BEBAUUNGSPLAN NR. 71.1

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

BEGRÜNDUNG

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 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
    - 5.7 DENKMALSCHUTZ
    - 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS
6. **BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
    - 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
    - 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
    - 6.3 ARTENSCHUTZ
    - 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
    - 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
    - 6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
7. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
8. **VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

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

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

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

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

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

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

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

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

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

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



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

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

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

Flächennutzungsplan

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



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

Landschaftsplan

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



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

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

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

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

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

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

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



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

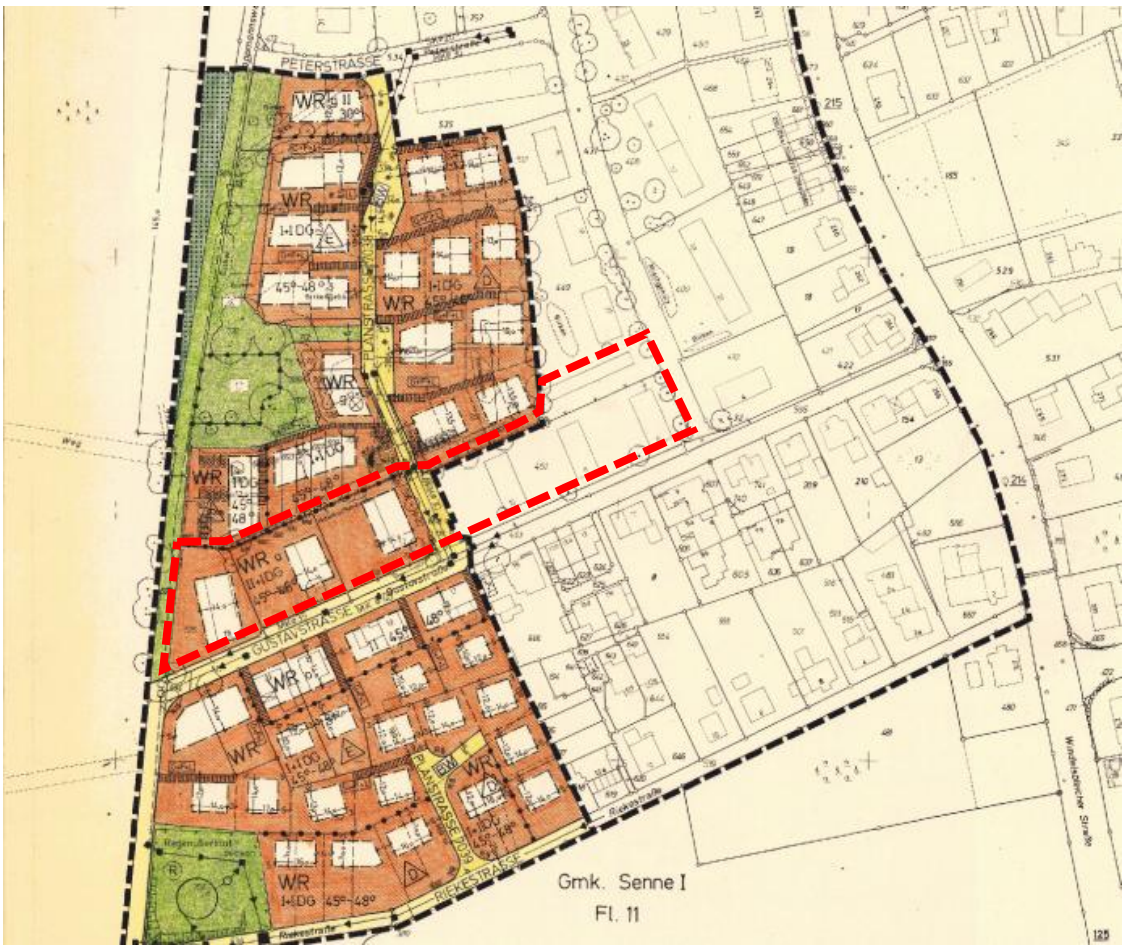


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. I/S5-3 mit Abgrenzung des Plangebiets [rote Umrandung] (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung)

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm beeinträchtigen und erfordern zudem Flächen, die im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Gemäß § 16 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe durch eine absolute Höhenfestsetzung in Metern über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Zur besseren Lesbarkeit und Einordnung der Festsetzung wurden zusätzlich die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) 2013 abgeleiteten Geländehöhen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.
Die zulässige Gebäudehöhe wird östlich der Windelei auf 126,0 m über NHN und westlich der Windelei auf 124,5 m über NHN festgesetzt. Ausgehend von den vorhandenen Geländehöhen entspricht dies einer realen Gebäudehöhe von ca. 14 m.
Die Festsetzung berücksichtigt die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld und stellt einen klaren Bezug zum vorhandenen Gelände sowie zur angrenzenden Bebauung her.
Um die Integration notwendiger technischer und funktionaler Bauteile wie technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m zulässig.

