum geleistet werden. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs sind neben der Wohngebietsentwicklung die nachbarlichen Belange (betrifft vor allem Immissionsschutzfragen in Nachbarschaft zu einem Einzelhandelsstandort und der Babenhauser Straße/L 779) zu berücksichtigen sowie eine sinnvolle und angemessene landschaftliche Einbindung der Flächen im Übergang zu naturschutzfachlich wertvollen Bereichen des Johannisbachtals zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden hieraus abgeleitet sowie mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen die folgenden wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers verfolgt:

- vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Lebensstile/-abschnitte anbieten
- sowie ggf. untergeordnet wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und bedarfsabhängige Möglichkeiten für Kinderbetreuungsangebote integrieren
- angemessene periphere Dichte und qualitätsvolles Freiraumangebot schaffen
- gemeinschaftlich genutzte Freiräume auf Quartiers- und Nachbarschaftsebene zur Förderung des Zusammenhalts und Quartiersidentität bilden
- durchgängige bauliche und architektonische-gestalterische Qualität sichern
- geeigneter Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse entwickeln
- übergeordneter Grün-/Gliederungsräume und erhaltenswerte Gehölzstrukturen sichern
- ökologisch optimierte Freiflächen zur Steigerung der Biodiversität gestalten

- qualitätsvolle, objektbezogene Grünentwicklung zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und im Sinne der Klimaanpassung einbinden
- Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV-Angebot fördern
- ruhenden Verkehr („autoarme“ Nachbarschaften) für mehr Aufenthaltsqualität im Quartier bündeln
- geeignete Maßnahmen für eine CO_2-neutrale Energieversorgung prüfen
- geeignete Optionen und Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser prüfen

b) Städtebauliche 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 und textlichen Festzungen erstellt.

Die Grundidee des städtebaulichen Konzepts basiert auf der **Sicherung und Fortentwicklung des von Süden kommenden gliedernden Grünzugs** über die Babenhauser Straße in Richtung Naturraum Johannisbach. In Ost-West-Richtung wird ergänzend ein großer grüner **Pufferbereich zwischen der nördlichen Waldkulisse und dem neuen Siedlungsrand** gesichert. Die Flächen sollen anteilig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Eine Erschließung/Durchwegung für zum Beispiel Fußgänger und Radfahrende ist zum Schutz des Naturraums Johannisbach bewusst nicht vorgesehen. Als Ergänzung und gleichzeitig naturräumliche Aufwertung ist im östlichen Abschnitt der grünen Fuge ein naturnah gestalteter Rückhaltebereich geplant. Die genaue Flächenanforderung, Anordnung und Ausgestaltung gilt es im weiteren Verfahren abzustimmen. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob eine diffuse Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers direkt in Richtung Johannisbach realisiert werden kann. Eine übergeordnete Gliederung und Vernetzung sowie ein qualitätsvoller Übergangsbereich entlang des nördlich vorhandenen Naturschutzgebiets ist entsprechend sichergestellt.

Die aus der landschaftlichen Gliederung entstehenden Bauentwicklungsflächen werden entsprechend den sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Größenverhältnissen wie folgt entwickelt. Der deutlich **kleinere Teilbereich auf der Westseite** wird aus der bestehenden Siedlungsstruktur abgeleitet und stellt sich als kleinteilige Ergänzung dar. Damit wird besonders der begrenzten verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Anliegerstraße Leihkamp Rechnung getragen. Geplant ist in beiden Varianten eine Fortführung der Erschließungsstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit. Diese sichert nicht nur die Erschließung der beiden Neubaubereiche, sondern verbessert ebenso die Erschließung der Bestandsbebauung. Nordseitig wird die bestehende Doppelhausstruktur um ein Element ergänzt. Gleichzeitig werden die prägenden tiefen Gartenstrukturen fortgeführt. Südlich der neuen Wendemöglichkeit soll eine kleine Hausgruppe die Schnittstelle zum Grünzug markieren.

Im ungleich größeren **östlichen Bereich** wird die Umsetzung einer **verdichteten Struktur im Geschosswohnungsbau** angestrebt. Ziel ist ein **urbanes autoarmes Stadtquartier**, das sich mit drei bis maximal vier Geschossebenen und einer durchgängigen architektonisch-gestalterischen Qualität in das Siedlungsgefüge einpassen soll. 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 größtmögliche Bündelung in **Variante 1 in einem Parkhaus** und in der **Variante 2 in mehreren Tiefgaragen** vorgesehen. In Kombination mit der Hauptzufahrt von der Babenhauser Straße (L 779)

auf Höhe der Stennerstraße und der Binnenerschließung für den Kfz-Verkehr parallel zur Landesstraße eröffnet ein **multifunktionales Erschließungsband** ergänzende Stellplatzoptionen für die künftigen Bewohner/-innen sowie darüber hinaus Raum für Besucherstellplätze, Fahrradabstell- und Nebenanlagen, Müllsammelstellen und weitere Mobilitätsangebote wie z. B. E-Lademöglichkeiten. Die Nachbarschaften rund um die geplanten Baukörper können so abgesetzt von dem südlichen und östlichen Erschließungsbereich in beiden Varianten als autoarme Quartiere ausgestaltet werden. In Variante 1 und Variante 2 soll entlang der Babenhauser Straße eine **markante Straßenfassade** mit unterschiedlichen Kopfbereichen im Osten und Westen entwickelt werden. Zur qualitätsvollen Einbindung in den räumlichen Kontext wird der Gebäudekörper durch Gebäudeknicke und eine unterschiedliche Höhenentwicklung gegliedert. Die Gebäudeerschließung erfolgt bewusst von der Südseite. Private Außenräume können so geschützt vom Straßenlärm auf der Nordseite angeordnet werden. Punktuelle Öffnungen in der länglichen Baustruktur sichern die fußläufige Durchlässigkeit und damit kurze Wege. Nördlich der ersten Bautiefe verbindet ein innenliegendes **urbanes Freiraumband** die einzelnen Nachbarschaften untereinander und darüber hinaus das Stadtquartier in östliche Richtung mit den angrenzenden Einzelhandelsnutzungen sowie in Richtung Westen mit dem Grünzug und der bestehenden Nachbarschaft. Neben der verbindenden Funktion eröffnet der Bereich auch unterschiedliche Möglichkeiten für Aktivitäten und Begegnungen im Quartier. Das Band soll nur untergeordnet, z. B. für Rettungsmaßnahmen oder Umzüge, durch den Kfz-Verkehr genutzt werden können. In der zweiten Bautiefe sind in beiden Varianten **kleinere Nachbarschaften** platziert. Erschlossen über nord-süd-ausgerichtete **Wohn-/Erschließungshöfe** bilden die dreigeschossigen Bauten jeweils eine grüne Mitte aus. Je nach Anordnungsvariante ergeben sich unterschiedliche Folgen für die Gliederung der privaten Garten-/Freiräume. Die Wohn-/Erschließungshöfe sichern die kleinteilige Erschließung der einzelnen Gebäude, eröffnen beispielsweise Anordnungsmöglichkeiten für Fahrradabstellanlagen und verbinden das urbane Freiraumband mit den nördlichen Nutzungsbereichen. Als nördlicher Abschluss ist in beiden Varianten eine **Fußwegeverbindung** zwischen dem westlichen Grünzug und der östlich angrenzenden, in den Außenbereich führenden Babenhauser Straße vorgesehen. Kombiniert wird diese Verbindung mit kleinen, grün geprägten **Nachbarschaftsfreiräumen/Spielplatzbereichen** und unterschiedlich großen **Mietgärten**. Letztere sollen einen qualitätsvollen Übergang zum grünen Pufferbereich sichern und ein attraktives gärtnerisches Angebot für die künftigen Bewohner/-innen eröffnen. Das vielfältige Freiraumangebot im Quartier schafft Erholungs- und Aktivitätsangebote und fördert insgesamt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Der westliche Abschluss des großen Stadtquartiers, im direkten Gegenüber zum Grünzug, wird analog zur Hausgruppe im kleineren Teilbereich bewusst auf den Grünzug ausgerichtet. Die Bauten werden über die Ostseite erschlossen und entsprechend grenzen die privaten Gartenbereiche direkt an den Grünzug.

