
BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/64.00

„Wohnen östlich des Nordparks“

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 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT
 - 5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
 - 5.8 DENKMALSCHUTZ
 - 5.9 GRÜNORDNUNG
 - 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 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ
- 7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
- 8. VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die vorgesehene Verlagerung eines bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts in dem Gebiet ansässigen Unternehmens aus dem Bereich der Gewürzverarbeitung und -produktion (ALBA-Gewürze). Der Standort ist Teil eines Siedlungsbereichs, in dem sich in den letzten Jahrzehnten ein stetiger Strukturwandel vollzieht. Im unmittelbaren Umfeld dieses ursprünglich als Industriestandort überplanten Bereichs haben sich auch stärker wohngenutzte Nachbarschaften entwickelt – zum einen durch den Rückgang des gewerblich genutzten Anteils in ursprünglich stärker durchmischten genutzten Bereichen, zum anderen durch die Etablierung neuer Nutzungen auf brachgefallenen Gewerbeflächen. Auf dem vorliegenden Gewerbestandort selbst ist seit fast 15 Jahren mit einer Kindertagesstätte eine betriebsunabhängige Nachnutzung der ehemaligen Fabrikantenvilla an der Sudbrackstraße erfolgt. Der Standort des planveranlassenden Unternehmens stellt hier eine verbliebene „Gewerbeinsel“ zwischen stärker wohngeprägten Gebieten und dem Nordpark dar. Unter Berücksichtigung der gewachsenen Nachbarschaften soll für diesen innerstädtisch gelegenen, nur noch mindergenutzten Gewerbestandort im Sinne der Innenentwicklung insofern eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung vorbereitet werden. Dabei sind die im näheren Umfeld vorhandenen Gewerbenutzungen/-standorte mit in den Blick zu nehmen – diese sollen durch die vorliegende Planung nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Für das Gebiet besteht seit 1964 durch den Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 Planungsrecht. In diesem ist der Gewerbestandort in seiner früheren Ausdehnung als Industriegebiet festgesetzt, ein weiterer dort anschließender Gewerbestandort wurde durch eine öffentliche Grünfläche überplant. Die städtebaulichen Zielstellungen für diesen Bereich haben sich inzwischen geändert. Das Gebiet liegt angesichts des sich vollziehenden Strukturwandels bereits seit 2010 in dem förmlich ausgewiesenen Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand“, in dem unter anderem für aus der Nutzung gefallene Industrie- und Gewerbestandorte die Entwicklung neuer, verträglicher Nutzungen unterstützt werden soll. In diesem Zusammenhang wird für das ursprüngliche Industrieareal seit Längerem eine Nachnutzung für wohnbauliche Zwecke angestrebt. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist das geltende Planungsrecht an die geänderten Zielvorstellungen anzupassen, hierzu wird das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/64.00 durchgeführt. Neben dem hierfür maßgeblichen innerstädtischen Betriebsstandort sind unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangslage die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude/-nutzungen bis zum Eingang in den Nordpark ebenfalls einzubeziehen, um den genehmigten Bestand angemessen zu berücksichtigen und einen städtebaulich sinnvollen Anschluss an die benachbarten Siedlungsbereiche zu erreichen.

Eine entsprechende Umnutzung und Neuordnung wird für diesen innerstädtisch gelegenen Standort als städtebaulich sinnvoll angesehen, da in der planungsrechtlichen Gemengelage eine „echte“ industrielle Nutzung nicht ausgeübt werden kann und auch eine nicht erheblich belastende gewerbliche Nachnutzung im Sinne des § 8 BauNVO weder zu erwarten ist noch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung als sinnvoll erscheint. Vor dem Hintergrund der strukturellen Veränderungen in diesem innerstädtischen Siedlungsbereich soll die vorliegende Planung in dem bestehenden Übergangsbereich von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen die bereits begonnene städtebauliche Weiterentwicklung in Richtung Wohnen beziehungsweise gemischten baulichen Nutzung fortsetzen. Das Plangebiet weist für diese geplante Umnutzung in der gegebenen siedlungsstrukturellen Lage grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen auf. Grundlegende soziale, gesundheitliche, verkehrliche und technische Angebote beziehungsweise Infrastrukturen sind angesichts der zentralen innerörtlichen Lage im Umfeld ebenso wie verschiedene Nahversorgungsangebote auch in fußläufiger Nähe vorhanden. Im Umfeld liegende ÖPNV-Haltestellen sind aus dem Plangebiet heraus ebenfalls gut zu erreichen. Auch im unmittelbaren Umfeld konnten ehemals gewerblich genutzte Teilflächen zwischenzeitlich einer neuen, im Wesentlichen wohngeprägten Nutzung (studentisches Wohnen mit begleitenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie gewerblichen Nutzungen) zugeführt werden. Der firmenseitig angestrebte Standortwechsel bietet nunmehr die Chance, auch

