
BEBAUUNGSPLAN NR. II/V2.2

„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
- 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
- 3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
- 4. PLANUNGSZIELE**
- 5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG**
 - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 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 GEMEINBEDARF
 - 5.10 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 KLIMA UND ENERGIEEFFIZIENZ
 - 6.7 BAUMSCHUTZ
 - 6.8 GESTALTUNG VORGARTENFLÄCHEN
- 7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
- 8. VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, die sich – vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren voraussichtlich noch zunehmen wird – verstärken wird (vgl. Wohnungsmarktbarometer 2024 – Stadt Bielefeld¹). Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die evangelische Kirche auf dem Areal der Epiphaniaskirche an der Vilsendorfer Straße eine Mehrfamilienhausbebauung mit etwa 67 Wohnungen umzusetzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienvwegs“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 setzt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen fest. Bis heute wird nur eine südliche Teilfläche baulich durch die evangelische Kirche genutzt. Perspektivisch besteht für die evangelische Kirche kein Bedarf mehr, die im Bebauungsplan Nr. II/V2 festgesetzten Flächen vollständig für den Gemeinbedarf zu nutzen. Primär soll lediglich der Bestand der Kirche nebst Kirchturm gesichert werden. Jedoch ist es die Absicht der Grundstückseigentümerin, auf den nicht mehr benötigten Flächen, entsprechend dem allgemeinen Bedarf in der Stadt und dem Ortsteil, Wohngebäude zu errichten.

Bisher sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt werden. Laut dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18. Juli 2023 zu Verfahren, die gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden, sind diese Verfahren nicht EU-Rechtskonform. Aus diesem Grund wird das Verfahren auf ein Vollverfahren umgestellt.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die Flurstücke 402, 484, 487, 500, 502 sowie 854 der Flur 3 in der Gemarkung Vilsendorf. Das Areal hat eine Größe von ca. 1,24 ha und fällt von Norden nach Süden hin ab. Innerhalb der Plangebietsgrenzen befinden sich die Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde sowie ein Einfamilienhaus. Im Detail liegt im Norden des Plangebiets eine landwirtschaftliche Fläche, im Nordosten ein Einfamilienhaus, im Westen befindet sich das Gemeindehaus und im Süden am Epiphanienvweg liegt die Kirche sowie der Glockenturm. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Pfarrhaus.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienvwegs“ liegt im Stadtbezirk Vilsendorf und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch die Vilsendorfer Straße,
- im Süden durch den Epiphanienvweg,
- im Westen durch den Friedhof Vilsendorf.

¹ Wohnungsmarktbarometer 2024 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. 2024.



Abb. 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: TimOnline2021 (eigene Bearbeitung) o. M.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Nördlich schließt vereinzelte Einfamilienhausbebauung im Außenbereich an das Plangebiet an, im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie eine kleinteilige Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Im Süden befindet sich mehrgeschossige Wohnbebauung und im Südwesten eine kleinteilige Bebauung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Das Plangebiet wird von der Vilsendorfer Straße im Nordosten und durch den Epiphanienweg im Südosten erschlossen.

In direkter Nähe, südlich des Plangebiets, liegt ein Nahversorger und eine Bäckerei. Im südlichen Siedlungsgebiet befindet sich eine Kindertageseinrichtung und die Grundschule Vilsendorf.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (weiße Umrandung) Quelle: TimOnline2021 (eigene Bearbeitung) o. M.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Regionalplan OWL

Im Regionalplan OWL, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die L855 Vilsendorfer Straße ist als Straße für den vorwiegend regionalen und überregionalen Verkehr festgelegt. Von dieser soll das Plangebiet erschlossen werden. Die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entspricht den Vorgaben des Regionalplans OWL.