Angesichts der geplanten dichten Strukturen und der neuen Hauptzufahrt sind im weiteren Verfahren auch die Ausbauerfordernisse der Babenhauser Straße (L 779) mit den Fachbehörden und dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Vorgesehen ist in beiden Varianten bereits die Ergänzung einer durchgängigen Fuß-/Radwegachse auf der Nordseite in Kombination mit einem baumbestandenen, straßenbegleitenden Band. Zu klären sind des Weiteren auch die Anordnung und Ausgestaltung der aktuellen Bushaltestelle sowie neuer, sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrende.

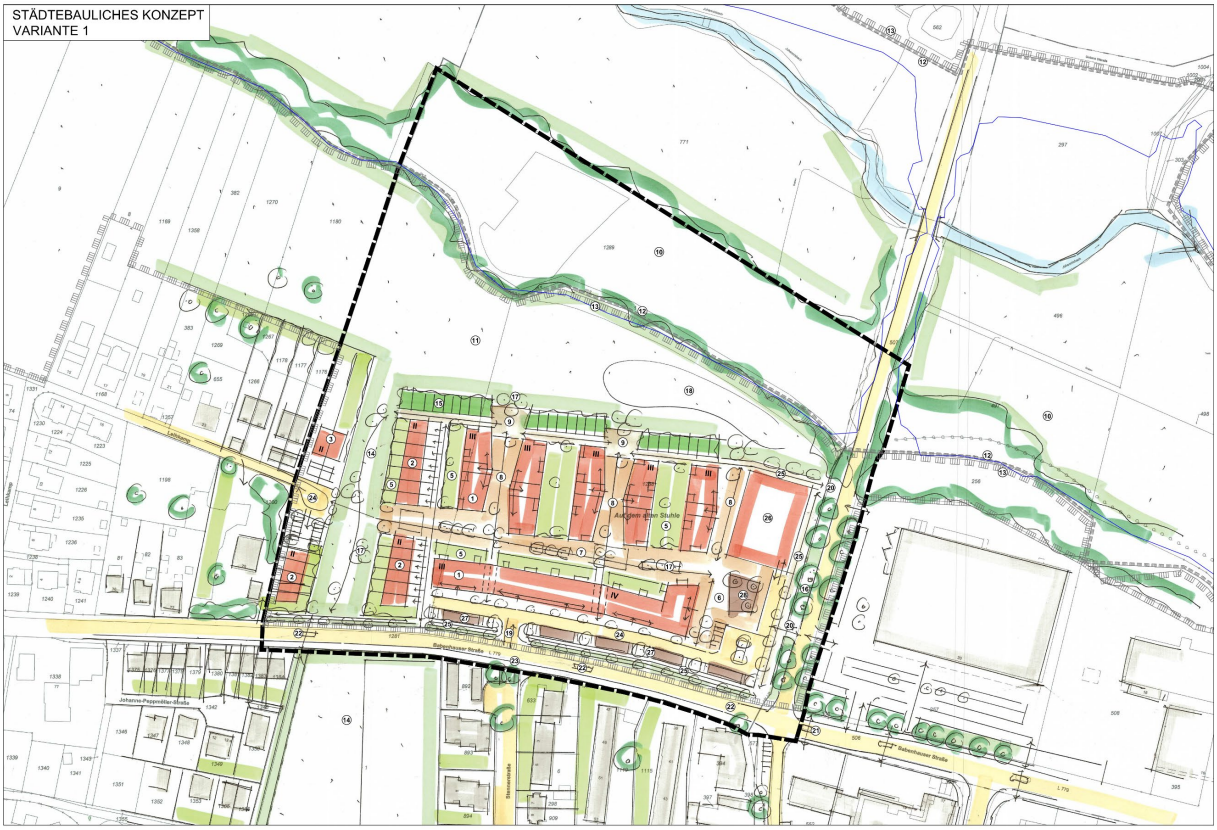
Die auf der Ostseite des Planbereichs nach Norden in den Außenbereich führende Babenhauser Straße wird angesichts der Erhaltungsziele für den **prägenden Baumbestand** und der entsprechend knappen Platzverhältnisse nur untergeordnet für die Erschließung eingebunden. Vorgesehen sind lediglich punktuelle Zugänge für die Fußgänger und Radfahrenden sowie Notzufahrtsmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr. Der parallel zur westlichen Baumreihe verlaufende **Graben** soll in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der anstehenden Planungsschritte qualifiziert und aufgewertet sowie entsprechend im Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