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

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

Die überbaubare Fläche der einzelnen Baugrundstücke wird im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt großzügig gefasst, um so einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Zudem können Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Gebäudeteile und Balkone bis zu einem Anteil von 50 % der betroffenen Fassadenlänge um bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen. Diese Regelung dient der Flexibilität bei der Nutzung, ohne die städtebauliche Ordnung oder das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich zu stören. Um die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stellplatzbündelung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, sind Rampen mit einer maximalen Breite von 5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Gustavstraße im Süden, die Windelei, die das Plangebiet zentral durchquert, sowie die Vormbrockstraße im Osten. Ziel der Planung ist es, trotz der vorgesehenen Erhöhung der Wohnnutzung, eine verkehrsberuhigte Struktur zu schaffen. Daher wird der motorisierte Verkehr auf zwei zentralen Stellplatzanlagen gebündelt: Im nordöstlichen Bereich, auf der Fläche der derzeitigen

Garagenanlage, ist eine oberirdische, begrünte Stellplatzanlage mit etwa 32 Stellplätzen geplant. Für die westlich der Windelei gelegenen Mehrfamilienhäuser soll der Stellplatzbedarf möglichst gebündelt durch zentrale, mehrgeschossige Stellplatzanlagen oder eine Tiefgarage nachgewiesen werden.

Um die Errichtung größerer, oberirdischer Stellplatzanlagen im Bereich der bereits vorhandenen Stellplatzanlage zu ermöglichen, werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und offene Stellplätze (St) festgesetzt. So ist eine konzentrierte Organisation des ruhenden Verkehrs möglich, wodurch potenzielle Beeinträchtigungen der Wohnqualität reduziert werden.
Zudem sind Stellplatzanlagen mit maximal vier Stellplätzen in der Vorgartenfläche zulässig, um den Bedarf an Besucherparkplätzen sowie Parkplätzen für Menschen mit Behinderung direkt vor den Gebäuden zu decken. Gleichzeitig bleibt der überwiegende Teil des Vorgartens zugunsten eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes angemessen begrünt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Rund 250 m südöstlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Busbahnhof Windelsbleiche“. Hier verkehren die Buslinien 83, 94, 105, 194 und N7.
Die Linie 94 verkehrt zwischen Gütersloh ZOB und Bielefeld-Brackwede und verbindet damit Gütersloh bzw. Friedrichsdorf mit dem Stadtbezirk Brackwede. Dort besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Bielefelder Innenstadt und Schildesche. Die Linie 94 verkehrt montags bis freitags tagsüber im 20-Minuten-Takt, samstags im 30-Minuten-Takt sowie an Sonn- und Feiertagen vormittags im 60-Minuten-Takt und anschließend im 30-Minuten-Takt.
Das Angebot wird durch die Nachtbuslinie N7 ergänzt, die in den Nächten von Freitag auf Samstag sowie vor Sonn- und Feiertagen verkehrt und über Ummeln und Quelle eine Verbindung zum Jahnplatz herstellt.
Die Linie 83 verbindet Schloß Holte Bahnhof mit dem Bielefelder Hauptbahnhof und bedient die Haltestelle mit einzelnen Fahrten an Werktagen.
Im Schulbusverkehr bedienen zusätzlich die Linien 105 und 194 mit schulbezogenen Einzelfahrten das Gebiet. Die Linie 105 stellt eine Verbindung zwischen dem Senner Schulzentrum, Buschkamp und Windelsbleiche her. Die Linie 194 übernimmt schulbezogene Einsatzwagenfahrten, die bislang in die Linie 94 integriert waren.
Eine weitere ÖPNV-Haltestelle befindet sich mit der Haltestelle „Senne Bezirksamt“ in rund 400 m Entfernung nördlich des Plangebiets und ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Neben den oben genannten Linien verkehrt hier zusätzlich die Linie 40, die Senne über Brackwede mit Quelle verbindet. Die Linie 40 fährt montags bis samstags tagsüber im 30-Minuten-Takt sowie an Sonn- und Feiertagen im 60-Minuten-Takt.
Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen.

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

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Planung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet hauptsächlich Emissionen aus dem typischen Wohngebietsbetrieb entstehen. Hierzu zählen insbesondere Lärmemissionen durch den motorisierten Verkehr, die Nutzung von Stellplätzen sowie allgemeine Geräusche aus dem täglichen Wohnbetrieb, wie beispielsweise durch Kinderlärm oder Tätigkeiten im Freien. Als weitere potenzielle Lärmquelle kommt insbesondere die Windelsbleicher Straße in Frage.

