

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/34.00, 1. ÄNDERUNG**

„Voltmannstraße - Stadtgrenze - Käthe Kollwitzstraße - Gellershagener Bach - Altdorferstraße“

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. ALLGEMEINES**
- 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
- 3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
- 4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
- 5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**
  - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
  - 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
  - 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ
  - 5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR
  - 5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT
  - 5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
  - 5.8 DENKMALSCHUTZ
  - 5.9 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 KLIMAAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ
- 7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
- 8. VORLIEGENDE GUTACHTEN**

## 1. ALLGEMEINES

Im Osten des Stadtteils Dornberg liegt im Ortsteil Babenhausen südlich der Dürerstraße und der Leiblstraße im Übergang zum Grünzug entlang des Gellershagenerbachs ein Wohnquartier, welches durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern geprägt ist. Die hier vorhandenen Wohngebäude wurden bislang mit einem Geschoss und Flachdach umgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/34.00 aus dem Jahr 1972, der den genannten Bereich als reines Wohngebiet überplant und hier eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach vorsieht.

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist der hier von Grundstückseigentümern geäußerte Wunsch die vorhandenen Wohngebäude durch ein weiteres Geschoss auf dann maximal zwei Geschosse aufzustocken. Aus städtebaulicher Sicht wird in diesem Teilbereich des oben genannten Bebauungsplans eine Nachverdichtung durch Aufstockung der bestehenden Gebäude auf insgesamt maximal zwei Geschosse mit Flachdach beziehungsweise leicht geneigten Dächern als sinnvoll erachtet. Somit kann mehr Wohnraum im Wesentlichen ohne zusätzliche Versiegelung geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. II/1/34.00 soll daher in seiner 1. Fassung geändert werden, um unter anderem die Regelungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe anzupassen und zu ergänzen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll weiter das reine Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, um insgesamt etwas flexiblere Nutzungsmöglichkeiten entsprechend heutiger Zielvorstellungen zu ermöglichen. Weiter werden im Ursprungsplan Wasserflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt, die in der Örtlichkeit nicht vorhanden sind.

Städtebaulich wird die Überarbeitung der Regelungen zur Geschossigkeit sowie zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB ist gegeben, um die geplanten Aufstockungen hier planungsrechtlich abzusichern und darüber hinaus ein etwas breiteres Nutzungsspektrum als bislang zu ermöglichen. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 7.5).

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 die Bielefelder Baulandstrategie mit dem grundlegenden Ziel beschlossen, durch einen größeren kommunalen Steuerungseinfluss eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe zu unterstützen. Der Zielkatalog umfasst u.a. die Dämpfung der Wohnbaulandpreise und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Wohngebiets im Wesentlichen (i.W.) mit Einfamilienhäusern. Neue erstmalige Bebauungsmöglichkeiten werden hier nicht vorbereitet. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Baulandstrategie hier nicht anzuwenden ist.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte beziehungsweise untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend dem Ratsbeschluss (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Die Grundstücke der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind kleinteilige Wohnbaugrundstücke von unterschiedlichen Grundstückseigentümern, die bereits bebaut sind. Die Anwendung des Ratsbeschlusses ist hier daher nicht umsetzbar.

**Hinweis:** Alle bisherigen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/34.00 gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt. Der Geltungsbereich wird in der beigelegten Planzeichnung abgegrenzt.

## 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Das vorliegende Plangebiet liegt im Ortsteil Babenhausen nördlich der Voltmannstraße abgesetzt durch einen Grünzug entlang des Gellershagener Bachs im Süden und Osten sowie der Dürerstraße im Norden und der Leiblstraße im Nordwesten. Es wird der südöstliche Teilbereich des Ursprungsplans überplant. Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf den Bebauungsplan Nr. II/1/34.00 verwiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 4,5 ha.

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Teilbereich für Wohnzwecke genutzt. Die städtebauliche Situation ist hier durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen geprägt. Es wurden überwiegend Einzelhäuser und untergeordnet Doppelhäuser in einer offenen Bauweise errichtet. Die Außenwohnbereiche werden als Hausgärten genutzt. Die Wohngebäude wurden eingeschossig mit Flachdach umgesetzt. Im östlichen und südlichen Teilbereich befindet sich ein Grünzug, der sich nördlich, abgesetzt durch Wohnbebauung, der Voltmannstr. erstreckt.