diese Fläche neu zu ordnen, verstärkt in Richtung innerstädtisches Wohnen zu entwickeln und damit einen Beitrag dazu zu leisten, den anhaltend hohen Wohnungsbedarf im Stadtgebiet zu decken.

Als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 erfolgten bereits in den Jahren 2017 bis 2020 erste Gespräche und Vorplanungen. In einem ersten Vorkonzept, das Gegenstand der verfahrenseinleitenden politischen Beschlüsse und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war, wurde im Wesentlichen die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Angestrebt wurde insgesamt eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einer als „Staffelgeschoss“ ausgeprägten fünften Geschossebene. Entlang der Sudbrackstraße sollte ein gemischt genutzter Bereich entwickelt werden; die dort vorhandene Villa mit Kita sollte bestandsorientiert verbleiben. Die Erschließung war über eine die Sudbrackstraße und die Diebrocker Straße verbindende Planstraße vorgesehen. Darüber hinaus wurde für den Fuß- und Radverkehr eine Wegeverbindung in den Nordpark geplant. Bestandsorientiert einbezogen wurde zudem das Regenrückhaltebecken an der Sudbrackstraße. Im Anschluss an die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte waren zwischen den Planbeteiligten unter anderem Fragen bezüglich der Einbindung des Bereichs des Regenrückhaltebeckens und im Rahmen des Grundstücksverkehrs offengeblieben, was dazu geführt hat, dass die Planungen zunächst nicht fortgeführt werden konnten. Darüber hinaus war aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt geltenden regionalplanerischen Vorgaben (Festlegung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)) zunächst das Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens abzuwarten.

Inzwischen hat ein neuer Projektentwickler die Planungen wieder aufgenommen und ein geändertes Plankonzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 vorgelegt. Ziel ist es, angesichts des im Stadtgebiet weiterhin bestehenden erheblichen Wohnraumbedarfs im Wesentlichen ein eher verdichtetes Wohnquartier mit Wohnraumangeboten sowohl im frei finanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Diese sollen über die Berücksichtigung der Interessen der einbezogenen privaten Dritten hinaus im Übergangsbereich zwischen Sudbrackstraße und den Wohngebieten im Bereich Diebrocker Straße auch durch andere wohnverträgliche Gewerbenutzungen, medizinische Dienstleistungen, Nutzflächen für freie Berufe und Ähnliches ergänzt werden. Unter Zugrundelegung der geänderten Entwicklungskonzeption sind die für die Gebietsentwicklung notwendigen fachgutachterlichen Untersuchungen eingeholt beziehungsweise angepasst worden. Nach diesen Ergebnissen steht der Umsetzung einer nachbarschaftsverträglichen, stärker wohngeprägten Nachnutzung nichts entgegen. Insofern soll das Planverfahren nunmehr auf Grundlage des aktuellen Konzepts der Projektentwickler fortgeführt werden.

Die vorliegende Planung dient im Wesentlichen der Nachnutzung einer bislang gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB können insgesamt erfüllt werden (siehe Kapitel 7), so dass dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, nördlich der Innenstadt. Es erstreckt sich auf knapp 2,5 ha östlich des Nordparks im Wesentlichen zwischen der Sudbrackstraße im Norden, der Diebrocker Straße im Süden und einer zur Meller Straße im Westen orientierten Bauzeile. Erfasst werden die Flurstücke 258, 761, 1179 und 1344 der Flur 51 sowie die Flurstücke 149, 155, 159, 447 teilweise und 910 der Flur 79, Gemarkung Bielefeld. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/64.00 wurde zum Entwurf gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um eine Teilfläche des Flurstücks 447 erweitert, für die aufgrund einer geplanten öffentlichen Durchwegung das bislang geltende Planungsrecht entsprechend angepasst werden soll.

b) Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben. Die eingemessenen Geländehöhen bewegen sich überwiegend zwischen 95/96 m über NHN (Normalhöhennull). Auf der ganz im Südosten gelegenen Teilfläche und im Übergang zur Meller Straße wurden Höhen von ca. 97/97,5 m über NHN eingemessen. Im südwestlichen Randbereich besteht zu den südlichen Privatgärten (außerhalb des Plangebiets) ein Geländeunterschied von ca. 1–1,2 m; dieser wird im Übergang zu den Nachbargrundstücken teilweise durch etwa 50 cm hohe Betonstützelemente abgefangen. In den Randbereichen des Regenrückhaltebeckens sind Böschungen mit Höhendifferenzen von ca. 2 m vorhanden.

c) Aktuelle Nutzungen, städtebauliche Situation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und im angrenzenden Umfeld stellen sich hinsichtlich ihrer Nutzungen und der baulichen Strukturen insgesamt heterogen dar (siehe auch nachfolgendes Luftbild). Die städtebauliche Situation ist in diesem innenstadtnahen Siedlungsbereich durch die seit Anfang des 20. Jahrhunderts gewachsene Nachbarschaft unterschiedlicher klein- und großflächiger gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt, die im Bereich des Plangebiets im Wesentlichen an der Sudbrackstraße aufeinandertreffen. Das Plangebiet mit seiner überwiegend gewerblichen Prägung ist Teil dieser gewachsenen Strukturen und liegt im Übergang des sich im nordöstlichen Umfeld erstreckenden gewachsenen, gewerblich geprägten Siedlungsbereichs mit teilweise großbetrieblichen Strukturen und hoher Überbauungsdichte zu einem eher kleinteilig strukturierten, wohngeprägten Siedlungsbereich in Richtung Nordwesten sowie Süden/Südosten.

Die Flächen **im Plangebiet** sind zum größten Teil bereits bebaut. Unter Berücksichtigung der seither erfolgten Entwicklungen liegen aktuell vier unterschiedlich geprägte Bereiche vor. Mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche im Südosten weisen die Flächen im Plangebiet insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Grundstücke Sudbrackstraße 45a und 47 im Norden des Plangebiets umfassen zwei kleine gewerblich geprägte Standorte. Beide Grundstücke weisen im Wesentlichen eine Ost-West-Ausdehnung mit einer Tiefe von weniger als 75 m auf und sind vergleichsweise schmal. Sie sind weitgehend versiegelt und mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden/Hallen bebaut, die in Teilen auf der Grenze beziehungsweise grenznah errichtet worden sind. Die unmittelbar südlich des heutigen Zugangsbereichs in den Nordpark anschließende Fläche ist gemäß Aktenlage seit Anfang des 20. Jahrhunderts mit verschiedenen gewerblichen Lagerhallen bebaut; das bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. II/2/22.01 im Jahre 1964 dort genehmigte und umgesetzte Bauvolumen entspricht in etwa dem aktuellen Bestand. Mitte der 1990er Jahre wurde die rückwärtige Gewerbehalle durch einen Neubau mit extensivem Gründach ersetzt. Nördlich der Hallen sind die Zufahrt und die betriebsgebundenen Stellplätze angeordnet. Seit den 1970er Jahren hat der heute ansässige Fliesenhandel und Meisterbetrieb im Fliesenhandwerk mit Ausstellungs- und Lagerflächen dort seinen Standort. Das an diesen Standort südlich anschließende Grundstück ist in der Vergangenheit durch unterschiedliche Betriebe genutzt worden. Nach Auswertung älterer Luftbilder waren auch dort die baulichen Anlagen in ihrer heutigen Ausprägung mindestens seit Anfang des 20. Jahrhunderts vorhanden. Das zur Sudbrackstraße orientierte Wohn- und Geschäftshaus wurde Ende der 1930er Jahre genehmigt. Aus den 1970er und 1980er Jahren liegen Genehmigungen für betriebliche Erweiterungen und Umbauten vor. Neben einer Firma zur Herstellung von Schildern mittels Siebdruck wurden Teile der Fläche zeitweise auch von dem planveranlassenden gewürzherstellenden Betrieb mitgenutzt. Detailkenntnisse zur aktuellen Nutzungssituation auf der Fläche sind nur ein-

geschränkt gegeben – von einer gemischten Nutzung Wohnen und Gewerbe ist aber weiterhin auszugehen. Gemäß aktuellen Luftbildern werden die rückwärtigen Hofbereiche intensiv als Lagerflächen genutzt. Das Grundstück ist über eine schmale Zufahrt südlich des Wohn- und Geschäftshauses an die Sudbrackstraße angebunden. Beide Gewerbegrundstücke sind gehölzfrei; die Kronentraufen der grenznah stehenden Parkbäume überragen insbesondere im Westen teilweise die baulichen Anlagen.