Als externe Lärmquelle ist vorrangig die Windelsbleicher Straße zu berücksichtigen. Um die Erforderlichkeit vertiefender schalltechnischer Untersuchungen zu klären, wurde der TÜV Süd mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus fachlicher Sicht keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind. Die aktuelle Umgebungslärmkartierung weist für das Plangebiet keine relevanten Nachtpegel auf, zudem befindet sich das Gebiet in deutlicher Entfernung zu hoch belasteten Verkehrsachsen. Neue schutzbedürftige Situationen entstehen durch die Planung nicht.
Hinsichtlich der im östlichen Plangebiet vorgesehenen Stellplatzanlage ist ergänzend festzuhalten, dass keine maßgebliche Zunahme der Lärmbelastung zu erwarten ist. Bereits im heutigen Bestand existiert an vergleichbarer Stelle eine Stellplatznutzung, sodass im Ergebnis keine immissionsschutzrechtlich relevante Verschlechterung eintritt.

5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind verschiedene soziale Einrichtungen vorhanden, die eine Grundversorgung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten sicherstellen. So befindet sich die Katholische Kindertageseinrichtung St. Bartholomäus in rund 350 Metern Entfernung, während der Christus-Kindergarten der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde Senne etwa 850 Meter entfernt liegt.

Ausgehend von den geplanten 82 Wohneinheiten (56 neu hinzukommende Wohneinheiten) in Mehrfamilienhäusern ist mit einem zusätzlichen Bedarf von etwa fünf weiteren Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen zu rechnen. Dieser zusätzliche Bedarf kann voraussichtlich durch die bestehenden Einrichtungen im näheren Umfeld gedeckt werden.
Im Bereich der schulischen Infrastruktur liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der dreizügigen Grundschule „Bahnhofschule Senne“. Diese Schule unterrichtet im Schuljahr 2024/2025 insgesamt 349 Kinder in 13 Klassen- und zwei Mehrzweckräumen. Der Schulweg zur Bahnhofschule beträgt etwa einen Kilometer und ist nicht als besonders gefährlich einzustufen.
Auf Basis der Schülerprognose ist ab dem Schuljahr 2030/2031 – dem voraussichtlichen Zeitpunkt der vollständigen Inanspruchnahme des neuen Wohnraums – mit etwa drei zusätzlichen Kindern pro Jahrgang zu rechnen, insgesamt also mit rund zwölf zusätzlichen Schülerinnen und Schülern für die Grundschule.
Trotz dieses Zuwachses wird sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler an der Bahnhofschule gemäß derzeitiger Prognose im Schuljahr 2030/2031 auf etwa 305 Kinder reduzieren. Der vorhandene Raumbestand der Schule wird somit auch unter Berücksichtigung des neuen Wohngebiets als ausreichend eingeschätzt.
Die soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebiets ist nach aktuellem Stand grundsätzlich in der Lage, den zusätzlichen Bedarf aufzunehmen. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sind nicht erforderlich.

<u>Spielflächen</u>
Durch die geplante Nachverdichtung entstehen rund 50 zusätzliche Wohneinheiten, die gemäß dem Runderlass des Ministeriums des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen *„Bauleitplanung – Hinweise für die Planung von Spielflächen“* einen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Spielflächen von ca. 400 m² auslösen.
Zur Deckung dieses Bedarfs ist vorgesehen, den bestehenden städtischen Spielplatz am Toppmannsweg (Anlagennummer 51068) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet qualitativ aufzuwerten und funktional weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen erfolgen innerhalb der bereits bestehenden öffentlichen Spielplatzfläche auf dem Flurstück 1228 mit einer Gesamtgröße von 3.433 m². Eine Erweiterung durch den Erwerb zusätzlicher Flächen ist nicht erforderlich.
Nach derzeitiger Kostenschätzung sind für die Erweiterung und Aufwertung des Spielplatzes Investitionen in Höhe von ca. 64.500 € zu erwarten. Die Ausgestaltung und der Umfang der vorgesehenen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt

Bielefeld und dem Vorhabenträger festgelegt. Der Abschluss dieser Vereinbarung erfolgt vor Rechtskraft des Bebauungsplans.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

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

Im Plangebiet verläuft eine Gas- und Elektrizitätsversorgungstrasse. Zur Sicherung der bestehenden Leitungsinfrastruktur sowie zur Gewährleistung der Energieversorgung wird entlang dieser Trasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt. Das festgesetzte GFL dient der Sicherung des Zugangs zu den Versorgungsleitungen sowie der Möglichkeit zur Unterhaltung, Wartung und Erneuerung der technischen Infrastruktur.

Niederschlagswasser
Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Zum aktuellen Zeitpunkt ist die vorhandene Wohnbebauung an einen Mischwasserkanal in der Gustavstraße angeschlossen, über den jedoch nur das Schmutzwasser abgeleitet wird. Das Niederschlagswasser wird derzeit vollständig auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Um im Zuge der angestrebten Nachverdichtung eine Mehrbelastung des bestehenden Mischwasserkanals zu vermeiden, soll auf möglichst großen Flächenanteilen an einer Versickerung des Niederschlagswassers festgehalten werden.

Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten[1] zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt
Demnach stehen unterhalb der humosen Oberböden überwiegend feinkornarme, gut wasserdurchlässige Sande mit Durchlässigkeitsbeiwerten von bis zu kf ≈ 4 × 10^{-4} m/s an. Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung in diesen Sanden möglich. Allerdings wurden im Bereich einzelner Aufschlusspunkte Verockerungen sowie jahreszeitlich schwankende Grundwasserstände festgestellt. Die aktuellen Grundwasserstände lagen zum Untersuchungszeitpunkt zwischen ca. 1,8 m und 2,5 m unter Geländeoberkante. Unter Berücksichtigung möglicher Hochgrundwasserstände ist mit deutlich geringeren Flurabständen zu rechnen.
Aufgrund dieser hydrogeologischen Rahmenbedingungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich zwischen der Straße Windelei und dem Toppmannsweg nicht zweckmäßig. Das Niederschlagswasser wird daher im westlichen Plangebiet zurückgehalten und vor Einleitung in die Kanalisation gedrosselt. Hierzu wurde ein Bemessungsnachweis[2] für eine private Regenrückhaltung erstellt.
Die Bemessung erfolgte nach DWA-A 117 sowie DIN 1986-100 auf Grundlage der KOSTRA-DWD-Daten 2020. Für eine angeschlossene Fläche von 1.818,70 m² wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 50,27 m³ ermittelt. Anhand einer beispielhaften Verortung der Rückhaltungen wird dargelegt, dass die Herstellung eines Rückhaltevolumens von 52,17 m³ möglich ist. Der maßgebende Drosselabfluss beträgt 1,45 l/s, entsprechend einer

[1] Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (2025): Geotechnischer Bericht – Versickerungsuntersuchung Gustavstraße 6–16, 33659 Bielefeld. Münster, 24. September 2025.
[2] REHAU Industries SE & Co. KG (2026): RAUSIKKO NEO Bemessungsbericht – B-Plan Gustavstraße. Bielefeld, 5. Februar 2026.

flächenbezogenen Drosselung von 8 l/(s·ha). Der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis wurde gemäß DIN 1986-100 geführt

Die im Bemessungsnachweis dargestellte Regenrückhaltung zeigt, dass das erforderliche Rückhaltevolumen innerhalb des Plangebiets technisch realisierbar ist. Dies wird dadurch belegt, dass die benötigten Rückhaltevolumina anhand der angeschlossenen Flächen und der maßgebenden Niederschlagsereignisse dimensioniert wurden und innerhalb der verfügbaren Grundstücksflächen untergebracht werden können. Damit kann das anfallende Niederschlagswasser zwischengespeichert und gedrosselt an das bestehende Kanalnetz abgegeben werden.

Die dargestellte Lage und Ausführung der Rückhalteelemente dient ausschließlich dem Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit innerhalb des Plangebiets. Die konkrete Ausführungsplanung, einschließlich der Berücksichtigung von Grundwasserständen, möglicher Auftriebssicherungen sowie konstruktiver Details, erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Entwässerungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.
Im Bereich zwischen der Vormbrockstraße und der Windelei kann aufgrund der ermittelten Bodenverhältnisse weiterhin versickert werden. Analog zur Regenrückhaltung erfolgt die Festsetzung zur Versickerung ohne räumliche Verortung.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Schmutzwasser
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der genehmigten Kanalnetzplanung „Entwässerungsplanung Windelsbleiche“. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Gustavstraße und das Regenüberlaufbecken (RÜB) Windelsbleiche zur Kläranlage „Obere Lutter“ geleitet.

Durch die Nachverdichtung im Plangebiet ist im Vergleich zum Ist-Zustand mit einer Erhöhung des Schmutzwasseranfalls von etwa 0,5 l/s zu rechnen. Diese Mehrbelastung kann ohne zusätzliche Verlegung öffentlicher Schmutzwasserkanäle im bestehenden Kanalnetz aufgenommen werden.

Für den Betrieb des Regenüberlaufbeckens RÜB 3/32 Windelsbleiche liegt eine gültige Genehmigung der Bezirksregierung Detmold vom 19.08.1985 (Az.: 54-6.13.01) vor. Das Becken entlastet über die Einleitungsstelle E 11/1 und gewährleistet somit die ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers auch bei höheren Zuflussmengen.

Überflutungsvorsorge
Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Die Starkregenkarte zeigt aber einen gefährdeten Senkenbereich im Nahbereich der Gustavstraße.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes (Hausnummern 12, 14 und 16) wurden Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 (12/2016) [3] in Verbindung mit einer Bemessung der Regenrückhaltung durchgeführt. Grundlage der Berechnungen sind die im Lageplan dargestellten angeschlossenen Flächen (Dachflächen, Tiefgaragendecken, Stellplätze und Grünflächen) sowie die Vorgabe einer gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal mit 8 l/(s·ha).

[3] Team Planwerk GmbH (2026): Überflutungsnachweise und Bemessung der Regenrückhaltung – Gustavstraße 12, 14 und 16 (westlicher Bereich). Bielefeld, 11. März 2026.