Nördlich und westlich außerhalb des Plangebiets setzt sich der Wohnsiedlungsbereich fort. Östlich und südlich erstreckt sich der Grünzug weiter außerhalb des Plangebiets.

## 3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die bebauten Flächen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die öffentliche Grünfläche ist im Regionalplan als Freiraum zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung vorgesehen. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Grünflächen mit anteiligen Wasserflächendarstellungen dargestellt. Entlang des Gellershagener Bachs ist ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Absatz 6a BauGB in die Planzeichnung übernommen und durch entsprechende Angaben in der Begründung erläutert. Eine eigenständige Festsetzung von Wasserflächen erfolgt im Bebauungsplan nicht; die wasserwirtschaftliche Funktion der im FNP dargestellten Wasserflächen bleibt jedoch durch die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen sowie die Integration des Überschwemmungsgebietes planerisch gewahrt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung erfolgt perspektivisch eine Überprüfung der Notwendigkeit, Lage und Funktion der im FNP dargestellten Wasserflächen mit dem Ziel, diese – soweit erforderlich – an die tatsächlichen wasserwirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen.

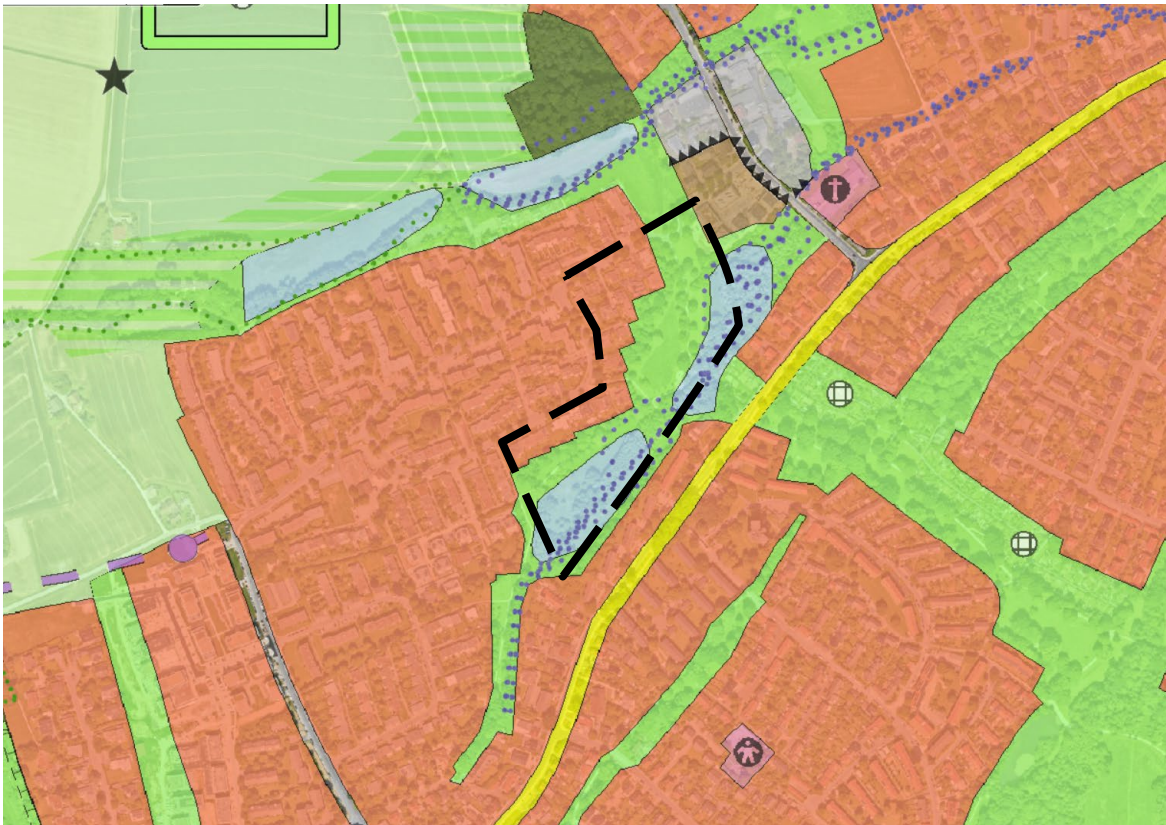


Abbildung 1: FNP mit Grenze des Geltungsbereichs

### **Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im östlichen und südlichen Teilbereich innerhalb des Landschaftsplans Bielefeld-West. Dies betrifft konkret die Flächen, die als öffentliche Grünflächen genutzt werden. Sie sind mit dem Entwicklungsziel „Erhalt“ belegt. Es ist teils Bestandteil des Biotopverbunds „Innerstädtisches parkartiges Bachauensystem von Bielefeld“. Das Plangebiet ist im nordwestlichen Teilbereich bereits weitgehend bebaut und zum Teil versiegelt. Die im Wohngebiet verbliebenen Freibereiche werden im Wesentlichen als Hausgärten genutzt. Diese sind überwiegend als Rasen, Hecken und mit Gehölzen ausgeprägt.

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Im südlichen Teilbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (BT-3917-2016-2001) als Nass- und Feuchtgrünlandbrache mit Seggen- und binsenreichen Nasswiesen. Dieses wird im Biotopkataster gleichzeitig als schutzwürdiges Biotop (BK-3917-609) geführt. Dieser Talabschnitt des Gellershagener Bachs enthält noch Reste eines ehemals vielfältigen Feuchtbiotopinventars und bildet einen wichtigen Refugialraum für Pflanzen- und Tierarten feuchter Tal- und Bachlebensräume.