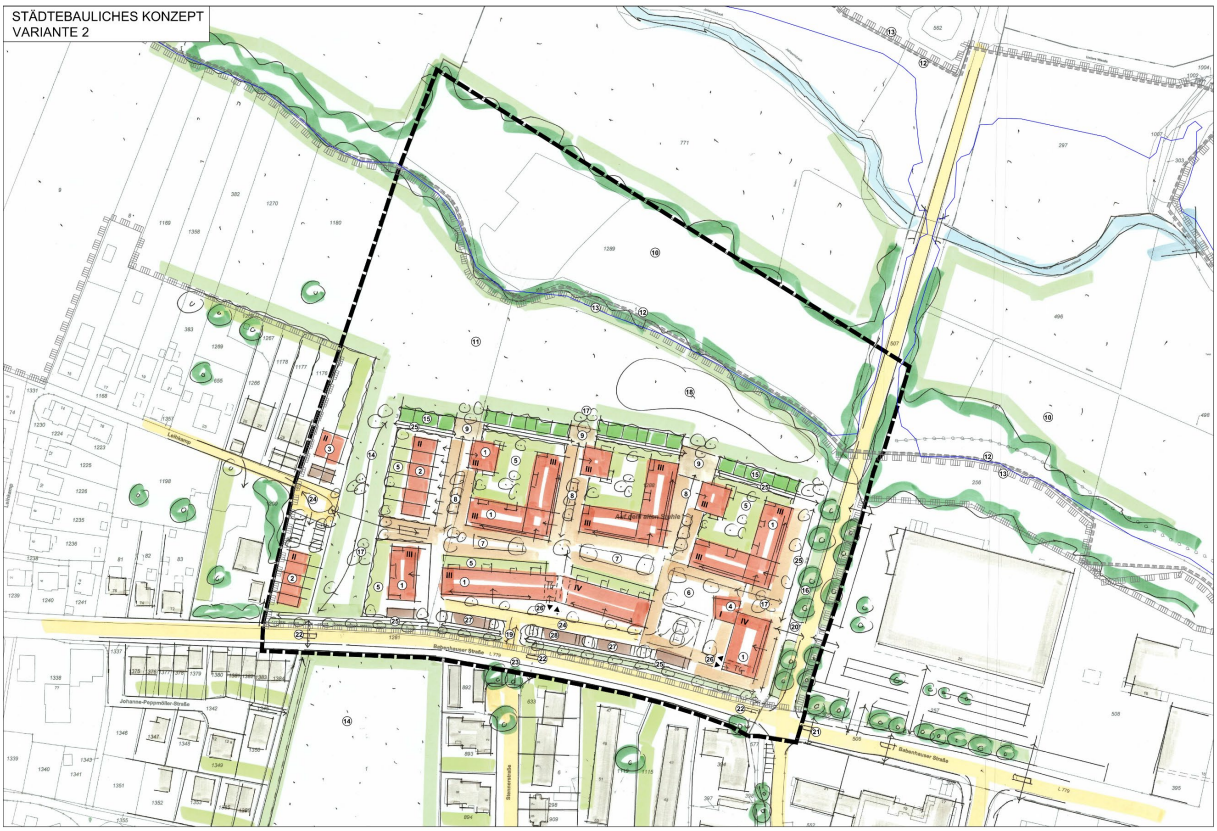
Die **spezifischen städtebaulichen Planungsgedanken der beiden Varianten** sollen im Folgenden gegenübergestellt werden:

Variante 1 zeichnet sich im Vergleich zur **Variante 2** durch ein zentrales Parkhaus im nordöstlichen Planbereich aus. Die Erschließung erfolgt über die geplante neue Hauptzufahrt und den vorgesehenen Wendebereich am bestehenden Knoten Babenhauser Straße (L 779) – Babenhauser Straße. Vorgesehen ist aktuell ein Baukörper mit rund 34 m Breite und rund 46 m Länge sowie 7 Halbebenen. Daraus leitet sich ein Stellplatzpotenzial von rund 170–180 Plätzen (= Schätzung) ab. Die konkrete Abmessung und Ausgestaltung des Parkhauses sind jedoch noch im Detail abzustimmen. Unter anderem ist noch zu klären, ob und wenn ja welche Zusatznutzungen wie beispielsweise Fahrradabstellplätze in das Parkhaus integriert werden sollen. Entsprechend handelt es sich bei der genannten Zahl um einen groben Schätzwert. Der ggf. darüber hinaus erforderliche bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf kann im Bereich des multifunktionalen Erschließungsbands abgedeckt werden. In Kombination mit dem Parkhaus ist vorgelagert ein Mobilitätsplatz geplant. Auf diesem sollen unterschiedliche Mobilitätsangebote wie z. B. Carsharing-Angebote, Fahrradabstellplätze, E-Lademöglichkeiten in einem eingeschossigen Baukörper zusammengefasst werden.

Bei der **Variante 2** wird zu Gunsten eines zusätzlichen Wohngebäudes auf ein Parkhaus zur Abdeckung des Großteils des Stellplatzbedarfs verzichtet. Alternativ wird dieser weitgehend in Tiefgaragen abgedeckt. Ergänzende Stellplatzbedarfe, z. B. in Form von Besucherstellplätzen, können bedarfsgerecht im multifunktionalen Erschließungsband realisiert werden. Die Tiefgaragenzufahrten wären im Bereich des straßenbegleitenden, langestreckten Gebäudes sowie im südöstlichen Eckgebäude denkbar. Beide Zufahrtsbereiche sind in der Variante 2 in die Hochbauten integriert, um eine qualitätsvolle gestalterische Anordnung sicherzustellen. Anders als in der Variante 1 eröffnet diese Konzeption die Platzierung eines markanten, adressbildenden Eckgebäudes direkt am Knoten Babenhauser Straße in Kombination mit einem integrierten Quartiersplatz auf dessen Westseite. Die erforderliche Wendemöglichkeit verschiebt sich entsprechend in westliche Richtung und soll gestalterisch in den Quartiersplatz integriert werden. Im Erdgeschoss des Eckgebäudes sowie in dem vorgesehenen eingeschossigen Anbau wären zudem gewerbliche Nutzungen oder weitere Angebote, die dem Quartier dienen (z. B. Quartiersbüro) vorstellbar.

Die städtebauliche Grundidee und die geplanten Gebäude eröffnen in beiden Varianten die Möglichkeit zur Errichtung eines nachbarschaftsorientierten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Haus- und Wohnformen, 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.





Städtebauliche Skizzen zum Bebauungsplan Nr. 43.2 | Varianten 1 und 2
Maßstab im Original 1:1000; hier verkleinert

Nutzungsziele

- Primär Wohnen, ggf. wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen in dichten, urbanen Baustrukturen östlich des gliedernden Grünzugs
- Wohnen in kleinteiligeren Baustrukturen westlich des gliedernden Grünzugs
- Variante 2: Im südöstlichen Eckgebäude im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen in Kombination mit Quartiersplatz und in den oberen Geschossen Wohnen
- Bedarf für KITA-Nutzung im Quartier im Verfahren abstimmen

Bebauung und Quartiersfreiräume

1 Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser, mit III bis IV VG (max. 4 Ebenen), geplant

2 Reihenhäuser, mit II VG (max. 3 Ebenen), geplant

3 Doppelhäuser, mit II VG (max. 3 Ebenen), geplant

4 Variante 2: Eingeschossiger Gebäudekörper in Kombination mit südöstlichem Eckgebäude und Quartiersplatz, geplant

5 Private Gärten, geplant

6 Platzbereiche, geplant
Variante 1: Mobilitätsplatz
Variante 2: Quartiersplatz

7 Multifunktionales, urban geprägtes Freiraumband, geplant

8 Wohn-/Erschließungshöfe, geplant

9 Grün geprägte Nachbarschaftsfreiräume/Spielplatzbereiche, geplant

Übergeordnete Freiräume, Grünelemente und Wasserwirtschaft

10 Naturraum Johannisbach inkl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG = blaue Linie), bestehend

11 Landwirtschaftliche Flächen/Wirtschaftsflächen, bestehend

12 Grenze Naturschutzgebiet (NSG)

13 Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

14 Gliedernde Grünzüge mit Wegeverbindungen, best./geplant

15 Mietergärten, geplant

16 Erhalt prägender Baumbestand

17 Vorschlag Baumpflanzungen

18 Rückhaltebereich, geplant (Flächengröße, Anordnung, Ausgestaltung, Schnittstelle zum NSG und Einleitung in Vorflut im Verfahren klären, ggf. diffuse Einleitung in Naturraum Johannisbach)

