



TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. I/B 2

„Im Brock“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
- 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
- 3. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG**
- 4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
 - 4.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
 - 4.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
 - 4.3 ARTENSCHUTZ
 - 4.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
 - 4.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
 - 4.6 STADTKLIMA, KLIMAAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
- 5. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**

1. ALLGEMEINES

Mit dem vorliegenden Verfahren soll der Bebauungsplan Nr. I/B 2 in Form seiner ersten Änderung in einem Teilbereich zwischen der Beckumer Straße, der Berliner Straße und der Kölner Straße aufgehoben werden. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Anlass für die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans ist, dass die bestehenden Festsetzungen auf planungsrechtlichen Zielvorstellungen beruhen, die den heutigen Anforderungen an eine angemessene städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf eine wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung, nicht mehr gerecht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich zukünftig nach § 34 BauGB richten, wonach sich geplante Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen müssen. Durch das Gebot des Einfügens im unbeplanten Innenbereich wird weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Der Bebauungsplan I/B 2 „Im Brock“ wurde 1960 als Durchführungsplan auf Grundlage des Aufbaugesetzes 1950/52 aufgestellt. Mit der ersten Änderung erfolgte im Jahr 1968 die Anpassung an die BauNVO 1962 für das gesamte Plangebiet. Der Bebauungsplan diente dazu, eine geordnete verkehrliche und bauliche Entwicklung der zum damaligen Zeitpunkt nur teilbebauten und sich überwiegend in privatem Eigentum befindlichen Flächen sicherzustellen.

Zum heutigen Zeitpunkt sind die durch den Bebauungsplan gegebenen Bebauungsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft und es ist eine geordnete Bebauungs- und Erschließungsstruktur vorhanden, sodass keine weitere Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan erforderlich ist.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Das Gebiet liegt im Stadtbezirk Brackwede. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Er wird im Westen durch die Beckumer Straße, im Süden durch die Berliner Straße, im Osten durch die Kölner Straße und im Norden durch die Flurstücke 646 und 1318 begrenzt. Die Erschließung der sich im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke erfolgt ausschließlich direkt über die Kölner Straße und die Beckumer Straße als öffentliche Verkehrsflächen.

Luftbild mit Geltungsbereich



Durch den Bebauungsplan Nr. I/B 2 wird das Gebiet als Reines Wohngebiet auf Grundlage von § 3 BauNVO 1962 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen. Trotz der großflächigen überbaubaren Fläche ist eine Bebauung in zweiter Baureihe unzulässig.



Bebauungsplan Nr. I/B 2 mit aktueller ALKIS und Geltungsbereich

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits straßenseitig bebaut und die rückwärtigen Grundstücksflächen werden mit Ausnahme dort errichteter Nebengebäude als private Hausgärten genutzt oder sind als versiegelte Hofflächen angelegt. Bis auf ein einziges zweigeschossiges Gebäude ist die Bebauung dreigeschossig mit geneigten Dächern und wurde in offener Bauweise errichtet. Es sind mehrere Mehrfamilienhäuser sowie ein Hotel mit Kiosk vorhanden. Das Hotelgebäude wurde bereits im Jahr 1956 als Wohn- und Geschäftshaus genehmigt und anschließend durch den Bebauungsplan mit einem reinen Wohngebiet überplant. Da das Hotel nicht zu den im Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gehört, sind Erweiterungen planungsrechtlich unzulässig.

Westlich des Gebiets befindet sich das Schulgelände der Brackweder Realschule und des Brackweder Gymnasiums, östlich, nördlich und südlich schließt überwiegend Wohnbebauung an das Gebiet an. Ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 2 „Im Brock“. Die umliegende Bebauung ist insgesamt mit der im Plangebiet vergleichbar. Es handelt sich größtenteils um Mehrfamilienhäuser. Die bestehenden Gebäude, die sich nördlich an das Plangebiet im Bereich zwischen der Beckumer Straße und der Kölner Straße anschließen, entsprechen mit der offenen Bauweise und ihren zwei bis drei Vollgeschossen mit (ausgebautem) geneigtem Dach der Bebauung im Plangebiet. Hinsichtlich ihrer Grundfläche sind sie zum Teil etwas kleinteiliger. Nach Osten und Süden hin werden die Bebauungsstrukturen etwas größer. Es gibt sowohl Gebäude in offener als auch in geschlossener Bauweise. Typisch sind drei Vollgeschosse und Walm- oder Satteldächer.

3. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Mit dem vorliegenden Verfahren soll der Bebauungsplan Nr. I/B 2 „Im Brock“ in Form seiner ersten Änderung in einem Teilbereich zwischen der Beckumer Straße, der Berliner Straße und der Kölner Straße aufgehoben werden. Anlass für die Aufhebung ist, dass die bestehenden Festsetzungen auf planungsrechtlichen Zielvorstellungen beruhen, die den heutigen Anforderungen an eine angemessene städtebauliche Entwicklung – insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsmischung – nicht mehr gerecht werden.

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist bereits weitgehend bebaut. Während die bestehenden Mehrfamilienhäuser in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, hat das vorhandene Hotel lediglich Bestandsschutz. Da im Reinen Wohngebiet nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden können, wäre eine Erweiterung nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht möglich. Im Gebiet liegen bereits Anfragen bzw. Anträge hinsichtlich einer Erweiterung des Hotels sowie der Genehmigung eines gastronomischen Betriebes vor. Schank- und Speisewirtschaften sind im Reinen Wohngebiet jedoch ebenfalls unzulässig.

Nach den heutigen Zielvorstellungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist ein im Vergleich zum Reinen Wohngebiet etwas flexibleres Nutzungsspektrum ausdrücklich gewünscht. Eine gewisse Nutzungsmischung kann zu kürzeren Wegen und einer Belebung von Quartieren beitragen. Insbesondere entlang größerer öffentlicher Straßen, wie im Fall des vorliegenden Plangebietes an der Berliner Straße, wird eine wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung nach heutigen Maßstäben als angemessen bewertet. Um im Plangebiet zukünftig eine größere Nutzungsvielfalt zu ermöglichen, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/B 2 daher für diesen Teilbereich aufgehoben werden.

Die Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich nach der Aufhebung nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da das Gebiet bereits durch eine geordnete städtebauliche Struktur geprägt ist, bietet der Rahmen des § 34 BauGB eine ausreichende Grundlage, um eine harmonische Weiterentwicklung unter Wahrung des Ortsbildes und gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO, so beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 34 Absatz 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre. Entsprechend der derzeit im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungen würde sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung bei einer zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB demnach leicht verändern. Faktisch liegt kein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, sondern ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Zukünftig wäre somit eine größere Bandbreite an Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zulässig.

Insofern verändert sich der Schutzanspruch der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung. Da das Plangebiet ohnehin bereits faktisch ein Allgemeines Wohngebiet darstellt und das zukünftig erweiterte Nutzungsspektrum sich auf wohnverträgliche bzw. das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt, sind Nutzungskonflikte in Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu beachten, wonach unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung unzulässig sind.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

4.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. I/B 2 „Im Brock“ in Form seiner ersten Änderung soll gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Dies ist gemäß § 13a Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 4 BauGB lediglich dann möglich, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt. Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB

festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit geplanter Vorhaben nach § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Demnach müssen sich Gebäude unter anderem hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da das gesamte Plangebiet nur eine Fläche von ca. 3.700 m² umfasst, kann ohnehin unabhängig von den Bedingungen, die sich nach § 34 BauGB ergeben, im Geltungsbereich keine überbaute Grundstücksfläche von 20.000 m² oder mehr erreicht werden. Auf eine Berechnung der zukünftigen potenziellen Grundfläche kann daher verzichtet werden.

Aufgrund der beschriebenen Merkmale und möglichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu erwarten. Im Hinblick auf die geprüften Schutzgüter nach Naturschutzrecht bestehen auf Grund der bereits bestehenden Bebauung Vorbelastungen, sodass mit der Aufhebung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher kann das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf Grundlage von § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

4.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie keine artenschutzrechtlich relevanten Vorhaben vorbereitet. Etwaige Eingriffe oder artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen nachfolgender Einzelvorhaben zu prüfen und gegebenenfalls auszugleichen. Eine planbedingte Anwendung der Eingriffsregelung auf Planungsebene ist daher nicht erforderlich.