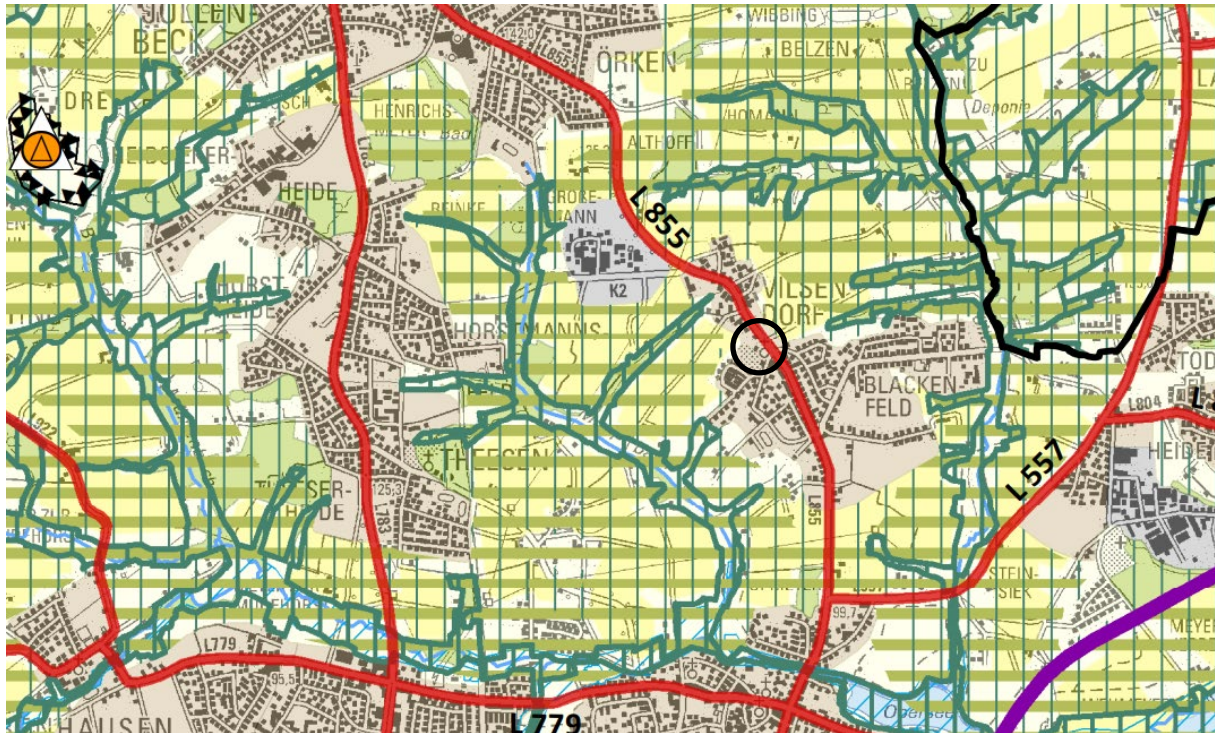


Abb. 3: Regionalplan OWL mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis) Quelle: Bezirksregierung Detmold (eigene Bearbeitung) o. M.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet in Teilen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ vorgesehene Wohnbebauung lässt sich aus der im FNP dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Grünfläche nicht entwickeln. Der FNP wird für den Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes daher parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der 270. Änderung geändert und die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

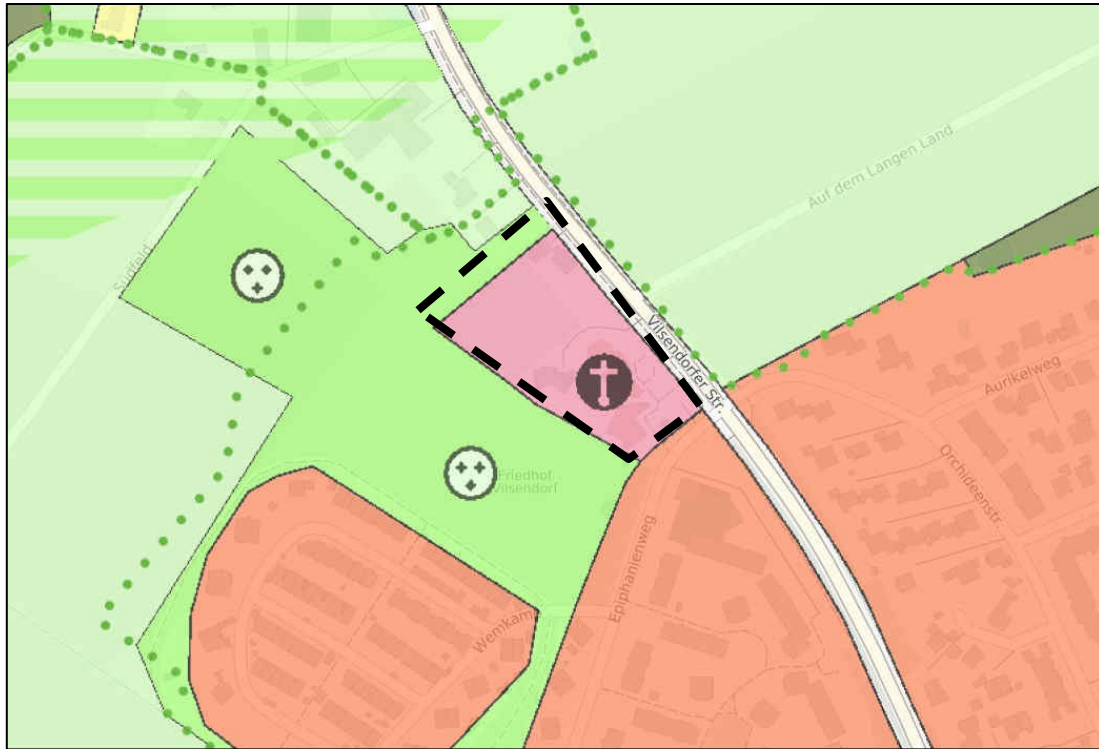


Abb. 4: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Bielefeld (eigene Bearbeitung) o. M.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ wird nicht vom Landschaftsplan der Stadt Bielefeld erfasst. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans grenzt nordöstlich an das Plangebiet.



Abb. 5: Landschaftsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Bielefeld (eigene Bearbeitung) o. M.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der seit dem 20.03.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 „Epiphanienweg“. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen fest. Für diese Fläche werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen (max. 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0). Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Die oben genannten Festsetzungen stehen der Realisierung einer Wohnbebauung im Plangebiet entgegen. Aus diesem Grund ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