Im näheren Umfeld liegen keine Landschaftsschutzgebiete. Lediglich nördlich angrenzend an den Wohnsiedlungsbereich, außerhalb des Plangebiets, grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Hier und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen von den genannten schutzwürdigen bzw. geschützten Gebieten durch die vorliegende Planung zu erwarten. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/34.00 werden keine zusätzlichen Gebäude ermöglicht. Im Ergebnis werden keine Beeinträchtigungen der aufgeführten schutzwürdigen und geschützten Natur- und Landschaftsbestandteile erwartet.

### Bisheriges Planungsrecht

Das Wohngebiet im Bereich der Dürerstraße, Leiblstraße und Schongauerstraße wurde nördlich im Anschluss an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich im Süden entwickelt, um der bestehenden Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum nachzukommen. Der seit dem Jahr 1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/34.00 überplant den Geltungsbereich i.W. als reine Wohngebiete auf Basis der BauNVO 1968. Untergeordnete Flächenanteile sind als öffentliche Grünfläche beziehungsweise als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung südlich der Dürerstraße und Leiblstraße wird als reines Wohngebiet sowie angrenzende Bereich innerhalb der vorhandenen Grünzüge als öffentliche Grünfläche überplant. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nachrichtlich Flächen für ein Regenrückhaltebecken dargestellt.



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. II/1/34.00 mit Grenze des Geltungsbereichs

Nach den damaligen Zielvorstellungen sieht der Bebauungsplan für das Wohngebiet südlich der Dürerstraße und Leiblstraße eine aufgelockerte Wohnbebauung vor, indem hier die offene Bauweise mit i.W. kleinteiligen überbaubaren Flächen vorgegeben wurde. Die Zahl der Vollgeschosse wurde zwingend mit eins vorgegeben. Als Dachform sind Flachdächer festgesetzt.

Änderungen des Ursprungsplans sind bisher nicht erfolgt, lediglich außerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans der Ursprungsplan westlich der Schongauerstraße durch den Bebauungsplan Nr. II/1/48.00 überplant. Auf die Planunterlagen des Ursprungsplans wird ausdrücklich Bezug genommen.