Im Ergebnis der Überflutungsnachweise ergeben sich folgende erforderliche Rückhaltevolumina:

- Gustavstraße 12: ca. 25,74 m³
- Gustavstraße 14: ca. 11,14 m³
- Gustavstraße 16: ca. 14,69 m³

Das insgesamt erforderliche Rückhaltevolumen für den westlichen Bereich beträgt somit ca. 51,6 m³.

Die erforderlichen Rückhaltevolumina können durch gedrosselte Rückhaltebauwerke (z. B. Schacht- oder Behälterlösungen mit Drossel und entsprechender Auftriebssicherung) technisch umgesetzt werden. Die Anlagen dienen der gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal im Regelbetrieb und sind auf häufigere Regenereignisse ausgelegt.
Der Überflutungsnachweis berücksichtigt darüber hinaus außergewöhnliche Starkregenereignisse. Dabei wird nachgewiesen, dass bei entsprechenden Regenereignissen eine schadlose oberflächige Ableitung bzw. temporäre Speicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist und keine unkontrollierten Überflutungen zu erwarten sind.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die zu bebauende Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

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

<u>Löschwasserversorgung</u>
Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung (einfaches Verfahren) kann diese Löschwassermenge durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH bereitgestellt werden. Die konkrete Löschwassermenge sowie deren Sicherstellung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelnen nachgewiesen.

5.7 DENKMALSCHUTZ

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

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

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

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

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

Zusätzlich gibt es Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind ausschließlich als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur zulässig, sofern sie in die Hecke integriert und von dieser dauerhaft eingegrünt werden. Diese Vorgabe fördert das Mikroklima und sorgt gleichzeitig für eine ästhetische Integration. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in die Hecke integriert zulässig, um die natürliche Gestaltung zu bewahren.

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

Zudem werden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenflächen getroffen. Vorgärten bezeichnen die Grundstücksstreifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze. Diese Bereiche prägen maßgeblich das Erscheinungsbild des Straßenraums und übernehmen zugleich wichtige ökologische und gestalterische Funktionen. Durch die Festsetzung, dass die Vorgartenflächen zu mindestens 50 %, bei Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 %, als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind, wird sichergestellt, dass diese Bereiche überwiegend begrünt gestaltet werden. Hierdurch wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität geleistet. Gleichzeitig trägt die Begrünung der Vorgärten zu einem attraktiven und durchgrünten Straßenbild bei und stärkt den Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Grundstück.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig, um eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme dieser straßenraumprägenden Bereiche zu vermeiden. Auf diese Weise bleibt der Charakter der Vorgärten als grüne Pufferzone zwischen öffentlichem und privatem Raum erhalten.
Für Eckgrundstücke wird festgesetzt, dass ausschließlich die der Haupteingangsseite des Gebäudes zugewandte Fläche entlang der erschließenden Straße als Vorgartenfläche gilt. Dadurch wird eine eindeutige Zuordnung der Vorgartenbereiche ermöglicht und gleichzeitig

verhindert, dass Grundstücksflächen entlang untergeordneter Straßenabschnitte unverhältnismäßig stark in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.
Kiesflächen werden im Vorgartenbereich auf die versiegelte Fläche angerechnet, um die Versiegelungsgrenzen effektiv durchzusetzen und eine Übernutzung durch pseudo-grüne Gestaltungen zu vermeiden.
Glänzende und glasierte Dachmaterialien erzeugen aufgrund ihrer starken Reflexionswirkung visuelle Störungen und können zu Blendwirkungen führen, die sowohl die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum als auch benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigen. Entsprechende Dachmaterialien sind daher unzulässig.
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Stadtteillage des Plangebiets sind Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Ortsbildes durch die Planung nicht zu erwarten.

Werbeanlagen
Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem gemäß § 4 BauNVO vorrangig Wohnnutzungen zulässig sind. Werbeanlagen sind in solchen Gebieten grundsätzlich nur in untergeordneter Form an der Stätte der Leistung zulässig.

Ein weitergehender planerischer Steuerungsbedarf besteht daher nicht. Die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Regelungen gewährleisten bereits, dass Werbeanlagen das wohngebietsverträgliche Maß nicht überschreiten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

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

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

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

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

6.3 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ wurde eine Artenschutzprüfung[4] durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Ziel war es, potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu identifizieren und durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Im Rahmen der Stufe I (Vorprüfung) wurden zunächst die im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommenden Lebensräume analysiert sowie verfügbare Daten aus Fachinformationssystemen (u. a. FIS und LINFOS) ausgewertet. Ergänzend fanden faunistische Erhebungen statt, darunter Gebäude- und Gehölzuntersuchungen. Das Plangebiet ist durch bestehende Wohnbebauung mit Gärten und Gehölzbeständen geprägt und weist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits Vorbelastungen durch Licht, Lärm und menschliche Aktivitäten auf.