Erschließung und Mobilität

19 Neue Hauptzufahrt, geplant (genaue Lage und Ausgestaltung im Verfahren mit Straßenbaulastträger definitiv abstimmen)

20 Notzufahrt für Kfz-Verkehr, geplant

21 Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, bestehend

22 Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, geplant (genaue Lage und Ausgestaltung im Verfahren mit Straßenbaulastträger abstimmen)

23 Bushaltestelle, bestehend, Neuanordnung im Verfahren abstimmen

24 Binnenerschließung, geplant (Funktionen/Querschnitte im Verfahren abstimmen)

25 Fuß-/Radweg, geplant

26 Ruhender Kfz-Verkehr, geplant
Variante 1: Zentrales Parkhaus (Länge/Breite rund 34 m/46 m, 7 Halbebenen, ST-Potential ca. 170 - 180 Stk.) für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser und ergänzendem Angebot in multifunktionalem Erschließungsband
Variante 2: Tiefgaragen für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser mit vorgeschlagenen Zufahrtsbereichen (▼▲) (Anzahl und Lage TG sowie Zufahrten im Verfahren abstimmen) und ergänzendem Angebot in multifunktionalem Erschließungsband

27 Multifunktionales Erschließungsband, geplant mit z. B. Kfz-Stellplätzen/Carports (Anwohner und Besucher) / Fahrradabstell-/Nebenanlagen / Müllsammelstellen

28 Mobilstation, geplant

Schätzung der möglichen Wohneinheiten

Auf Grundlage der städtebaulichen Entwurfsvarianten wird bei der angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen auf der Ostseite des gliedernden Grünzugs überschlägig in Variante 1 von 150–200 Neubau-Wohneinheiten und in Variante 2 von 170–220 Wohneinheiten ausgegangen. Westlich des Grünzugs entsteht in Abstimmung mit der kleinteiligeren Nachbarschaft in beiden Varianten ein Wohneinheitenpotenzial von rund sieben Wohneinheiten. In Summe wird zum aktuellen frühen Planungsstand somit in Variante 1 eine Größenordnung von etwa 160–210 Neubauwohnungen bzw. in der Variante 2 von etwa 180–230 Neubauwohnungen angenommen.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird als städtebaulicher Rahmenplan mit zwei Varianten vorgelegt, um auf dieser Grundlage den Entwicklungsrahmen weiter zu konkretisieren (siehe Kapitel 1). Nach Klärung der für das Planverfahren wesentlichen Aspekte ist zunächst das Plankonzept zu konkretisieren. Darauf aufbauend werden die sich hieraus ableitenden Nutzungsmöglichkeiten sowie die konkreten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung etc. zum Entwurf als Rechtsplan ausgearbeitet.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

– Ausarbeitung zum Entwurf –

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

– Ausarbeitung zum Entwurf –

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Die verkehrlichen Belange betreffen mit Blick auf die vorliegende Planung und die hierdurch zu erwartenden zusätzlichen Verkehre insbesondere Fragen einer leistungsfähigen und verkehrssicheren Anbindung des neuen Wohngebiets. Diesbezüglich ist zunächst folgende **Ausgangslage** festzustellen:

- Die **Babenhauser Straße** (**L 779)** ist in Höhe des Plangebiets zweispurig ausgebaut, die zulässige Geschwindigkeit liegt bei 50 km/h. Ein beidseitig vorhandener Gehweg, auf der Straße geführte schmale Radwege sowie der dort ausgewiesene Tempo-30-Bereich enden aus Richtung Osten kommend in Höhe der Kreuzung der L 779 mit der querenden untergeordneten Babenhauser Straße. Dort endet auch die Ortsdurchfahrt. Der vom Plangebiet erfasste Straßenabschnitt der L 779 weist lediglich auf der Südseite einen schmalen Gehweg auf, der gleichzeitig auch für die Nutzung durch Radfahrende in beide Richtungen freigegeben ist. Plangebietsseitig schließt an die Straße ein Entwässerungsgraben im Übergang zur Ackerfläche an. In Höhe der Wohngebäude Babenhauser Straße 47/Stenner Straße 1 ist auf beiden Straßenseiten der L 779 eine Bushaltestelle (Bültmannskrug) vorhanden, plangebietsseitig ist ein kleiner Wartebereich angelegt. Eine Querungshilfe ist nicht vorhanden.

- Die nach Norden führende untergeordnete **Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße** ist auf einer Breite von knapp 5 m asphaltiert, beidseits der Straße sind Entwässerungsgräben vorhanden. Die Straße wird beidseitig durch eine Baumreihe gefasst (geschützte Allee, siehe auch Kapitel 3). Eine Verbindungsfunktion für Kfz in nördliche Richtung ist nicht gegeben. Die Straße hat im Wesentlichen eine Erschließungsfunktion für eine nördlich gelegene Hofstelle mit Hofladen. Zudem sind die Anlieferzone des benachbarten Einzelhandels sowie eine untergeordnete Zufahrt auf die Stellplatzanlage über diese Straße erreichbar. Der Straße kommt als Teil des städtischen und regionalen Radverkehrsnetzes mit Anbindung in Richtung Theesen/Jöllenbeck eine wichtige Funktion für den Radverkehr zu. Sie ist als Hauptroute der Kategorie 1 im Radverkehrskonzept der Regiopolregion Bielefeld enthalten. Die Straße besitzt auch darüber hinaus als fußläufige Verbindung in den nördlichen Freiraum eine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.
- Das Plangebiet ist für **Fußgänger und Radfahrende** über die umliegenden Straßen und Wege grundsätzlich gut zu erreichen. Radfahrende werden über das Radverkehrsnetz im Plangebietsumfeld im Wesentlichen über die Straßen Splittenbrede, Am Bültmannskrug und die Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße geleitet. Innerhalb der Ortsdurchfahrt ist aber auch die L 779 mit straßenbegleitenden Fuß-/Radwegen ausgebaut (siehe oben). Aus dem südlichen Wohngebietsumfeld heraus ist die Durchlässigkeit über Fuß- und Radwege in Verlängerung der Stenner Straße sowie der Babenhauser Straße/Splittenbrede gegeben.
- Das Plangebiet ist insbesondere über die an der Haltestelle Bültmannskrug (siehe oben) regelmäßig verkehrenden Buslinien 57 und 58 in das **öffentliche Nahverkehrsnetz** eingebunden. Der Verknüpfungspunkt mit weiteren städtischen und regionalen Buslinien sowie der Stadtbahnlinie 3 an der Haltestelle Babenhausen-Süd liegt rund 500–600 m entfernt. Die im Umfeld vorhandenen ÖPNV-Angebote sichern sowohl die Anbindung des Wohngebiets in Richtung Stadtzentrum, Hauptbahnhof und Universität als auch in die umliegenden Stadtteile und Nachbarkommunen. Gemäß Drittem Nahverkehrsplan 2021 der Stadt Bielefeld wird zudem eine bessere Bedienqualität der Haltestelle Bültmannskrug durch Taktverdichtungen angestrebt.