Im zentralen und westlichen Teilbereich des Plangebiets (Bereich der Grundstücke Sudbrackstraße 37a–43) erstrecken sich die Betriebsflächen des planveranlassenden gewürzverarbeitenden Gewerbebetriebs. Die Zufahrt auf das Betriebsgelände erfolgt von der Sudbrackstraße über eine betriebsinterne Erschließungsstraße, die ganz im Süden des Grundstücks in einer Wendeanlage endet und darüber hinaus auch rückwärtige Stellplätze erschließt. Derzeit finden sich auf dem Gelände neben dem ursprünglichen Fabrikgebäude Lagerhallen aus verschiedenen Entstehungszeiten und eine Reparaturwerkstatt mit ehemaligen Werkswohnungen. Die Bebauung aus zwei- bis viergeschossigen alten Backsteingebäuden entlang der grundstücksinternen Erschließungsstraße ist teilweise ortsbildprägend. Die Firma Gehring und Neiweiser – Bielefelder Nahrungsmittelfabrik und Gewürzmühle hat sich 1911 an diesem Standort unter Übernahme eines dort bereits seit 1905 errichteten Gebäudes angesiedelt und dieses mehrfach umgebaut und aufgestockt. Das kriegsbedingt zerstörte Backsteingebäude wurde nach Kriegsende an gleicher Stelle wieder aufgebaut und ist in seiner damaligen Ausprägung bis heute weitgehend erhalten geblieben. Das viergeschossige Gebäude mit dreigeschossigen seitlichen Anbauten weist eine Gesamthöhe von rund 15 m und mittig ein bis zu 17 m herausragendes Bauteil („Turm“) auf und liegt etwas zurückgesetzt, ist aber von der Sudbrackstraße aus noch wahrnehmbar. Am westlichen Rand des Grundstücks im Übergang zum Nordpark stehen großdimensionierte Produktions- und Lagerhallen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen (ältere eingeschossige Lagerhallen sowie ein neueres ca. 15 m hohes Hochraumlager). Ein ehemaliges Bürogebäude an der Sudbrackstraße („Fabrikantenvilla“) wird seit 2012 durch eine Kindertagesstätte genutzt. Die Spielflächen der Kita sind nördlich dieses zweigeschossigen Gebäudes angeordnet. Neben einer Birke zentral auf der Fläche nahe des zweigeschossigen ehemaligen Reparaturgebäudes befinden sich ein Gehölzstreifen aus verschiedenen Laubbaumarten im südlichen Randbereich des Betriebsgeländes sowie weitere einzelne Laubbäume im Bereich des Kita-Außengeländes.

Im Südosten des Plangebiets existiert eine Freifläche, die gemäß Luftbilddauswertung noch bis ca. 2014/2015 kleingärtnerisch genutzt wurde. Inzwischen sind die baulichen Anlagen und auch die Vegetation entfernt worden, die Flächen liegen brach.

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets wird durch ein größeres Regenrückhaltebecken geprägt. Das durch Betonmauern eingefasste Becken hat eine Größe von ca. 30 m x 70 m und verfügt an der Nordostseite über eine in das Becken führende Rampe. An der Westseite des Beckens verläuft eine unbefestigte Zuwegung bis zu einem Wartungshaus. In seiner jetzigen Ausprägung wurde das Regenrückhaltebecken Ende der 1990er Jahre in Betrieb genommen. Im südwestlichen Randbereich befindet sich zudem ein amtlich anerkannter Regenschreiber, der seit über 60 Jahren Daten aufzeichnet. Das Grundstück ist allseitig von einer hohen Mauer umgeben, so dass das Becken von der Sudbrackstraße aus nicht eingesehen werden kann. Aus den oberen Geschossen der benachbarten Bebauung ist es aber trotz des Gehölzbestands, der das Becken partiell umgibt, einsehbar.