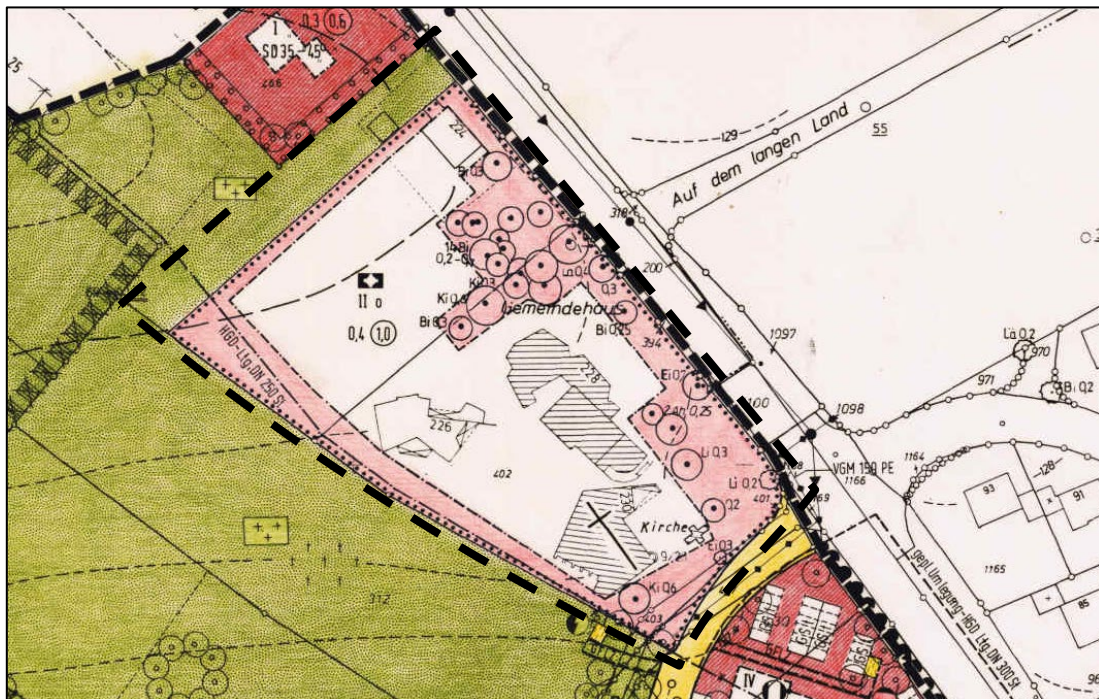


Abb. 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Bielefeld (eigene Bearbeitung) o. M.

4. PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, die Nutzung der bislang teils für Kirchenzwecke genutzten Fläche künftig zu intensivieren und verbliebene Flächenpotenziale für Wohnbauzwecke zu aktivieren. Weiter sollen Teile der bislang vorhandenen Kirchennutzung aufgegeben und ebenfalls für Wohnbauzwecke genutzt werden. Durch die geplante Bebauung soll der Wohnsiedlungsbereich städtebaulich abgerundet werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mehrfamilienhausbebauung aus sechs Gebäuden vor. Im nordöstlichen Bereich soll das vorhandene Einfamilienhaus sowie im Süden das Kirchengebäude und der Kirchturm weiterhin erhalten werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen mit zwei bis drei Geschossen errichtet werden können. In den

Mehrfamilienhäusern sind etwa 67 Wohneinheiten geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten beruht auf dem vom Kirchenkreis vorgelegten städtebaulichen Konzept. In der Umsetzungsphase kann sich die Anzahl der Wohneinheiten zum Beispiel durch eine andere Gestaltung der Grundrisse noch ändern.

Der vorhandene Gebäudebestand mit der Epiphaniaskirche und dem Wohngebäude an der Vilsendorfer Str. 224 soll weiterhin 2 Geschosse aufweisen. Die Umsetzung einer Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept setzt den Abriss des Gemeinde- und Pfarrhauses voraus. Die Kirche und ihr Kirchturm bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten, da die evangelische Kirche weiterhin vor Ort präsent bleiben möchte.

Für die Unterbringung der Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets vorgesehen. Diese soll über die Vilsendorfer Straße erschlossen werden.



Abb. 7: aktuelles Städtebauliches Konzept mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung) Quelle: ev. Kirchenkreis Bielefeld (eigene Bearbeitung) o. M.

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 im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen (vgl. Drucksache 1894/2020-2025). Im Plangebiet werden voraussichtlich 67 neue Wohneinheiten geschaffen. Nach der o. g. Beschlusslage sind

im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 mindestens 23 Wohneinheiten für den öffentlichen geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen (siehe Punkt Baulandstrategie).

Die Neuschaffung von Wohnraum wird unter folgenden Bedingungen vom Land NRW gefördert:

- Die Baukörper sind so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind.
- Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein Begegnungsort nutzbarer Teil.
- Die Gebäude haben nicht mehr als 4 Vollgeschosse. An einem Hauseingang liegen nicht mehr als 25 Wohneinheiten

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. Anwendung findet die Bielefelder Baulandstrategie u.a. darin, dass Planverfahren für Bauflächen, welche die Größenordnung von 10.000 m² (1 ha) überschreiten, nur noch dann eingeleitet werden, wenn die Stadt Bielefeld über den kommunalen Zwischenerwerb durch die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG), mindestens 50 % einer Fläche vorab erwerben und final (mit)entwickeln kann (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Die Vergabe der hieraus resultierenden Wohnbaugrundstücke erfolgt über die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ (vgl. Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025).

Da der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ mit etwa 12.500 m² eine Fläche von über einem Hektar umfasst, sollte die Baulandstrategie, gemäß dem Ratsbeschluss, hier grundsätzlich Anwendung finden. Von dieser Fläche befinden sich etwa 10.500 m² im Eigentum der Kirche und könnten bereits jetzt für kirchliche Zwecke genutzt werden. Durch das Bauleitplanverfahren würden knapp 8.000 m² durch die kirchliche Wohnungswirtschaft Bielefeld (KWW) genutzt werden können.

Der evangelische Kirchenkreis als gemeinnütziger Vorhabenträger hat im Rahmen der Vorabstimmung des Bauleitplanverfahrens den Vorschlag einer in diesem Einzelfall modifizierten Vorgehensweise in Bezug auf die Ziele der Bielefelder Baulandstrategie getätigt. Im Rahmen einer schriftlichen Absichtserklärung wurde der Verwaltung versichert, dass nach Einleitung des Bauleitplanverfahrens II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll, in dem sich der evangelische Kirchenkreis als Vorhabenträger dazu verpflichtet, die Miet-Wohnobjekte in ihrem Eigentum zu belassen, diese eigenständig zu bewirtschaften und sich dazu bereit erklärt, die Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau von 33 % auf die maximale Bindungsfrist von 30 Jahren festzusetzen. Somit würde ein grundlegendes Ziel der Bielefelder Baulandstrategie, bedarfsorientierten und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu schaffen, erreicht. Auf Grundlage dieser Absichtserklärung, des geringen Flächenumfangs und dem inzwischen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zum Satzungsbeschluss, sieht die Verwaltung die grundlegenden Ziele und Zwecke der Baulandstrategie als berücksichtigt an und empfiehlt hier ausnahmsweise die modifizierte Vorgehensweise in Bezug auf die Bielefelder Baulandstrategie.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, die Flächen des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Da im Plangebiet eine weitere Feindifferenzierung erforderlich ist, wird das WA in drei Teilflächen (WA1, WA2 und WA3) gegliedert. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche Zwecke generell zulässig. Somit sind kirchliche Nutzungen planungsrechtlich weiterhin zulässig.