4.3 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) Bundesnaturschutzgesetz). Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4017 (Brackwede, Quadrant 1), in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen sowie Gebäude potenziell 10 Fledermausarten, 34 Vogelarten, zwei Amphibienarten sowie eine Reptilienart vorkommen. Unter den Fledermäusen befinden sich die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vögeln sind Baumpieper, Graureiher, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Wanderfalke, Baumfalke, Rauchschwalbe, Bluthänfling, Feldschwirl, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Girlitz, und der Star mit einem ungünstigen Erhaltungszustand festgehalten. Für den Steinkauz, den Flussregenpfeifer und die Nachtigall ist ein schlechter Erhaltungszustand dokumentiert. Unter den Amphibien ist für die Knoblauchkröte ein schlechter Erhaltungszustand dokumentiert (Stand März 2026).

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial über das konkrete Vorkommen im Geltungsbereich hinausgeht. Derzeit liegen keine gesicherten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Aufhebungsgebiet vor. Aufgrund der bereits vorhandenen ausgedehnten Bebauung und der Störeinflüsse durch die vorhandenen Wohn- und Gartennutzungen sowie der benachbarten Schullnutzung und der angrenzenden Verkehrswege ist anzunehmen, dass solche Arten bereits seit langem auf besser geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. I/B 2 werden keine Bebauungen aktiv vorbereitet oder geplant, sodass lediglich vereinzelte Bebauungen anzunehmen sind, wenn sie sich planungsrechtlich in die Eigenart der näheren Umgebung

einfügen. Vor diesem Hintergrund werden keine neuen 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 bestehenden Lebensräume bleiben durch die Aufhebung unverändert erhalten, weshalb das Gebiet das bestehende Lebensraumpotenzial behalten wird. Die Aufhebung wird aus den genannten Gründen als vertretbar erachtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte, die artenschutzrechtliche Konflikte erwarten lassen.

Es liegen keine faunistischen oder floristischen Kartierungen vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Betrachtung wird derzeit nicht für erforderlich gehalten.

4.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Bestand bereits bebaut bzw. als Hausgärten oder Hofflächen angelegt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen unmittelbar geschaffen, es wird jedoch eine Nachverdichtung bzw. Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht. Die zulässige Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, wodurch sich die mögliche Bodeninanspruchnahme an den bereits vorhandenen überbauten Grundstücksflächenanteile orientiert. Zusätzliche Versiegelungen sind daher nur im Zusammenhang mit zukünftigen Einzelvorhaben zu erwarten und sind im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Gewässerstrukturen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

4.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Sollten sich bei zukünftigen Bauvorhaben bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Im Geltungsbereich hat noch keine Kampfmittelüberprüfung stattgefunden. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

4.6 STADTKLIMA, KLIMAAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Die Planungshinweiskarte **Stadtklima** gibt für den gesamten Geltungsbereich einen Sanierungsbedarf 5., also niedrigster Priorität an. Zu Nachverdichtungspotenzialen sind in der Planungshinweiskarte für das betroffene Gebiet überwiegend keine Angaben vorhanden. Lediglich ein östlicher Teilbereich zur Kölner Straße hin ist als „bauliche Entwicklung nicht empfehlenswert“ gekennzeichnet. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind deshalb durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung wurden bei der Aufhebung des Bebauungsplans geprüft, haben in diesem Verfahren jedoch keine aktive Bedeutung. Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut, offene Flächen bestehen als private Gärten oder als versiegelte Hofflächen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen geschaffen. Aufgrund des bestehenden Siedlungscharakters sind hierbei keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima oder auf den Klimaschutz zu erwarten. Zukünftige Vorhaben sind im Hinblick auf Energieeffizienz und klimatische Anpassung im Rahmen der geltenden Vorschriften zu prüfen.

UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13a Absatz 4 BauGB können Aufhebungen von Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren vollzogen werden. Nach § 13a Absatz 1 muss für Grundflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² hierzu eine Vorprüfung des Einzelfalls

erstellt werden. Da der gesamte Geltungsbereich der Aufhebung nur eine Fläche von ca. 3.700 m² umfasst, liegt die zukünftige überbaubare Grundstücksfläche dementsprechend deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist insofern nicht erforderlich.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Aufhebung gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt und gemäß Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/B 2 wird durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bielefeld voraussichtlich keine Kosten.

Bielefeld, im März 2026

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31