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

#### **4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, planungsrechtlich Nachverdichtungsmöglichkeiten durch eine Aufstockung abzusichern. Konkret sollen die bislang im Bestand vorhandenen eingeschossigen Wohngebäude durch ein weiteres Geschoss auf dann maximal zwei Geschosse aufgestockt werden können. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Nachverdichtung durch eine nachbarverträgliche Aufstockung des vorhandenen Wohnbaubestands grundsätzlich begrüßt. Eine zusätzliche Versiegelung durch weitere Gebäude findet nicht statt, vorhandene Infrastruktur kann mitgenutzt werden. Eine zu hohe Wohndichte soll nicht ermöglicht, insgesamt soll auf eine gebietsverträgliche Lösung zur Zahl der Wohnungen in dem Änderungsbereich hingewirkt werden. Dazu sollen die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen um eine Regelung zur Steuerung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude ergänzt werden. Im Ergebnis soll die angestrebte Änderung des Bebauungsplans hier eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem mit teils engen Straßen und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung in dem Wohnquartier weiterhin gewährleisten.

Als Dachform soll künftig weiterhin das Flachdach entsprechend der vorhandenen Dachlandschaft innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie der nördlich anschließenden Wohngebiete festgesetzt werden. Somit soll weiterhin auf ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild hingewirkt werden.

In Anlehnung an die Entwicklung von neueren Wohngebieten im Stadtgebiet soll eine gewisse Nutzungsmischung in dem Plangebiet zugelassen werden. Daher sollen die reinen Wohngebiete im Zuge der vorliegenden 1. Änderung in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden.

Weiter werden im Ursprungsplan Wasserflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen für ein Regenrückhaltebecken nachrichtlich entlang des Gellershagener Bachs dargestellt, das in der Örtlichkeit nicht in dieser dargestellten Form vorhanden ist. Daher soll die vorliegende Bebauungsplanänderung auch zum Anlass genommen werden, die an die Wohngebiete angrenzende öffentliche Grünfläche in die Planung einzubeziehen, um den Bebauungsplan hier an die heute vorhandenen Gegebenheiten anzupassen.

#### **5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**

##### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

In Anlehnung an die Entwicklung von neueren Wohngebieten im Stadtgebiet werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung die reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, ermöglichen aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Somit soll eine wohnverträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Sehr einseitige Nutzungsstrukturen werden nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Mit dieser Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten soll der vorhandene Charakter des Gebiets insgesamt gewahrt bleiben. Unverhältnismäßige Mehrbelastungen durch Verkehr oder Lärm sind nicht zu erwarten, weil Nutzungen mit erheblichen Störwirkungen in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich unzulässig sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Überplanung als allgemeines Wohngebiet hier aus den genannten Gründen für sinnvoll erachtet.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem

örtlichen Rahmen und den Planungszielen zur Wahrung von kleinteiligen städtebaulichen Strukturen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aufgrund des Flächenbedarfs, sondern auch z.B. durch entsprechend zu erwartende Immissionen infolge von Liefer- und Kundenverkehren stören.

## **5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN**

Analog zur Bestandssituation soll in dem durch kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstrukturen geprägten Gebiet weiterhin die offene Bauweise vorgegeben werden. Städtebauliches Ziel ist es, die hier vorhandenen Bebauungsstrukturen zu wahren, größere zusammenhängende Gebäude, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht in diese Strukturen einfügen würden, sollen auch künftig nicht ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an den vorhandenen Bestand mit 0,4 vorgegeben und orientiert sich somit an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität in Kombination mit den festgesetzten überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen werden bestandsorientiert aus dem Ursprungsplan übernommen, die jetzt vorhandenen städtebaulichen Strukturen sollen somit aufgegriffen und planungsrechtlich weiterhin abgesichert werden. Ergänzend werden das Volumen und die Höhe der Gebäude durch Festsetzungen der Gesamthöhe baulicher Anlagen geregelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird künftig mit zwei vorgegeben, auch wird ergänzend die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Somit soll die planungsrechtlich angestrebte Nachverdichtung durch Aufstockung abgesichert und gleichzeitig auf ein verträgliches Einfügen der Wohnbebauung in die umliegenden Bebauungsstrukturen hingewirkt werden. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum in der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben gewahrt bleiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt. Hiermit können unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung sowie ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft gewährleistet werden. Mit den getroffenen Höhenvorgaben wird auf eine maximale Gebäudehöhe von etwa 7,5 m hingewirkt.