Als Ergebnis der Vorprüfung konnten für den überwiegenden Teil der planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Potenzielle Konflikte wurden jedoch für mehrere Fledermausarten (u. a. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) sowie für die Vogelart Star und für häufige und verbreitete Vogelarten identifiziert. Anlass hierfür war insbesondere der geplante Abbruch bestehender Gebäude sowie der Wegfall von Gehölz- und Gartenstrukturen.

In der Stufe II (vertiefende Prüfung) erfolgte eine artbezogene Betrachtung dieser potenziellen Konfliktarten. Dabei wurde festgestellt, dass auf dem Dachboden eines abzubrechenden Gebäudes ein von Fledermäusen genutztes Sommerquartier vorhanden ist und im Plangebiet Nistkästen existieren, die potenziell als Brutstätten für Vögel dienen. Ohne geeignete Maßnahmen könnten dadurch die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) sowie Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG ausgelöst werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Fachbeitrag konkrete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen definiert. Für das nachgewiesene Fledermausquartier ist vor Abbruch des Gebäudes Gustavstraße 6 die Schaffung von fünf künstlichen Fledermausflachkästen als Ersatzquartiere vorgesehen. Diese sind im räumlichen Zusammenhang zum ursprünglichen Quartier (max. etwa 100 m Entfernung) in einer Höhe von mindestens 3 m an geeigneten Gebäudefassaden anzubringen. Als mögliche Standorte sind insbesondere die Giebelseiten der Gebäude Vormbrockstraße 18, 19, 20 und 21 sowie des Gebäudes Gustavstraße 4 vorgesehen, wobei die Gebäude Vormbrockstraße 18 und 20 bevorzugt werden sollen.

Die Ersatzquartiere sind als wartungsarme, selbstreinigende oder geschlossene Fledermausflachkästen (z. B. Modelle der Hersteller Hasselfeldt oder Schwegler) auszuführen. Eine Kombination verschiedener Kastentypen ist zulässig und fachlich sinnvoll, um unterschiedliche mikroklimatische Bedingungen anzubieten und damit die Annahmewahrscheinlichkeit zu erhöhen. Die Kästen sind so zu montieren, dass ein freier Anflug dauerhaft gewährleistet ist und keine direkte Beleuchtung auf die Quartiere einwirkt. Zudem sollen sie nicht über Fenstern, Türen oder regelmäßig genutzten Zugängen angebracht werden. Zur langfristigen Sicherung der Funktionalität sind die Ersatzquartiere in regelmäßigen Abständen – etwa alle fünf Jahre – auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und bei Funktionsverlust gleichartig zu ersetzen. Der Abbruch des Bestandsgebäudes darf erst erfolgen, nachdem die Ersatzquartiere fachgerecht installiert wurden. Darüber hinaus sind die

[4] Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“, März 2026

im Plangebiet vorhandenen Nistkästen vor Beginn der Bauarbeiten umzuhängen. Die Umsetzung hat fachgerecht innerhalb eines Radius von maximal etwa 200 m um den bisherigen Standort zu erfolgen, beispielsweise an geeigneten Bäumen oder baulichen Strukturen. Das Umhängen der Nistkästen ist außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar vorzunehmen. Abweichungen hiervon sind nur nach vorheriger Kontrolle auf einen Besatz und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Ergänzend gelten Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung, Gehölzentfernungen und den Gebäudeabbruch. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Für das Gebäude mit dem nachgewiesenen Fledermausquartier ist zusätzlich sicherzustellen, dass der Abbruch außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgt oder zuvor eine fachkundige Kontrolle auf Besatz durchgeführt wird.
Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen kann das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse sowie für den Star und weitere Vogelarten auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden. Gleichzeitig bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst, sodass der Umsetzung des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen.
Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung erfolgt aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht; die Verpflichtung zur Umsetzung ergibt sich unmittelbar aus den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich. Eventuell geplante Geothermie-Anlagen mit Erdwärmesonden sind bis zu einer Bohrtiefe von 100 m durchführbar.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

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

6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Nach der Planungshinweiskarte Stadtklima (Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld, Stand 2021) wird die bioklimatische Situation im westlichen Plangebiet sowohl im Ist-Zustand als auch in der Prognose für 2050 als günstig bis mittelmäßig bewertet. Im östlichen Plangebiet ist hingegen bis 2050 von einer deutlich ungünstigeren bioklimatischen Entwicklung auszugehen.

Um eine zusätzliche Verschlechterung der bioklimatischen Bedingungen infolge der Planung zu vermeiden, werden verschiedene klimatisch wirksame Maßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Dazu zählen unter anderem die Pflicht zur Stellplatz- und Dachbegrünung, die Gestaltung der Vorgartenfläche, die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, der Erhalt von Bestandsbäumen sowie die Reduktion versiegelter Flächen.

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

Photovoltaik

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachennummer 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategische Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO_2-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3). Weiterhin hat die Stadt Bielefeld am 23.09.2021 eine Verschärfung der Klimaziele beschlossen. Danach soll das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bereits 2035 erreicht werden (siehe Drucksachennummer 2094/2020-2025).