Die sich unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen ergebenden grundlegenden Möglichkeiten der **äußeren verkehrlichen Erschließung** sind in ersten Gesprächen mit den städtischen Fachämtern erörtert worden. Im Ergebnis dieser ersten Vorgespräche ist deutlich geworden, dass eine zunächst in Erwägung gezogene Gebietserschließung über die östliche Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße aufgrund des hiermit verbundenen Ausbauerfordernisses sowohl aus naturschutzfachlichen Gründen als auch mit Blick auf entwässerungs- und verkehrsbezogene Aspekte sehr kritisch gesehen wird. Konflikte würden sich insbesondere aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden Baumkulisse einschließlich der vorhandenen seitlichen Entwässerungsgräben ergeben. Zudem wird die Straße heute nur durch wenige Kfz frequentiert und ist als Verbindung für Radfahrende in Richtung der nördlichen Ortsteile und auch als Wegeverbindung für Fußgänger sehr gut geeignet. Die mit der Wohngebietserschließung zu erwartenden Erschließungsverkehre würden diese Funktionen beeinträchtigen. Darüber hinaus spricht auch die Nähe eines potenziellen Gebietsanschlusses zum Kreuzungsbereich mit der L 779 gegen eine entsprechende Anbindung. Insofern sehen die Konzeptvarianten die Haupterschließung des Plangebiets durch einen direkten Anschluss an die Babenhauser Straße (L 779) in Höhe der Stenner Straße vor. Ein leistungsfähiger Anschluss des Wohngebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz kann hierüber grundsätzlich gewährleistet werden. Details/Vorplanungen der Gebietsanbindung hinsichtlich der konkreten Lage, notwendiger Flächenbedarfe etc. sind unter Zugrundelegung der Verfahrensergebnisse im Zuge der späteren Entwurfserarbeitung abzustimmen.

Ausbauerfordernisse im Zusammenhang mit der von der Stadt Bielefeld verfolgten Mobilitätsstrategie sind auch für die Babenhauser Straße (L 779) selbst zu erwarten bzw. im Zuge der vorliegenden Planung aufzugreifen. Dies betrifft sowohl das ÖPNV-Angebot als auch die Umsetzung des städtischen Radverkehrskonzepts, nach dem entlang der L 779 eine Hauptroute

der Kategorie I vorgesehen ist. Flächenbedarfe werden auf Grundlage der ersten stadtinternen Abstimmungsgespräche insbesondere für straßenbegleitende Fuß-/Radwege in angemessener Breite sowie für eine Optimierung der bestehenden Bushaltestelle (z. B. fußläufige Anbindung des Plangebiets, ggf. Verschiebung, Optimierung der Halte-/Wartebereiche, sichere Querung) gesehen.

Der vom Plangebiet erfasste Abschnitt der L 779 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, die Straßenbaulast liegt aktuell beim Landesbetrieb Straßenbau NRW. Als Voraussetzung für den Ausbau des Fuß-/Radwegenetzes und der Zufahrt zum Plangebiet ist eine Verschiebung des „Ortseingangsschilds“ bzw. eine Übertragung der Straßenbaulast vom Landesbetrieb Straßenbau NRW an die Stadt Bielefeld erforderlich. Grundlegende Ausbauerfordernisse, eine mögliche Verschiebung der Ortsdurchfahrt etc. sind insofern zunächst mit der Straßenbaubehörde zu erörtern. Zu diesen Fragen steht die Stadt bereits seit einiger Zeit in Kontakt mit Straßen.NRW.

Perspektivisch nicht ausgeschlossen ist ein Ringschluss zwischen den Endhaltepunkten der Stadtbahnlinien 3 und 4. Hierzu sind jedoch bislang weder Planungen eingeleitet worden noch absehbar. Im Rahmen eines dafür gesondert erforderlichen Planfeststellungsverfahrens würde für einen vollumfänglichen Variantenvergleich auch die Betrachtung möglicher Stadtbahntrassen im Bereich der Babenhauser Straße erfolgen. Nach Mitteilung des Fachamts bedarf es diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keiner Freihaltung einer potenziell denkbaren Trassenführung.

Die **innere Erschließung** erfolgt wie in Kapitel 4 dargelegt über eine südlich der geplanten Bebauung angeordnete Erschließungsstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit und einem Anschlusspunkt an die Babenhauser Straße. Die Länge der Planstraße variiert in Abhängigkeit von der möglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem Quartiersparkhaus oder in Tiefgaragen. Zur Babenhauser Straße im Osten ist eine untergeordnete Notzufahrt vorgesehen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder außerhalb der Wohngebäude sollen insbesondere im Bereich zwischen L 779 und der geplanten Erschließungsstraße angeordnet werden können. In Variante 1 wird darüber hinaus zwischen Parkhaus und Wendanlage eine Mobilstation zur niedrigschwelligen Anbindung an geteilte und umweltfreundliche Mobilität platziert.

Die untergeordnete Ergänzung der Leihkamp-Siedlung im Westen soll über die bestehende Straße Leihkamp erschlossen werden. Hierfür wird in Verlängerung der bestehenden Stichstraße eine entsprechende Wendanlage berücksichtigt, über die auch die zugehörig geplante kleine Stellplatzanlage angefahren werden soll.

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebiets ist die **Erzeugung neuer Verkehre** verbunden. Insofern sind die verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Wohngebietsentwicklung im umliegenden Straßennetz in den weiteren Planungen zu betrachten. Hierzu wird ein Fachbüro eingebunden.

Insgesamt sind die verkehrlichen Belange im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bis zum Entwurf weitergehend und vertiefend zu prüfen und abzustimmen. Sich hieraus ergebende Einzelheiten der Erschließungsplanung etc. werden parallel zum vorliegenden Planverfahren bearbeitet und in den späteren Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen sowie einer stark frequentierten Landesstraße. Darüber hinaus ist im näheren Umfeld eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Insofern ist mit entsprechenden Geräusch- und ggf. auch Geruchseinwirkungen

zu rechnen. Im Einzelnen sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen, Untersuchungserfordernisse etc. zu treffen:

a) Straßenverkehrslärm

Immissionen durch den Straßenverkehr wirken von der Babenhauser Straße (L 779) von Süden auf das Plangebiet. Nach der landesweiten Umgebungslärmkartierung[1] kann die Vorbelastung in Anlehnung an die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) im südlichen Plangebiet bis in den mischgebietstypischen Bereich (64/54 dB/(A) tags/nachts) gehen. Dies bestätigen auch Erfahrungswerte aus dem zuletzt im Plangebietsumfeld durchgeführten Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 (siehe Kapitel 3).