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Weiter sind im Sinne der Nutzungsmischung gewisse Nutzungen zulässig, die wohngebietstypisch sind und dazu beitragen bestimmte Versorgungsfunktionen und Aufgaben der Daseinsvorsorge zu übernehmen. Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung und kleinteilige Versorgungsstrukturen geprägt. Um kleinteilige Nutzungsstrukturen im Plangebiet zu erreichen, sollen Nutzungen mit großem Flächenbedarf, wie Gartenbaubetriebe, sowie Nutzungen, die zu erhöhtem Kundenverkehr führen, wie Tankstellen, hier nicht zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Gebäudebestand orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. II/V2.2 über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse (in Teilen zwingend) vorgegeben. Im gesamten allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ variiert entsprechend der geplanten Zahl der Vollgeschosse zwischen 0,8 und 1,2. Das Nutzungsmaß entspricht somit den Orientierungswerten für die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und wird hier auf Grund der angestrebten Bebauung und den umgebenden Bebauungsstrukturen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Damit sich die neu geplanten Gebäude in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen des Umfeldes einfügen und eine städtebaulich weitgehend einheitliche Bebauung entsteht, werden Festsetzungen zur Bauweise sowie zur Höhe von baulichen Anlagen getroffen.

Im WA1 wird abweichend von der offenen Bauweise, die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 35,00 m festgesetzt. Im WA1 soll eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 142,0 m ü NHN, das entspricht einer reellen Höhe von ca. 12,0 m, zugelassen werden. Zudem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei bis drei Vollgeschosse) reguliert. Weiterhin ist ein viertes Geschoss nur zulässig, wenn es sich überwiegend um ein Keller- und/oder Tiefgaragengeschoss handelt. Ein Staffelgeschoss als viertes Nicht-Vollgeschoss ist durch diese Festsetzung unzulässig. Die gewählte Höhenfestsetzung ermöglicht bei einer Zwei- bzw. Drei-Geschossigkeit die Ausführung eines Erdgeschosses mit größerer Deckenhöhe, um gegebenenfalls besondere Nutzungen, etwa Gemeinschaftsbereiche, unterzubringen. Für das WA2 soll bei Gebäuden mit Satteldach eine Traufhöhe (TH) von 134,0 m ü NHN, das entspricht einer reellen Höhe von ca. 4,0 m und eine Firsthöhe (FH) von 140,0 m ü NHN, das entspricht einer reellen Höhe von ca. 10,0 m sowie bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von 137,5 m ü NHN, das entspricht einer reellen Höhe von ca. 7,5 m zugelassen werden. Außerdem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zwingend zwei Vollgeschosse) begrenzt. Für das WA3 soll eine Gebäudehöhe (GH) von 139,5 m ü NHN, das

entspricht einer reellen Höhe von ca. 10,5 m zugelassen werden. Hier sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die überbaubare Fläche auf den Baugrundstücken soll im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so angeordnet, dass zum einen die Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen der Neubau von Mehrfamilienhäusern (MFH) ermöglicht wird.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Zum aktuellen Zeitpunkt wird das Plangebiet über drei Zufahrten erschlossen. Entlang der Vilsendorfer Straße befinden sich zwei Zufahrten. Diese dienen der Erschließung eines Wohnhauses sowie eines Parkplatzes auf dem Gelände der evangelischen Kirche. Die dritte Zufahrt liegt am Epiphanienweg und dient der Erschließung eines zweiten Parkplatzes. Das städtebauliche Konzept sieht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Tiefgarage vor, die über die Vilsendorfer Straße erschlossen wird. Der südöstliche Parkplatz soll hier außerdem erhalten und wie bisher über die Einfahrt am Epiphanienweg erschlossen werden. Lediglich die Einfahrt an der Vilsendorfer Straße wird leicht nach Norden, auf Höhe der Einmündung Auf dem Langen Land, verschoben, um so die Erschließung der geplanten Tiefgarage zu sichern. Im Bereich des Wohngebäudes sind keine Änderungen an der Erschließung über die Vilsendorfer Straße vorgesehen. Bei einer Neuanlage oder Änderungen einer Zufahrt ist ein Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt einzureichen. Sämtliche anfallenden Kosten zur Herstellung oder Änderung einer Zufahrt sind durch den Antragsteller zu übernehmen.

Um die Auswirkungen der entstehenden Mehrverkehre durch das Plangebiet auf die umliegenden Straßen zu ermitteln ist eine Verkehrsuntersuchung² durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung ein Mehrverkehr von ca. 360 Kraftfahrzeugen (Kfz) entsteht. Diese Mehrverkehre führen zu keiner negativen Veränderung des Verkehrsflusses sowie der angrenzenden Verkehrsknoten Vilsendorfer Straße, Epiphanienweg und Orchideenweg.

Das Gutachten empfiehlt weiterhin für den Rad- und Gehweg entlang der Vilsendorfer Straße eine deutliche Markierung.

Ruhender Verkehr

Durch den Neubau entsteht ein weiterer Stellplatzbedarf. Dieser wird durch Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Innerhalb des WA1 soll eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit voraussichtlich 70 Stellplätzen errichtet werden, um den ruhenden Verkehr der neuen Mehrfamilienhäuser aufzunehmen. Des Weiteren befindet sich neben dem Kirchengebäude ein Parkplatz mit offenen Stellplätzen. Dieser Parkplatz wird über den Epiphanienweg erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den Straßen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diese Festsetzung wird vor Garagen und Carports eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit geschaffen. Um die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind im WA1 Stellplätze, Garagen, Carports, etc. nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

² Verkehrliche Stellungnahme zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ in Bielefeld, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG, Aachen April 2024

Öffentlicher Personennahverkehr

In direkter Nähe, etwa 50 m östlich, befindet sich die Haltestelle Orchideenstraße. Hier verkehrt die Buslinie 155 zwischen Jöllenbeck Nagelsholz und Schildesche. Die Buslinie 155 verkehrt von Montag bis Freitag tagsüber im 20-Minutentakt und ab ca. 20 Uhr im 30-Minutentakt. An Samstagen verkehrt die Linie 155 bis ca. 10 Uhr im 60-Minutentakt und anschließend im 30-Minutentakt. An Sonn- und Feiertagen verkehrt die Linie 155 ganztägig im 60-Minutentakt. Im dritten Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld ist mit einem 30-Minutentakt am Sonntag eine Angebotsverbesserung der Linie 155 vorgesehen und politisch beschlossen.