Die textlichen Festsetzungen werden um die Vorgabe zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ergänzt. Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit zwei vorgegeben. Mit dieser ergänzenden Festsetzung soll eine in ihrem Umfang ortsübliche und bedarfsgerechte Wohnnutzung in dem Wohnquartier gewährleistet werden. Zudem soll somit auf eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung abgezielt und die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt gewahrt werden. Auch geht die Stadt davon aus, dass mit dieser Regelung das überplante Wohnquartier grundsätzlich verträglich weiterentwickelt werden kann. Damit soll sowohl den städtischen Planungszielen als auch möglichen Absichten der Grundstückseigentümer zur Nachverdichtung in Bezug auf die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen angemessen Rechnung getragen werden. Die getroffenen Festsetzungen werden daher insgesamt für sinnvoll, verhältnismäßig und vertretbar erachtet.

In den Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, dass Garagen und Carports einen Abstand von mind. 5 Metern zum Straßenraum einzuhalten haben und innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig sind. Mit dieser Regelung sollen verträgliche Wirkungen von baulichen Anlagen auf den öffentlichen Straßenraum unterstützt werden.

Im Ergebnis führen die mit der vorliegenden 1. Änderung vorgenommenen planungsrechtlichen Anpassungen im gewachsenen Siedlungsraum zu keinen maßgeblichen Veränderungen des Stadtbilds. Zudem sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarbelange zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird die Planung für städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet.

### 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Das Wohngebiet wird über die Dürerstraße und die Leiblstraße erschlossen. Die Dürerstraße bindet weiter westlich an die Schloßhofstraße und weiter östlich an die Hainteichstraße an. Von dort besteht über die Voltmannstraße Anschluss an die Jöllenbecker Straße (L783) und die Wertherstraße (L785) und somit an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Aufgrund der vorliegenden Planung werden keine wesentlichen Änderungen bezüglich zusätzlicher Verkehre vorbereitet. Es werden daher keine unangemessenen Mehrbelastungen für die Anwohner erwartet. Die innere Erschließung erfolgt für die Grundstücke, die nicht direkt an der Dürerstraße beziehungsweise der Leiblstraße liegen, über Privatwege, die bereits im Bestand vorhanden sind. Die Privatwege werden durch Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger gesichert.

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken im Wesentlichen als Garagen vorhanden. Erforderliche Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen und in Abhängigkeit von den hinzukommenden Wohnungen jeweils in ausreichender Zahl im Zuge der Umsetzung nachzuweisen. Diesbezüglich sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit den Regelungen der Stellplatzverordnung NRW zu beachten. Weiter hat das zuständige Fachamt mitgeteilt, dass durch die Umsetzung von neuen Stellplätzen auf den Grundstücken keine Bäume im öffentlichen Straßenraum negativ durch erforderliche Zufahrten berührt werden dürfen.

Fußgänger und Radfahrer können die bestehenden Wohnstraßen benutzen. Weiter besteht die Möglichkeit die vorhandenen Wegeverbindungen im Grünzug zu benutzen. Das Plangebiet ist mit der Haltestelle Dürerstraße, welche nordöstlich an das Plangebiet angrenzt, mit den Buslinien 25 und 26 an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle wird werktags tagsüber im 10 min und sonntags tagsüber im 15 min Takt bedient. Von hier besteht die Anbindung ins Stadtzentrum Bielefeld und dort bestehen Umsteigemöglichkeiten zu weiteren Bus- und Straßenbahnlinien. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung auf.