Die Plankonzeption berücksichtigt ganz überwiegend bereits eine entsprechende Abstandhaltung der geplanten Wohnbebauung durch das zur L 779 vorgelagerte multifunktionale Erschließungsband mit Carports, Besucherstellplätzen, Fahrradabstellanlagen etc., die in Teilen auch schallabschirmend wirken können. Darüber hinaus ist im Zuge des Planverfahren auch das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Hierzu ist die Einbindung eines Fachgutachterbüros geplant.

Darüber hinaus können auch schalltechnische Auswirkungen auf die Altanlieger durch den Lärm der hinzukommenden Neuverkehre eine Rolle spielen. Das Erfordernis einer diesbezüglichen fachgutachterlichen Überprüfung wird im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung geprüft.

b) Gewerbelärm

Gewerbliche Immissionen (insbesondere Lärm) können vom östlich gelegenen Einzelhandelsstandort auf das Plangebiet einwirken. Dem Plangebiet zugewandt sind Stellplätze, Einkaufswagensammelstelle, die Anlieferzone sowie entsprechende Kühltechnik etc., die als potenzielle Lärmquellen in Frage kommen. Eine Einschränkung der ansässigen Lebensmittelmärkte bzw. Konflikte – ausgelöst durch eine heranrückende Wohnbebauung – sollen vermieden werden. Beide Konzeptvarianten berücksichtigen in diesem Sinne bereits eine gewisse Abstandhaltung zum Einzelhandelsstandort. Variante 1 sieht zudem mit dem Quartiersparkhaus inkl. Mobiltätshub zwischengelagerte immissionsunempfindliche Nutzungen vor. Um die auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen zu ermitteln, wird eine fachgutachterliche Untersuchung erfolgen. Sich hieraus ggf. ableitende Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten sind bis zum Entwurf zu prüfen und abzustimmen. Eine weitergehende Prüfung ist diesbezüglich aber erst auf Basis eines abgestimmten Erschließungs- und Bebauungskonzepts sinnvoll möglich.

c) Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren.

Nördlich des Plangebiets liegt darüber hinaus eine landwirtschaftliche Hofstelle (Biohof), auf der in einem gewissen Umfang auch eine Tierhaltung erfolgt. Die geplante Bebauung weist zu dieser Hofstelle mindestens 280 m Entfernung auf. Kenntnisse über ggf. bestehende Geruchsbelastungen, die bis in das Plangebiet reichen könnten, liegen der Stadt bislang nicht vor. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob diesbezüglich ggf. eine Problematik bestehen könnte.

---

[1] Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de, abgerufen am 24.03.2025.

Sofern sich entsprechende Anhaltpunkte ergeben, würde die Notwendigkeit einer fachgutachterlichen Untersuchung geprüft.

d) Sonstige

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht, Strahlung etc.), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen derzeit nicht vor. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Babenhausen, die in einer Entfernung von ca. 1,2 km westlich des Plangebiets liegt. Darüber hinaus befinden sich einige Kinderbetreuungseinrichtungen im Plangebietsumfeld (Umkreis ca. 1 km). Die vorliegende Planung löst mit der Planung neuer Wohneinheiten einen Bedarf an zusätzlichen **Kinderbetreuungs- und Schulplätzen** aus. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Versorgungssituation mit Kita- und Schulplätzen einschließlich der OGS-Angebote wird im weiteren Planverfahren auf die Aussagen der Fachämter Bezug genommen. Bei Bedarf kann in die Wohngebietsentwicklung auch eine weitere Kita integriert werden.

Die Versorgung mit **Spielflächen** ist insbesondere in den Wohnsiedlungsbereichen südlich der L 779 bereits sehr gut. Der Bereich der Leihkamp-Siedlung ist diesbezüglich aktuell unterversorgt. Infolge der ergänzenden Wohnbebauung wird nach den Maßgaben der städtischen Spielflächenbedarfsermittlung ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Mit Blick auf die Verteilung und sichere Erreichbarkeit (Stichwort Querung L 779) wird bislang davon ausgegangen, dass dieser Bedarf durch ergänzende Angebote innerhalb des Plangebiets abzudecken ist. Hierfür bestehen innerhalb des Plangebiets grundlegend sehr gute Möglichkeiten zur Unterbringung entsprechender Angebote. Diesbezüglich bietet sich neben den potenziellen Nachbarschaftsfreiräumen im Norden insbesondere eine entsprechende Gestaltung innerhalb des geplanten Grünzugs an. Durch die geplante Anbindung der Leihkamp-Siedlung an diesen Grünzug könnte mit der Gebietsentwicklung somit auch eine Verbesserung der Spielflächenversorgung dieses Siedlungsbereichs bewirkt werden. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der zuständigen Fachämter Bezug genommen.

5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT

– Ausarbeitung zum Entwurf –

5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung werden unter Einbeziehung eines Fachbüros im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

a) Schmutz- und Niederschlagswasser

Grundsätzlich hat die Entwässerung des Plangebiets in Trennkanalisation zu erfolgen. Im Rahmen der Vorabstimmungen zur Entwässerung des Plangebiets haben sich zunächst folgende

Aspekte ergeben, die im Zuge des Planverfahrens zu prüfen und mit den zuständigen Fachbehörden/Fachämtern weiter zu erörtern sind:

- **Schmutzwasser** aus dem Plangebiet wird durch Anschluss an die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Das im überwiegenden Teil des Plangebiets anfallende Schmutzwasser muss über die im Süden verlaufende öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Osten (Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße ist aufgrund der Tiefenlage (ca. 10 m) nicht möglich. Das Schmutzwasser der ergänzenden Bebauung westlich des geplanten Grünzugs kann dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Leihkamp zugeführt werden.