An der Haltestelle Schildesche besteht u.a. Übergang zu der Stadtbahnlinie 1, mit welcher der Hauptbahnhof, die Innenstadt, Bethel und Brackwede von Montag bis Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt, erreicht werden können.

Zusätzlich gibt es an der Haltestelle Orchideenstraße schulbezogene Fahrten der Buslinie 163 (Vilsendorf-Werther). Das Angebot wird zusätzlich in den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen durch die Nachtbuslinie N8 ergänzt, welche Spenge mit Enger, Jöllenbeck und dem Jahnplatz stündlich verbindet. Ferner gibt es in dem Plangebiet ein Angebot des On-Demand Verkehrs meinAnton. Mit diesem gibt es im Tagesverkehr montags-freitags zwischen 9.00 und 18.00 Uhr in ganz Jöllenbeck und Brake die Möglichkeit den On-Demand-Verkehr meinAnton mit flexiblen Kleinbussen auf Abruf zu nutzen. Die Stadtbahn-Haltestellen Schildesche und Babenhausen Süd werden mit meinAnton erreicht, sodass bequem zwischen Stadtbahn, Bus und meinAnton umgestiegen werden kann.

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

Fuß- und Radverkehr

Die Belange von Fußgänger*innen und Radfahrenden werden nach derzeitigem Stand durch die Planung nicht berührt.

Im Zuge der erfolgten Verkehrsuntersuchung wurde ermittelt, dass in der werktägigen Spitzenstunde (16 Uhr bis 17 Uhr) im Querschnitt maximal 34 Radfahrende und 25 Fußgänger*innen den Geh- und Radweg entlang der Vilsendorfer Straße nutzen. Es wird daher empfohlen die Sichtbarkeit des Geh- und Radweges im Bereich der Anbindungen durch farbige Markierungen sowie eine Beschilderung (Stoppschild und ggf. Zusatzzeichen) für Verkehre aus dem Plangebiet zu erhöhen.

5.4 Immissionsschutz

Um zu ermitteln, inwiefern Immissionen auf das Plangebiet wirken und diese in Konflikt mit den festzusetzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) treten, ist eine schalltechnische Untersuchung³ erarbeitet worden. Im Rahmen der Untersuchung wurde ermittelt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm teilweise stark belastet wird. So wurde festgestellt, dass an den Bestandgebäuden die idealtypischen WA-Orientierungswerte für ein WA tags und nachts lediglich im Schallschatten eingehalten und an den der Vilsendorfer Straße zugewandten Fassaden die Orientierungswerte sowie die Grenzwerte gemäß der 16. BImSchV tags und nachts überschritten werden.

Es wurde auch betrachtet, welche Auswirkungen die Lärmbelastung auf eine mögliche Bebauung hat. Hier ist festzustellen, dass bei einer möglichen Bebauung im Osten des

³ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/V2.2 der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld August 2023

Plangebiets die idealtypischen WA-Orientierungswerte als auch die WA-Grenzwerte gemäß der 16. BImSchV tags und nachts überschritten werden. Im übrigen Plangebiet werden am Tag die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, die idealtypischen WA-Orientierungswerte allerdings überschritten. In der Nachtzeit wird der idealtypische WA-Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV lediglich in der Hälfte des Plangebiets eingehalten.

In Summe ist festzuhalten, dass auf Grund der Verkehrslärmbelastung das Wohnen im Plangebiet in Gänze nicht ohne weiteres möglich ist, da sonst das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG verletzt würde. Das Trennungsgebot kann jedoch überwunden werden, insofern städtebaulich argumentiert werden kann, dass auch solche Flächen, die über die idealtypische Belastung hinausgehen, für die Schaffung von Wohnraum herangezogen werden müssen. Da in der Stadt Bielefeld das aktuelle Angebot an Wohnraum die Nachfrage nicht deckt, wird es hier als notwendig angesehen Standorte, die über die idealtypischen Werte eines WA mit Verkehrslärm belastet sind, in die Planung einzubeziehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund des Ziels der Nachverdichtung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs von unbeplanten Flächen notwendig. Somit ergeben sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen, die jedoch nur belästigenden und keinen schädlichen Charakter aufweisen und dadurch gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB möglich ist. Dies ist gegeben, wenn die in der 16. BImSchV genannten Höchstwerte für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Der Fall der Überschreitung der genannten MI-Werte erfolgt allerdings im Osten des Plangebiets an der Vilsendorfer Straße. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ist ein gesundes Wohnen gemäß DIN 18005 (maximal 60/50 dB(A) tags/nachts) nicht gegeben. In der Mitte des Plangebietes werden die nächtlichen MI-Werte eingehalten. Somit sind hier gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Im restlichen Plangebiet werden, wie oben beschrieben, die WA-Grenzwerte eingehalten. Dadurch sind auch hier gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Somit ist es notwendig Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu schaffen. Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand/-wall) ist auf Grund der örtlichen Gegebenheit (Erschließung der Grundstücke) nicht möglich. Es wird daher empfohlen, den Lärmkonflikt durch passive Schallschutzmaßnahmen abzuwenden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Bereichen mit erhöhter Verkehrslärmbelastung bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich. Dies betrifft insbesondere Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, die dem Verkehrslärm unmittelbar zugewandt sind. Auch für Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Außenwohnbereiche, die nicht vollständig von der Vilsendorfer Straße als maßgeblicher Lärmquelle abgewandt angeordnet werden, sind so zu gestalten, dass durch schallmindernde Maßnahmen eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung erreicht wird. Auf diese Weise kann eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt und die Gesundheit der Nutzer dauerhaft geschützt werden.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Plangebiet selbst übernimmt durch die kirchliche Einrichtung der evangelischen Kirche eine Funktion für die Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Soziale Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen, sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Grundschule Vilsendorf befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m und der Kindergarten „Hand in Hand“ ist etwa 450 m entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in den Stadtteilen Jöllenbeck und Schildesche. Der Stadtteil Vilsendorf verfügt über keine weiterführenden Schulen.