Weiter hat das zuständige Fachamt darauf hingewiesen, dass es beabsichtigt ist die Stadtbahnlinie 4 vom Lohmannshof als Ringschluss bis zur Stadtbahnlinie 3 nach Babenhausen Süd zu führen. Das Bebauungsplangebiet würde tangiert werden. Eine genaue Trassenführung steht noch nicht fest und ist noch abzustimmen. Da im vorliegenden Plangebiet lediglich Aufstockungen planungsrechtlich abgesichert werden sollen, bestehen jedoch keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

### 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Wohngebäude vorbereitet. Die südöstlich in ca. 100 m Entfernung verlaufende Hauptverkehrsstraße Voltmannstraße ist durch zwischenliegende Bebauung und einen Grünzug vom Wohngebiet abgesetzt. Aufgrund der Lage inmitten eines bestehenden Wohngebiets beziehungsweise am Siedlungsrand im Übergang zu einem Grünzug und den in größerer Entfernung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen, werden keine durch den Straßenverkehr einwirkenden Lärmimmissionen erwartet, die zu unverträglichen Lärmeinwirkungen führen könnten. Bei der Planung handelt es sich unter anderem um die Änderung der zulässigen Vollgeschosse. Die vorhandene Wohnbebauung rückt nicht näher an Emissionsquellen heran als dies bereits im Bestand der Fall ist.

Nach heutigem Kenntnisstand entspricht die Belastung durch sonstige Immissionen den üblichen Verhältnissen in einem zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich beziehungsweise der Lage am Siedlungsrand im Übergang zu einem Grünzug. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen wie Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc. liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Hinsichtlich sonstiger

Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz wird derzeit kein näherer Untersuchungsbedarf gesehen.

Die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen werden teils ergänzt und konkretisiert, eine flächenmäßige Ausweitung der vorhandenen Baumöglichkeiten wird nicht vorbereitet. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/34.00 führt vor diesem Hintergrund nicht zu Immissionskonflikten im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich.

### **5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR**

Die vorliegende Planung sieht keine konkrete Erhöhung der Zahl der Wohnungen im Plangebiet vor. Es ist davon auszugehen, dass durch die künftig zulässigen Aufstockungen auf dann maximal zwei Geschosse einzelne neue Wohnungen entstehen werden. Es wird erwartet, dass aufgrund der Plangebietsgröße lediglich geringe Mehrbedarfe an zusätzlichen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder entstehen werden, so dass lediglich geringe Auswirkungen auf die Kapazitäten der umliegenden Schulen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung erwartet werden. Das zuständige Fachamt hat bereits mitgeteilt, dass bezüglich möglicher Mehrbedarfe zur Kinderbetreuung durch die vorliegende Planung diese in einer neuen Kita an der Grünwaldstraße abgedeckt werden können.

### **5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT**

Ein öffentlicher Spielplatz liegt im Südosten des Plangebiets innerhalb des Grünzugs. Im nahen Umfeld im Westen sind weitere Spiel- und Sportanlagen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

Grundsätzlich werden durch die Planung Spielflächenbedarfe ausgelöst. Da durch die vorliegende Planung davon ausgegangen wird, dass lediglich eine geringe Anzahl an neuen Wohnungen entstehen wird, wird angenommen, dass die neuen Spielflächenbedarfe über die bestehenden Spielplätze mit abgedeckt werden können.

Das Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird aufgrund der Planung bisher nicht gesehen.

### **5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT**

Die im Plangebiet bestehende Bebauung ist bereits an die umliegenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich eine geringe zusätzliche Bebauung in Form von zusätzlicher Wohnfläche bzw. zusätzlichen Wohnungen vorbereitet wird, sind keine ergänzenden Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutzwasser) erforderlich. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung im Bestand mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sichergestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich im Übrigen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem keine wasserrechtlichen und keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die Beseitigung von Niederschlagswasser wird im Landeswassergesetz (LWG) ergänzend geregelt.

Für die Überplanung eines bestehenden Wohngebiets werden keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser als erforderlich angesehen. Es wird jedoch empfohlen, dass im Zuge der Umsetzung von den jeweiligen Bauherren geprüft wird, inwieweit Niederschlagswasser vor Ort genutzt werden kann. Hierzu bieten sich beispielsweise (dezentrale) Zisternen an, die eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen. Die

Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann auch weiterhin über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

## **5.8 DENKMALSCHUTZ**

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Bielefeld aufgeführt sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Sollten während Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen.