- Innerhalb des Grabens entlang der östlichen Ackergrenze verläuft ein Nebengewässer (NG 11.32) zum Johannisbach. Dort befindet sich die Einleitungsstelle E 2/43, in die das **Niederschlagswasser** der umliegenden Bebauung entlang der Straße Leihkamp sowie der Babenhauser Straße über die Regenwasserkanalisation ortsnah eingeleitet wird. Für die Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld, hierin ist das Plangebiet zum Teil berücksichtigt. Die Untergrundverhältnisse sind nach aktueller Kenntnis für eine Versickerung nicht geeignet.
  Analog zum Schmutzwasser bedarf es einer geteilten Entwässerung, wobei das Niederschlagswasser der überwiegenden Plangebietsflächen in nordöstliche Richtung in das NG 11.32 zum Johannisbach eingeleitet werden kann. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung ist ggf. eine Drosselung über ein Regenrückhaltebecken notwendig. Dieses sollte im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zwischen der Bebauung und dem Waldbereich liegen. Alternativ denkbar ist auch eine Regenrückhaltung im nördlichen Bereich des Plangebiets in der Senke vor dem Waldbereich mit anschließender diffuser Ableitung durch den Waldbereich in das Nebengewässer zum Johannisbach. Das anfallende Niederschlagswasser der ergänzenden Bebauung westlich des Grünzugs kann dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Leihkamp zugeführt werden. Aufgrund der rechnerischen hydraulischen Überlastung der vorhandenen Regenwasserkanalisation in diesem Bereich ist das Niederschlagswasser vor Einleitung auf den Grundstücken zurückzuhalten.
  Nach bisheriger Kenntnis stammen die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse voraussichtlich von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie IIa (schwach belastetes Niederschlagswasser), so dass von einer zentralen Behandlung abgesehen werden kann, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.
  Im weiteren Verfahren bedarf es im Ergebnis der ersten Gespräche insofern insgesamt noch weitergehender Abstimmungen über den sachgerechten Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser. Diese können aber erst sinnvoll auf Basis einer abgestimmten Plankonzeption vertiefend erfolgen.

- Im südlichen und östlichen Randbereich werden vom Plangebiet **bestehende Kanäle** erfasst, die zum Teil auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Einzelheiten bezüglich einer ggf. erforderlichen Sicherung der aktuellen Lage dieser Kanäle (z. B. durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind im Zuge des Planverfahrens im Rahmen der entwässerungstechnischen Vorplanungen zu prüfen und abzustimmen.

b) Sonstige Ver- und Entsorgung, Wärmeversorgung

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. ist davon auszugehen, dass eine Einbindung der Neubebauung in die bestehenden Netze möglich ist. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der zu beteiligenden Versorgungsträger Bezug genommen.

Das Plangebiet liegt nach dem aktuellen Stand der kommunalen Wärmeplanung im Bereich eines dezentralen Versorgungsgebiets. Möglichkeiten der Wärmeversorgung werden im weiteren Verfahren geprüft.

c) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden und geplanten Straßen/Wege zu gewährleisten, ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser sicherzustellen. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

5.8 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen **Baudenkmäler**. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld.

Kenntnisse über im Plangebiet befindliche **Bodendenkmäler** liegen nicht vor. Hiervon unbenommen sind die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen im Zuge der Umsetzung zu beachten – hierzu wird insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 14 ff. DSchG NRW) verwiesen.

5.9 GRÜNORDNUNG

– Ausarbeitung zum Entwurf –

5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

– Ausarbeitung zum Entwurf –

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, 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. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (siehe Anlage) abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zum Entwurf als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Eingriffe in die bewaldete Fläche im nördlichen Plangebiet, die Teil des festgesetzten „NSG Mühlenmasch“ sind, sind nicht vorgesehen. Zu den Waldflächen wird eine grüne Pufferzone in der Plankonzeption berücksichtigt – Einzelheiten der Ausgestaltung etc. sind bis zum Entwurf noch abzustimmen. Ebenso erhalten werden soll die geschützte Allee entlang der Babenhauser Straße – dies wird in der Erschließungskonzeption bereits berücksichtigt (siehe Kapitel 4, 5.3), weitergehende Detailfragen sind auch hier im weiteren Verfahren zu noch klären.

Unter Zugrundelegung des späteren Bebauungsplanentwurfs wird im weiteren Planverfahren eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erfolgen. Auf dieser Grundlage wird dann die Abstimmung mit den Fachämtern über geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

6.3 ARTENSCHUTZ

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist unter anderem 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). Kartierungen über Vorkommen planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wird ein Fachbüro hinzugezogen.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

a) Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundes- und Landesbodenschutzgesetz (BBodSchG, LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (unter anderem) sollen nur im notwendigen Umfang um genutzt werden.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW (Maßstab 1:50.000)[2] überwiegend Parabraunerde-Böden an. Diese tiefgründigen, schluffigen Lehmböden sind zum Teil tiefreichend humos und weisen hohe Erträge auf. Sie sind ohne Grund- und Staunässeeinfluss im Oberboden, stellenweise ist eine schwache Staunässe im Unterboden vorhanden. Die Böden sind unter anderem durch eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Eine Versickerungseignung ist nicht gegeben.

Bei den Böden handelt es sich um Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion, gleichzeitig ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit sehr hoch, so dass die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen auf diese Böden zutreffen.[3] Das besondere Gewicht des Bodenschutzes mit den hier ertragreichen Böden ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung einzustellen.

---

[2] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Mit der Planung werden die Voraussetzung dafür geschaffen, dass bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauland erschlossen und infolgedessen durch den Bau von Gebäuden, Verkehrsflächen, durch die Anlage von Freiflächen etc. in Teilen versiegelt bzw. überprägt werden können. Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung ist mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung zu rechnen. Die bisherige wesentliche Nutzung für Ackerbau kann bei Entwicklung der Plangebietsfläche dort nicht mehr stattfinden.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits dargelegt, kann der im Stadtgebiet bestehende sehr hohe Wohnraumbedarf in der notwendigen Größenordnung nicht allein durch Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen gedeckt werden. Um den gegenwärtig erheblichen Bedarf an Wohnraum decken zu können, müssen daher zusätzliche Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und Bauwilligen entwickelt werden. Die vorliegende Fläche weist für eine entsprechende Entwicklung sehr gute Voraussetzungen auf. Sie ist bereits auf drei Seiten durch eine Bebauung umgeben, liegt unmittelbar neben einem größeren Nahversorgungsstandort und ist über die Kfz-bezogene Erschließung hinaus grundsätzlich gut an Angebote des ÖPNV sowie in das Rad- und Fußverkehrsnetz eingebunden. Die Voraussetzungen für eine dem Bedarf entsprechende Schaffung von Wohnraum, der aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen flächensparend umgesetzt werden kann, sprechen insofern für eine Wohngebietsentwicklung am vorliegenden Standort.

Auf die Aussagen der Fachbehörden im Zuge des Planverfahrens sowie auf die Aussagen im späteren Umweltbericht wird zum Entwurf Bezug genommen.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebiets fließt der **Johannisbach** in Nordwest-Südost-Richtung. Zur nördlichen Plangebietsgrenze weist das Gewässer einen Abstand von rund 70 m auf, bis zur geplanten Bebauung werden beträgt die Entfernung mindestens 150 m. Darüber hinaus werden zwei in Richtung Johannisbach entwässernde **Nebengewässer** (NG 11.11 im nordwestlichen Randbereich, NG 11.32 im Bereich des östlichen Grabens entlang der Babenhauser Straße sowie entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze) erfasst.