Grundschulplätze

Die Grundschule Vilsendorf ist eine zweizügige Grundschule. Im Schuljahr 2024/2025 werden 195 Kinder in 8 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 8 Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerinnen und Schüler benötigt werden. Es wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, dass in dem Plangebiet ab dem Jahr 2026 rund 67 neue Wohneinheiten entstehen. Daher sind ab dem Schuljahr 2026/2027 jeweils drei zusätzliche Kinder pro Jahrgang, insgesamt also 12 Kinder, zu berücksichtigen. Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Erhöhung der Schülerzahlen auf 240 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2026/27 prognostiziert. Der vorhandene Raumbestand ist für die sich rechnerisch ergebenden 10 Klassen nicht mehr ausreichend. Für die Grundschule Vilsendorf ist eine OGS-Erweiterung in Form eines 3-geschossigen Systembaus mit einer Mensa im Erdgeschoss und jeweils 2 Mehrzweckräumen/Klassenräumen in den beiden Obergeschossen geplant. Die Inbetriebnahme der OGS-Erweiterung ist für das Jahr 2027 geplant. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Entwicklung und der damit einhergehenden Bevölkerungsentwicklung könnte sich ab dem Schuljahr 2026/27 eine nicht mehr ausreichende Aufnahmekapazität ergeben. Derzeit kann allerdings noch nicht prognostiziert werden, ob diese rechnerische Betrachtung tatsächlich und dauerhaft eintritt. Im Bedarfsfall wäre zunächst mit einer Interimslösung Abhilfe zu schaffen.

Grundschulkinder aus dem o.g. Wohngebiet können die Grundschule Vilsendorf sicher fußläufig erreichen.

Zu allen weiterführenden städtischen Schulen besteht ein Schülerfahrkostenanspruch und damit die Möglichkeit zum Erhalt des „DeutschlandTicket Schule“ gegen Zahlung eines monatlichen Eigenanteils.

Kita-Plätze

Durch die 67 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 geplant werden, entsteht nur ein geringer Bedarf an Kita-Plätzen, der insgesamt lediglich das Erfordernis für eine halbe Gruppe ergibt. Auf Grund des aktuell bereits im Bestand bestehenden Bedarfs nach Kitaplätzen in Vilsendorf gibt es Vorabstimmungen zur Planung einer weiteren mindestens viergruppigen Kita am Epiphanienweg in der Nähe zum Plangebiet. Hierbei wird auch der Bedarf einer halben Gruppe, welcher durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans entsteht, mitberücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und anschließender Umsetzung entsprechender Bauvorhaben sich auch die Nachfrage nach Kita-Plätzen über einen Zeitraum von mehreren Jahren nach Fertigstellung erstrecken wird.

In Vilsendorf ist im Neubaugebiet „Blackenfeld“ eine fünfgruppige Kita errichtet worden, welche vornehmlich für die neu hinzuziehenden Kinder des Neubaugebiets „Blackenfeld“ vorgesehen ist. Aufgrund der Größe des Plangebiets „Blackenfeld“ kann auch hier davon ausgegangen werden, dass sich die Umsetzung der Vorhaben in diesem Baugebiet und damit auch die Nachfrage nach Kita-Plätzen über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken werden. Entsprechend können hier voraussichtlich für einen Übergangszeitraum auch Bedarfe nach Kita-Plätzen aus anderen Teilen Vilsendorfs abgedeckt werden.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

In der fußläufigen Entfernung von etwa 250 m befindet sich ein Spielplatz. Des Weiteren ist in etwa derselben Entfernung der Reit- und Voltigierverein Vilsendorf e.V. ansässig.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen voraussichtlich 67 zusätzliche Wohneinheiten. Diese erzeugen einen zusätzlichen Spielplatzbedarf von 482 m². Dieser Bedarf kann durch den Vorhabenträger durch eine finanzielle Beteiligung an einer geplanten größeren Spielplatzfläche in Vilsendorf gedeckt werden. Dies wird entsprechend vertraglich vor dem Satzungsbeschluss gesichert. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Erholung und Sport.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Nach aktuellem Stand soll die Versorgung des Gebietes über die bestehenden Netze erfolgen. Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen die Raumwärmeversorgung gegebenenfalls durch Fernwärmeausbaumaßnahmen mittels Anschluss an das Inselnetz Vilsendorf sicherzustellen.

Löschwasser

Vom Feuerwehramt wird zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens zwei Stunden für ausreichend gehalten. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Vilsendorf“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle und dem Stauraumkanal Heidbreite schließlich der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Plangebiets in folgender Weise zu erfolgen: Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die Mischwasserkanäle in der Vilsendorfer Straße ebenfalls über den Stauraumkanal Heidbreite ortsnahe in das Nebengewässer 12.03 zur Jölle eingeleitet. Die Bebauung entlang der Vilsendorfer Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/9. Für die Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.11.2024. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich. Das Plangebiet kann weiterhin über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Vilsendorfer Straße entwässert werden, da diese hierzu eine sehr gute hydraulische Leistungsfähigkeit aufweist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Nebengewässer 12.03 zur Jölle besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der Bezirksregierung Detmold. Das

Plangebiet ist dabei bereits fast vollständig berücksichtigt. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist deshalb nicht notwendig. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Eine Drosselung des aus dem Plangebiet abfließenden Regenwassers kann durch eine Dachbegrünung erreicht werden. Die Realisierung einer solchen ist durch eine Festsetzung geregelt (siehe textliche Festsetzungen 6.2).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der westlichen Seite des Plangebiets führt von Norden nach Süden, entlang der Flurstücksgrenze, eine Gashochdruckleitung. Im Süden verlaufen weitere Versorgungsleitungen. Um einen uneingeschränkten Zugang zu ermöglichen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Netzbetreiber festgesetzt.