## **5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS**

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neubauten bzw. bauliche Erweiterungen im Bestand baugestalterisch in die Umgebung angemessen einzubinden. Daher werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt vorliegend der Dachlandschaft zu. Die im Altplan bereits vorgegebene und in der Umgebung prägende Dachform des Flachdachs wird weiterhin aufgegriffen. Ergänzend werden hier bislang nicht vorhandene Dachaufbauten ausgeschlossen, um unmaßstäblichen Aufbauten vorzubeugen und den optischen Gesamteindruck des Plangebiets beizubehalten.

Ergänzende rahmensetzende Einschränkungen bezüglich der Anbringung für Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieranlagen) sichern deren angemessenes Einfügen in das gebaute Umfeld. Die konkretisierenden und angepassten Vorgaben zur Dachgestaltung tragen zur Wahrung der gewachsenen Dachlandschaft bei, für Bauherren verbleibt auch weiterhin eine gewisse Gestaltungsfreiheit.

Die Festsetzungen werden bestandsorientiert getroffen und aus städtebaulicher Sicht für verhältnismäßig, sinnvoll und vertretbar gehalten.

## **6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### **6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT**

Für die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vor. Die Voraussetzungen für die Durchführung der vorliegenden Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen somit vor. Gemäß BauGB kann bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet werden.

### **6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG**

Das Plangebiet liegt teils in einem bestehenden Wohngebiet und teils innerhalb eines Grünzugs. Das Wohngebiet ist bereits seit vielen Jahren weitgehend bebaut. Die unbebauten Grundstücksflächen im Wohngebiet werden im Wesentlichen als Hausgärten genutzt. Weiterhin bestehen hier zum Teil Vorgärten und Nebenanlagen. Teilweise stocken Hecken und sonstige (Klein-)Gehölze auf den Grundstücken. Die östlichen und südlichen Teilflächen des Plangebiets werden als Erholungsraum genutzt.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche im Osten und Süden des Änderungsbereichs wird weiterhin als solche festgesetzt. Auf der Fläche des Spielplatzes im südöstlichen Teilbereich wird eine entsprechende Zweckbestimmung getroffen. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Grünordnerische

und landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher in der Siedlungsbestandssituation darüber hinaus nicht vorgegeben. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung des Wohnsiedlungsbereichs wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

Gemäß § 1a BauGB ist bei Planaufstellungen, Planänderungen und –aufhebungen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Ergänzung und Konkretisierung der textlichen Festsetzungen unter anderem zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/34.00 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die genannten planerischen Regelungen sind grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Natur und Landschaftsbild sind durch die vorliegende Bauleitplanung im Ergebnis nicht negativ betroffen. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB werden sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich gefördert und sind von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

### 6.3 ARTENSCHUTZ

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG).

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3917 (Bielefeld, Quadrant 1), in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Feucht- und Nasswiesen, Fließgewässer sowie Gebäude potenziell 12 Fledermausarten, 28 Vogelarten sowie eine Reptilienart vorkommen. Unter den Fledermäusen befinden sich die Bechsteinfledermaus, die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vögeln sind Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Girlitz, Star und der Feldsperling mit einem ungünstigen Erhaltungszustand festgehalten. Für das Rebhuhn, die Nachtigall und den Kiebitz ist ein schlechter Erhaltungszustand dokumentiert. Unter den Reptilien ist für die Schlingnatter ein ungünstiger Erhaltungszustand dokumentiert (Stand März 2024).

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie der angrenzenden Verkehrswege wird angenommen, dass solche Arten bereits seit langem auf angrenzende Flächen ausgewichen sind und im Geltungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von diesen Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/34.00 werden keine sogenannten Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW aus dem Jahr 2010 beispielsweise durch die Neuerrichtung von Gebäuden oder die Beseitigung von Gehölzen ausgelöst. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht verändern. Das Gebiet wird daher aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung das bestehende Lebensraumpotenzial behalten. Die Planung wird aus den genannten Gründen als vertretbar erachtet.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine arten-

schutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art- Prüfung wird bisher nicht für erforderlich gehalten.