Der § 42a BauO NRW (Solaranlagen) wurde zum 01.01.2024 neu in die Landesbauordnung eingefügt. Damit wird eine Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert. Die Vorschrift sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht.

Mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) hat der Gesetzgeber Näheres geregelt. Die SAN-VO NRW trat am 19.06.2024 in Kraft und trifft beispielsweise Regelungen zur Mindestgröße von Photovoltaikanlagen und einer Solaranlagen-Pflicht bei Bestandsgebäuden, die ab dem 1. Januar 2026 eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfahren. Mit der Änderung der Landesbauordnung sowie der dazu erlassenen Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen hat der Gesetzgeber eine dezidierte Solaranlagen-Plicht normiert. Dadurch erübrigt sich eine Regulierung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans.

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

Dachbegrünung
Zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sowie zur Förderung der Regenwasserrückhaltung wird für Gebäude mit Flachdach eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Ziel ist es, durch zusätzliche Vegetationsflächen Verdunstung zu fördern, das Mikroklima positiv zu beeinflussen und Retentionsraum für Niederschlagswasser bereitzustellen.

Mindestens 50 % der Dachflächen baulicher Hauptanlagen mit Flachdach sind extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist grundsätzlich mit der Nutzung von Photovoltaikanlagen vereinbar. Entsprechende Systeme – sogenannte Solar-Gründächer – ermöglichen eine kombinierte Nutzung der Dachflächen für Energiegewinnung und Begrünung. Dabei profitieren beide Systeme voneinander: Die Begrünung kann durch ihre kühlende Wirkung die Effizienz von Solarmodulen steigern, während die PV-Anlage gleichzeitig Teilbeschattungen und Mikroklimaeffekte unterstützt.

Die Festsetzung zielt daher nicht auf einen Ausschluss von Photovoltaikanlagen, sondern vielmehr auf eine kombinierte und multifunktionale Nutzung der Dachflächen.

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

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

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

Versickerungsfähige Befestigung von Stellflächen
Um den Auswirkungen zunehmender Flächenversiegelung entgegenzuwirken und die natürlichen Bodenfunktionen möglichst zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten festgesetzt. Ziel ist es, die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bewahren, den Oberflächenabfluss zu reduzieren und einen Beitrag zur stadtklimatischen Entlastung zu leisten.

Zulässig sind daher nur Befestigungen in durchlässiger Bauweise, beispielsweise mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflasterbelägen mit einem Fugenanteil von mehr als 30 %. Unzulässig sind hingegen Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich einschränken, etwa durch Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung.

Durch diese Vorgabe wird ein Beitrag zum Schwammstadt-Prinzip und zur Anpassung an den Klimawandel geleistet. Gleichzeitig unterstützt sie die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser und entlastet die öffentliche Entwässerungsinfrastruktur.

Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind aus funktionalen Gründen von dieser Festsetzung ausgenommen, um eine barrierefreie Nutzbarkeit sicherzustellen.

Baumanpflanzung
Entlang der Gustavstraße sowie des Toppmannswegs ist im Bereich der Vorgartenfläche in regelmäßigen Abständen von 10 bis 20 Metern jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Wurzelhals) fachgerecht zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten hat dabei den örtlichen Gegebenheiten, Bodenverhältnissen und klimatischen Bedingungen Rechnung zu tragen, um eine nachhaltige Entwicklung der Bäume sicherzustellen.

Die Festlegung eines flexiblen Pflanzabstands anstelle eines starren Rasters ermöglicht es, auf örtliche Gegebenheiten und funktionale Anforderungen der Grundstücke – wie Zufahrten, Erschließungsflächen, Stellplatzanordnungen oder Hauseingänge – Rücksicht zu nehmen. So kann verhindert werden, dass Bäume an ungeeigneten Stellen platziert werden und dadurch zukünftige private oder gemeinschaftliche Nutzungen eingeschränkt oder technische Anforderungen nicht erfüllt werden können.

Gleichzeitig bleibt durch die Begrenzung des Maximalabstands auf 20 Meter sichergestellt, dass die Bäume weiterhin eine wirksame, straßenraumprägende Reihung bilden und die angestrebten gestalterischen, ökologischen und mikroklimatischen Effekte – insbesondere Verschattung, Verdunstungskühlung und Staubbindung – gewährleistet werden.

Die gepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang/ Ausfall in der darauffolgenden Pflanzzeit durch eine gleichwertige Baumart zu ersetzen. Ziel ist die langfristige Begrünung des Straßenraums, die Schaffung eines harmonischen und geordneten Erscheinungsbildes sowie die Förderung der Aufenthaltsqualität und des Stadtklimas im Wohnumfeld.