Das Plangebiet erfasst im Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung weder ein Wasserschutzgebiet oder ein Überschwemmungsgebiet. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Johannisbachs reicht aber bis in das Plangebiet hinein und erstreckt sich im Norden in etwa im Bereich der einbezogenen bewaldeten Fläche. Eine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung ist angesichts des Abstands sowie der topographischen Gegebenheiten mit einem nach Norden hinabfallenden Gelände nicht zu erwarten.

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich auch im Entwicklungskorridor des Johannisbachs, der deckungsgleich mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist. Unbenommen von der vorliegenden Planung sieht der Umsetzungsfahrplan der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Höhe des Plangebiets für diesen Bereich Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung naturnaher Sohl-/Uferstrukturen sowie zur Anlage eines Uferstreifens vor. Dem steht die vorliegende Planung, die den Bereich nach derzeitigem Stand ausschließlich bestandssichernd erfasst, nicht entgegen. Der bestehende Entwicklungsraum wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

c) Starkregen

Nach den gesamtstädtischen Gefahrenkarten ist auf der für eine Bebauung vorgesehenen Teilfläche keine besondere Problemlage mit Blick auf Starkregenereignisse vorhanden. Mit Blick auf die gegebenen topographischen Verhältnisse fließt das Regenwasser aktuell in Richtung der seitlichen Gräben sowie nach Norden in Richtung Johannisbach ab. Die Situation

wird sich im Zusammenhang mit der Gebietserschließung künftig wahrscheinlich etwas anders darstellen. Insofern wird der Aspekt Starkregen auch im weiteren Planverfahren vertiefend aufgegriffen. Geeignete Maßnahmen (z. B. Notwasserwege, multifunktionale Retentionsflächen, straßenbegleitende Mulden, Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung etc.) werden im Zuge der Erschließung- und Entwässerungsplanung sowie der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Topographie vertiefend geprüft. Auf dieser Grundlage werden zum Entwurf geeignete Festsetzungen auch im Bebauungsplan aufgegriffen.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach 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).

Kenntnisse zu **Kampfmittelbelastungen** liegen bislang nicht vor. Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. 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 unter anderem den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. In diesem Zusammenhang spielen sowohl der **Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen etc. als auch die sich aufgrund sich ändernder klimatischer Rahmenbedingungen ergebenden **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** eine Rolle. Hierbei können sich durchaus (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit weiteren Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft Naturschutz/Landschaftspflege etc. ergeben, über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Der umliegende gewachsene Siedlungsbereich ist bereits seit vielen Jahren erschlossen, so dass eine gute Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Verkehrsnetzes gegeben ist und die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt und bedarfsangepasst erweitert werden können. Ebenso unterstützt die Wohngebietsentwicklung eine Verbesserung der bestehenden ÖPNV-Angebote, legt einen Schwerpunkt der Erschließung auch auf die Einbindung des Plangebiets in das umliegende Fuß- und Radwegenetz, eröffnet grundlegende Möglichkeiten, im Rahmen der Umsetzung weitere nachhaltige Mobilitätsformen und -angebote in die Gebietsentwicklung zu integrieren, und kann dadurch zu einer CO_2-Reduzierung beitragen.

Laut Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld umfasst der für eine Bebauung vorgesehene Teilbereich überwiegend eine Fläche, für die eine Baulandentwicklung mit entsprechenden optimierenden Maßnahmen als akzeptabel eingestuft ist. Für die daran anschließenden Bereiche werden Frei- und Grünflächen der 2. Schutzpriorität dargestellt, die einbezogene Waldfläche weist die höchste Schutzpriorität auf.

Die für die Wohngebietsentwicklung in Anspruch genommenen Ackerflächen übernehmen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion. Ganz wesentlich hinsichtlich dieser ausgleichenden Funktionen sind aber insbesondere die im Norden einbezogenen Flächen sowie das daran anschließende Bachtal – diese Bereiche weisen eine besonders hohe Kaltluftproduktivität auf und übernehmen eine wichtige Funktion als Kaltluftleitbahn.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines moderat verdichteten neuen Wohngebiets eingebunden in bereits vorhandene Siedlungsstrukturen, dass mit den anschließenden Freiraumflächen über Grünverbindungen im Westen und Norden verknüpft werden soll. Im späteren Entwurf sollen darüber hinaus Regelungen getroffen werden, die eine stadtklimaverträgliche Wohngebietsentwicklung unterstützen. Als Maßnahmen, die im Rahmen der Klimaanpassung positive Wirkungen entfalten, mindernd hinsichtlich möglicher Überwärmungseffekte wirken und sich günstig mit Blick auf bodennahe Kühlungseffekte innerhalb des künftigen Wohngebiets auswirken, kommen über die bereits erwähnte Schaffung der grünen Übergangsbereiche hinaus insbesondere Regelungen in Betracht, die zu einer Durchgrünung des Gebiets beitragen (Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünung, Gestaltung unversiegelter Freiflächen etc.). Die Integration einer ggf. notwendigen Regenrückhaltefläche wird in Abhängigkeit von der Entwässerungsplanung geprüft. Zudem ist ein Erhalt der landesrechtlich geschützten Allee im Osten vorgesehen.

Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen. Auf dieser Grundlage wird dann auch auf entsprechende Regelungen zu Maßnahmen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützen, näher eingegangen.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

a) Bodenordnung

Die BBVG konnte wesentliche Flächen für die Gebietsentwicklung verfügbar machen. Die darüber hinaus erfassten privaten Teilflächen werden in die Gebietsentwicklung einbezogen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nach bisherigem Stand nicht erforderlich.

b) Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Die Flächenbilanz wird auf Grundlage des auszuarbeitenden Rechtsplans zum Entwurf erstellt. Die bisherigen Planungen sehen nach vorläufiger Schätzung in der Variante 1 ganz grob etwa 160–210 Neubauwohnungen und in der Variante 2 etwa 180–230 Wohneinheiten vor (s. Kapitel 4).

c) Finanzielle Auswirkungen

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der BBVG eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld. Die BBVG übernimmt die entstehenden Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und projektbedingter Erschließungsmaßnahmen.

Die Kosten für die Erschließung und Entwässerung des Baugebiets 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.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach § 35 BauGB zu bewerten – hier werden erstmals Baurechte geschaffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 43.2 wird der Bereich künftig auf Grundlage von § 30 BauGB beurteilt.

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen Landschaftsplans Bielefeld-West erfasst (s. Kapitel 3). Auf den betroffenen Flächen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die dort bislang entgegenstehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans entsprechend zurück, sofern der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem nicht widersprochen hat. Auf die Aussagen der Fachbehörde wird im weiteren Planverfahren Bezug genommen.

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 43.2 wird als sogenannter angebotsorientierter Bebauungsplan in einem Regelverfahren gemäß § 2, 10 BauGB aufgestellt. Die verfahrenseinleitenden Beschlüsse sollen nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld gefasst werden.

8. GEPLANTE GUTACHTEN/UNTERSUCHUNGEN

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

- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Artenschutzfachbeitrag

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

Bielefeld, im April 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31