#### **6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südliche Randbereiche liegen innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Diese erstrecken sich entlang des Gellerhagener Bachs, welcher teils entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die vorhandenen Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, können diese Flächen hier entsprechend als Retentionsräume für Niederschlagswasser dienen. In Bezug auf den Hochwasserschutz sollten neue Bauvorhaben (beispielsweise Neubau nach Abriss) durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Insbesondere sind Kellergeschosse unterhalb der Bezugshöhe (Straßenoberfläche) überflutungssicher auszubilden, das heißt Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

In der Bauleitplanung hat der Gesetzgeber die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB in der Bauleitplanung verankert. Diese ist in Verbindung mit § 1ff. Bundesboden- schutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Unter anderem ist die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich genutzten Flächen vorrangig zu betreiben und zusätzliche Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das vorliegende Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Babenhausen und ist innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs bereits weitgehend bebaut. Es wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe entsprechend der Festsetzungen der Ursprungsplanung möglich und sind auch erfolgt. Mit der vorliegenden 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/34.00 wird keine zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung gegenüber den Festsetzungen der Ursprungsplanung vorbereitet. Die Baumöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung gegenüber der Ursprungsplanung lediglich durch ein zusätzliches Obergeschoss erweitert. Die Entscheidung für eine bauliche Inanspruchnahme der Böden ist somit bereits in der Vergangenheit gefallen.

#### **6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL**

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

Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nach einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe nicht vor. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

## 6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ

Laut der aktuellen Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet bereits als Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf im Südwesten an der Leiblstraße und mit Sanierungsbedarf 5. Priorität im Norden an der Dürerstraße eingestuft. Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich auf bereits bebaute Flächen bzw. auf eine Grünfläche, negative Auswirkungen auf das Ortsklima werden nicht vorbereitet. Es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine neuen Versiegelungs- sondern lediglich Aufstockungsmöglichkeiten geschaffen. Die Belange des Klimaschutzes werden somit aus Sicht der Stadt Bielefeld angemessen berücksichtigt.

Darüber hinaus wird die Umsetzung von begrünten Dächern grundsätzlich begrüßt. Da hier eine Aufstockung der vorhandenen Bebauung um ein weiteres Geschoss ermöglicht werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Grundstückseigentümer die bestehenden Gebäude voraussichtlich i.W. auf Grundlage der bereits vorhandenen Gebäude aufstocken werden und dass die statische Tragfähigkeit insgesamt begrenzt ist. Aus diesem Grund soll hier eine Ausnahme von der verbindlichen Vorgabe zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Somit soll gewährleistet werden, dass wirtschaftliche Gründe nicht dazu führen, dass potentielle Bauherren hier von einer Aufstockung absehen.

## 7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

### Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen.

### Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Plangebiet Gesamt:         | ca. 4,5 ha   |
| Baufläche:                 | ca. 1,6 ha   |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,052 ha |
| Öffentliche Grünfläche:    | ca. 2,9 ha   |

Im Plangebiet können voraussichtlich bis zu etwa 25 neue Wohnungen entstehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Zahl erst über einen langen Zeithorizont erreicht wird.

### Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Direkte Kosten für die Stadt Bielefeld für die Planaufstellung sowie Folgekosten für die Infrastruktur sind bisher nicht erkennbar.

### Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/I/34.00 überplant einen südöstlichen Teilbereich des Ursprungsplans vollständig. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich die vorliegende Änderungsplanung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/I/34.00 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt. Der Geltungsbereich wird in der beigefügten Planzeichnung abgegrenzt.

**Verfahrensart und Verfahrensablauf**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient der Umsetzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich und damit der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Auf den als Wohngebiet überplanten Flächen werden keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten vorbereitet. Es handelt sich somit um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Die gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO versiegelbare Fläche liegt in diesem Änderungsverfahren unter der maßgeblichen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Die Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

**8. VORLIEGENDE GUTACHTEN**

- **ES LIEGEN KEINE GUTACHTEN VOR**

Bielefeld, im Mai 2025

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31