Baumerhaltung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Bebauungsplan Bäume und sonstige vegetationstechnische Anlagen zum Erhalt festgesetzt werden. Ziel ist es, vorhandene Gehölzstrukturen zu bewahren, soweit sie mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/S5 „Windelei“ sind innerhalb des Plangebiets Bäume zum Erhalt festgesetzt. Vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Neuordnung wurde eine aktuelle Baumvermessung durchgeführt, um zu

prüfen, welche der ehemals festgesetzten Bäume noch vorhanden sind und inwieweit ihr Erhalt mit dem neuen Konzept vereinbar ist.

Das Ergebnis zeigt, dass ein erheblicher Teil des ursprünglichen Baum- und Gehölzbestands, der im bestehenden Bebauungsplan gesichert war, inzwischen nicht mehr vorhanden ist. Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung zur Baumerhaltung beschränkt sich daher konsequent auf diejenigen Bäume, die tatsächlich noch vorhanden sind und deren Erhalt mit der geplanten baulichen Nutzung in Einklang steht.

Konkret werden im nördlichen Bereich des Plangebiets mehrere Einzelbäume östlich der Windelei als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers und zur Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen.

Ergänzend zur Sicherung bestehender Bäume wird durch die Festsetzung einer Baumallee entlang der Gustavstraße sowie des Toppmannswegs die städtebauliche Qualität des Straßenraums gestärkt. Die Kombination aus gezieltem Erhalt und strukturierter Neupflanzung schafft ein ausgewogenes Vegetationskonzept, das sowohl gestalterische Anforderungen als auch klimatische und ökologische Funktionen berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Pflanzung neuer Bäume ist zu beachten, dass gemäß dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bestimmte Mindestabstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten sind:

- Abstand > 2,50 m: In der Regel sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Abstand 1,00 m – 2,50 m: Schutzmaßnahmen wie z. B. der Einbau einer Wurzelsperre sind vorzusehen.
- Abstand < 1,00 m: Eine Baumpflanzung ist nur in Ausnahmefällen möglich.
-

Beim Einbau einer Wurzelsperre ist sicherzustellen, dass ein Mindestabstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird, um den erforderlichen Arbeitsraum für Wartung und Störungsbeseitigung zu gewährleisten.
Die genannten Anforderungen gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. So wird sichergestellt, dass die Belange der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur mit den Zielen der Begrünung in Einklang stehen.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

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

Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

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

Insgesamt sollen 82 Wohneinheiten entstehen.

Geförderter Wohnungsbau
Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten auf mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen (vgl. Drucksache 1894/2020-2025). Im Plangebiet werden voraussichtlich 82 neue Wohneinheiten geschaffen. Nach der o. g. Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.1 mindestens 27 Wohneinheiten für den öffentlichen geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.
Auf Grundlage der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer Plangebietsfläche von rund 0,8 ha ergibt sich eine maximal realisierbare Geschossfläche von ca. 9.600 m². Entsprechend der Beschlusslage des Rates der Stadt Bielefeld sind hiervon mindestens 25 %, d. h. rund 2.400 m² Bruttogeschossfläche, im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.
Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

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

Von der Anwendung der Baulandstrategie kann abgesehen werden, da das grundlegende Planungsrecht (Wohnbaufläche) unverändert bleibt. Durch die angestrebte Optimierung von Bebauungsmöglichkeiten (Nachverdichtung) soll hier inhaltlich der Gebietscharakter von derzeit WR (Reines Wohngebiet) zu zukünftig WA (Allgemeines Wohngebiet) geändert werden. Ein grundlegendes Ziel der Baulandstrategie – die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum – kann hier ohne zwingende Anwendung der Baulandstrategie erreicht werden, da der Vorhabensträger (GSWG Senne eG) als Bestandshalter die neu zu schaffenden Baupotentiale eigenständig ausnutzen und dem Markt zur Verfügung stellen möchte.

Finanzielle Auswirkungen
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Kosten wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Zur Erweiterung bzw. Aufwertung der öffentlichen Spielfläche ist zudem der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen, in dem die Durchführung und Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen geregelt werden.
Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines privaten Projektentwicklers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.
Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet.

Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ überplant den entsprechenden Teilbereich des Ursprungsplans einschließlich hier rechtsverbindlicher Änderungen (3. Änderung) vollständig. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Neuaufstellung werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/S5 „Windelei“ ersetzt. Sollte sich die vorliegende

Bebauungsplanaufstellung als unwirksam erweisen, gilt das frühere Recht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/S5 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ neu aufgestellt werden. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereichs eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), noch dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen demnach nicht vor.

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Höke Landschaftsarchitektur, März 2026
- Bemessungsbericht durch REHAU Industries SE & Co. KG, Februar 2026
- Geotechnischer Bericht durch das Ingenieurgeologische Büro Gey & John GbR, September 2025
- Gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz
- Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 (12/2016) für die Grundstücke Gustavstraße 12, 14 und 16 sowie Zusammenfassung „Regenrückhaltung, Überflutungsnachweis – Gustavstraße (westlicher Bereich)“, Team Planwerk GmbH, Steinhagen, März 2026

Bielefeld, im März 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32