5.8 Denkmalschutz

Bei dem Kirchengebäude Vilsendorfer Straße 230 inklusive der zugehörigen Freiraumgestaltung (Vorplatz mit Waschbeton und Kirchturm) handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal.

5.9 Gemeinbedarf

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erhaltung und Weiternutzung des Kirchengebäudes und dessen Turm vor. Um diese Absicht baurechtlich zu sichern, wird das Kirchengebäude sowie der Kirchturm mit einem Baufenster eingefasst. Das Baufenster des Kirchengebäudes soll rückseitig ausreichend Platz für gegebenenfalls notwendige Anbauten (z. B. Toilettentrakt) lassen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Dachgestaltung

Die Dächer im **WA1** werden, in Orientierung an den geplanten Entwurf und aus stadtklimatischen Gründen als Flachdach festgesetzt. So sind die Dachflächen optimal extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen und Lichtkuppeln. Die Dachform im **WA2** orientiert sich an dem zu sichernden Gebäudebestand. Aus diesem Grund sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Für Dachaufbauten, wie z. B. solartechnische Anlagen, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten, wird als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) um maximal 1,00 m ermöglicht.

Gestaltung Außenwände und Fassaden

Um ein einheitliches Fassadenbild zu erzeugen sind die Fassaden von aneinandergrenzenden baulichen Hauptanlagen in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Gestaltung Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur als lebende Hecke aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

Gestaltung Stellplatzanlagen

Um die klimatischen Auswirkungen von Stellplatzanlagen, wie zum Beispiel das Aufheizen der Umgebung im Sommer, auf das Umfeld zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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 bis 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 bis 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.

Weiterhin sind die Oberflächen der Stellplätze sowie der Zufahrten so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann, um so für die lokale Grundwasserneubildung zur Verfügung zu stehen.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht⁴ als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Dabei wurden gemäß den Vorgaben des § 1 Absatz 6 BauGB die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans kommt es in Teilen zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen. Gemäß

⁴ Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienvwegs“ der Stadt Bielefeld (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung) Warstein-Hirschberg Juli 2025

§ 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde ein Biotopwert im Bestand von 14.720 Punkten ermittelt. Durch die Planung wird dieser Wert auf 12.350 Punkte reduziert, wodurch eine Kompensation von 2.370 Punkten notwendig ist.

Um dieses Defizit auszugleichen, ist vorgesehen, dass der Ausgleich des Eingriffs auf einer privaten Ausgleichsfläche stattfindet. Dazu werden entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss getroffen.

Um den oben beschriebenen Eingriff im Vorfeld zu mindern, wird festgesetzt, dass im westlichen Teil des Plangebiets – angrenzend an den Friedhof Vilsendorf – eine Streuobstwiese anzulegen ist. Die Obstgehölze sind fachgerecht zu pflanzen und regelmäßig zu pflegen. Zum Schutz der jungen Bäume ist in den ersten acht Jahren ein Wildschutzzaun zu errichten und instand zu halten. Nach Ablauf dieser Frist ist der Zaun vollständig und rückstandslos zu entfernen. Die Durchführung des Gehölzschutzes, während der Anwuchsphase, wird vertraglich geregelt. Da sich die Maßnahme aus dem Vorhaben selbst ergibt und keine generelle Verbesserung von Natur und Landschaft ist, entstehen keine entschädigungsrechtlichen Folgen z. B. Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach § 40 BauGB.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Die Auswertung des Fachinformationssystems (FIS) ergab für den Quadranten 1 des Messtischblattes 3917 „Bielefeld“ Hinweise auf insgesamt 38 Arten (26 Vogelarten und 12 Fledermausarten), die als planungsrelevant einzustufen sind. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Die Auswertung von Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab Hinweise auf das Vorkommen der folgenden planungsrelevanten Arten: Schwarzspecht, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Kiebitz, Rebhuhn, Eisvogel, Uhu, Baumfalke, Kammolch, Feldlerche, Feldsperling, Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Kleiner Wasserfrosch, Neuntöter, Kuckuck, Schwarzspecht, Waldlaubsänger.

Folgende planungsrelevante Arten wurden durch die Auswertung der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) dokumentiert: In einer Entfernung von 350 m südwestlich des Plangebietes wird ein Vorkommen der Feldlerche und ca. 480 m nordwestlich eine Wochenstube der Zwergfledermaus dokumentiert. Im Plangebiet direkt ergab die Abfrage keine planungsrelevanten Arten.

Im Zuge der faunistischen Untersuchung fand zur Plausibilitätskontrolle eine Ortsbegehung am 30. Oktober 2023 statt.

Entsprechend des geltenden Rechts unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Damit ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sogenannten „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei

vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Gemäß Nummer 6 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird nicht ausgelöst, sofern sich das Risiko der Tötung oder Verletzung durch den Eingriff nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigungen trotz Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zu Allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sowie zur Fällzeitenbeschränkung aufgenommen. So wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden:

Fledermäuse

•Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus

Vögel

•Feldsperling, Girlitz, Star

Fledermäuse

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude weisen potenzielle Quartiere der Zwergfledermaus sowie ggf. der Breitflügelfledermaus auf. Bei einem Abbruch der Gebäude können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 (Töten und Verletzen) und Nummer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Inanspruchnahme des Höhlenbaumes im Plangebiet sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG für den Abendsegler, den Kleinabendsegler, die Breitflügelfledermaus sowie die Zwergfledermaus nicht auszuschließen. Da es sich „lediglich“ um die Entfernung eines Astloches handelt und Fledermäuse mehrere Quartiere im Verbund nutzen, ist die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG wird bei einer Inanspruchnahme des Höhlenbaumes nicht erwartet. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 und 3 BNatSchG auszuschließen, wurden im Bebauungsplan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren) als Festsetzung sowie Vermeidungsmaßnahmen (Fällzeitenbeschränkung) als Hinweis aufgenommen.

Vögel

Der Höhlenbaum im Plangebiet stellt einen potenziellen Brutstandort des Feldsperlings und des Stars dar. Bei einer Inanspruchnahme des Höhlenbaumes kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 und 3 BNatSchG für beide Arten nicht ausgeschlossen werden. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Habitatstrukturen sowie des Höhlenbaumes im Plangebiet außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG auszuschließen, müssen außerdem jeweils drei artspezifische Nistkästen für den Star und für den Feldsperling im Plangebiet oder in der näheren Umgebung (z. B. Friedhof) angebracht werden. Dies wurde im Bebauungsplan als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) festgesetzt und zudem vertraglich gesichert.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ der Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten sowie die planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BNatSchG auslöst.

6.4 Bodenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Absatz 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren. Bereits durch den Bebauungsplan Nr. II/V2 besteht für die Möglichkeit die Fläche baurechtlich zu nutzen und den Siedlungsbereich zu arrondieren. Durch die Neuaufstellung soll an dem Grundsatz die Fläche baurechtlich zu Nutzen festgehalten werden. Für diese Flächen besteht bereits seit dem 20.03.1996 Planungsrecht, welches bis heute nicht vollständig umgesetzt wurde.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt. Trotzdem ist eine über das notwendige Maß hinausgehende Beeinträchtigung grundsätzlich zu vermeiden. Aus diesem Grund sollten Bodenumlagerungen und -verdichtungen soweit möglich vermieden werden. Grundsätzlich ist die DIN 18300 sowie die DIN 18915 zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter dem Kapitel „Hinweise“ aufgenommen worden.

Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Um trotzdem eine Beeinflussung von Grundwasser und Oberflächengewässern zu vermeiden, sollte ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser und in Oberflächengewässer während der Baumaßnahmen vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter dem Kapitel „Hinweise“ aufgenommen worden.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Gemäß Auskunft durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld, sind die Flurstücke 402, 484, 487, 500, 502 und 854 nicht im Altlastenkataster eingetragen. Somit kann nach aktuellem Stand davon ausgegangen werden, dass sich keine Verunreinigungen im Boden befinden.

Kampfmittel

Im Zuge einer Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe angrenzend an das Plangebiet einen Bombenblindgängerverdachtspunkt festgestellt. Aus diesem Grund ist es nicht ausgeschlossen, dass sich auch im Plangebiet bisher nicht gefundene Kampfmittel befinden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter dem Kapitel „Hinweise“ aufgenommen worden.



Abb. 8: Ergebnis der Luftbildauswertung (grün und orange Fläche) des Plangebiets (schwarze Strichlinie) Quelle: Stadt Bielefeld (eigene Bearbeitung) o. M.

6.6 Klima und Energieeffizienz

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 CO₂-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-Pflicht 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.

Stadtklima und Klimaanpassung

Die Stadtklimaanalyse aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld (Sachstand 2023) stellt für das Plangebiet eine klimaökologische Sanierungsbedürftigkeit der 5. Priorität dar. Darüber hinaus ist für den nordwestlichen Teil des Plangebiets die Einstufung „1. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen“ vorgenommen worden. Im Zuge der geplanten Errichtung von Wohnhäusern sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wünschenswert. Um das örtliche Kleinklima zu schützen und zu fördern sowie um Retentionsraum und Flächen für die Verdunstung von Niederschlagswasser zu schaffen, wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt.

6.7 Baumschutz

Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V2 „Epiphanienweg“ sind im Plangebiet mehrere erhaltenswerte Gehölze festgesetzt. Diese Gehölze werden teilweise in der Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen. Die Auswahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume orientiert sich am aktuellen städtebaulichen Konzept sowie anhand der Größe und Art der Gehölze. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld entfällt die bisherige Erhaltungsbindung für allergiefördernde Bäume sowie für Bäume, die als Pionierpflanzen eingestuft sind.

6.8 Gestaltung Vorgartenflächen

Um das örtliche Kleinklima zu schützen und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, ist die Errichtung von Nebenanlagen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze nicht zulässig. Im WA1 sind außerdem Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Mit der zu Jahresbeginn 2024 in Kraft getretenen Novellierung der BauO NRW wurde die Formulierung des § 8 BauO NRW in Bezug auf Schottergärten und Kunstrasen klarer gefasst. So wurde der Zusatz ergänzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke explizit als „Grünflächen“ zu gestalten sind. Mit der Änderung der Landesbauordnung hat der Gesetzgeber eindeutige Regelungen zu Schottergärten und zur Begrünung der nicht überbauten Flächen getroffen.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet gesamt:	ca. 1,25 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,25 ha

Vorhandene Wohneinheiten:	3
Abgängige Wohneinheiten:	2
Geplante Wohneinheiten:	67
davon in MFH:	67
davon gefördert:	23

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer Projektentwicklung des evangelischen Kirchenkreises Bielefeld. Der Kirchenkreis hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ hat Auswirkungen auf den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/V2. Die bisher festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf und ein Teil der öffentlichen Grünfläche werden durch die Neuaufstellung ersetzt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 „Epiphanienweg“ für das Gebiet westlich der Vilsendorfer Straße und nördlich der Straße Epiphanienweg überplant werden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ im regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB neu aufgestellt werden.

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Schalltechnische Untersuchung durch AKUS GmbH; August 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung; März 2024
- Verkehrliche Stellungnahme durch Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung; April 2024

Bielefeld, im Januar 2026

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26