Das **städtebauliche Umfeld** lässt sich im Wesentlichen wie folgt charakterisieren:

- Die Bebauung beidseits von Sudbrackstraße und Meller Straße ist durch eine im Wesentlichen drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern aus der Jahrhundertwende mit überwiegend geneigten Dächern geprägt. Die ursprünglich in den Erdgeschossen teilweise vorhandenen kleinen Ladengeschäfte und Gastronomie sind im nahen Umfeld des Plangebiets kaum noch vorhanden. Vereinzelt ist eine Nachnutzung durch kleine Büros und eine Kita erfolgt. Insgesamt ist dieser Bereich mittlerweile deutlich

durch Wohnnutzungen geprägt. Im Kreuzungsbereich Sudbrackstraße/Mielestraße gegenüber dem Plangebiet ist vor Kurzem eine größere Wohnanlage für Studierende als geschlossene, „kammartige“ Riegelbebauung umgesetzt worden (siehe Kapitel 3, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/2/65.00). Die Bebauung entlang der Sudbrackstraße wird durch einen straßennah errichteten, rund 50 m langen, vier- und fünfgeschossigen Gebäuderiegel mit Flachdach geprägt. Im nordöstlichen Umfeld im Nahbereich der Sudbrackstraße befinden sich zudem kleinere Vereine mit sozialen Beratungsangeboten sowie eine Einrichtung mit Freizeit-, Kultur- und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche (Falkendom). Etwas weiter nordöstlich liegt an der Sudbrackstraße eine kleine parkähnliche Grünanlage mit einem Spielplatz und größerem Baumbestand.

- Nördlich der Zuwegung in den Nordpark schließt bis zum Kreuzungsbereich Sudbrackstraße/Bünder Straße ein Standort mit weiteren kleinen Handwerks-/Gewerbebetrieben sowie ein Gebäude mit verschiedenen kirchlichen Angeboten (einschließlich einer weiteren Kita) an. Darüber hinaus beginnt beidseits der Bünder Straße / westlich der Sudbrackstraße ein wohngeprägter Siedlungsbereich. Dort wird die erste Bauzeile entlang der Sudbrackstraße einschließlich des Eckbereichs durch eine drei- bis teilweise viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung aus den 1920er/1930er Jahren geprägt. Rückwärtig daran anschließend weiter in Richtung Nordwesten und Norden wird die Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern kleinteiliger.
- Im nordöstlichen Umfeld haben sich entlang von Sudbrackstraße und Mielestraße die Betriebsstandorte der Firmen Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und der Miele & Cie. KG entwickelt. Die großflächigen Gewerbestandorte sind im Wesentlichen durch drei- bis viergeschossige, in Teilen auch fünf- bis sechsgeschossige Gewerbebauten beziehungsweise vergleichbar hohe Gewerbehallen geprägt. Weitere großflächige Gewerbestandorte erstrecken sich im weiteren südöstlichen Umfeld zwischen Sudbrackstraße und Ernst-Rein-Straße unmittelbar im Anschluss an die Bebauung der Meller Straße.
- Von der Meller Straße führt ein schmaler Fuß-/Radweg, der teilweise auch für Anlieger (Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe) freigegeben ist, unmittelbar entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung der Wohnsiedlung im Bereich Diebrocker Straße. Die dort überwiegend in den 1930er Jahren entstandene Bebauung wird im Wesentlichen durch zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt.
- Im Westen wird das Plangebiet vom Nordpark begrenzt, einem ca. 7 ha großen Stadtpark, in den Spielflächen, Sport- und Freizeitangebote sowie ein Café integriert sind. Eine dichte Kulisse aus großen Bäumen grenzt den Park von den Gewerbegrundstücken im Plangebiet ab, so dass die Gewerbebebauung trotz der teilweise großen Gebäudehöhen von der Grünfläche aus nur teilweise sichtbar ist. Die Parkanlage erstreckt sich zwischen Bünder Straße (Norden), Apfelstraße/Paul-Meyerkamp-Straße (Westen) und Wallenburger/Diebrocker Straße (Süden) und ist aus den umliegenden Wohngebieten heraus über mehrere Zugänge erreichbar. Die nördlich des Plangebiets in den Park führende Zuwegung ist überwiegend mit Sträuchern, kleineren Bäumen und einzelnen Sitzgelegenheiten gestaltet.



Luftbild/Bestand (ohne Maßstab, redaktionell bearbeitet)

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



Das Plangebiet ist über die Sudbrackstraße erschlossen, die trotz ihrer vergleichsweise geringen Ausbaubreite die Funktion einer Hauptverkehrsstraße übernimmt und insofern ein entsprechendes Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmauswirkungen aufweist. In Höhe des Plangebiets sind beidseits dieser Straße Fußwege angelegt, der Radverkehr wird auf der Straße geführt. Im östlichen Nahbereich befindet sich eine Bushaltestelle. Plangebietsseitig sind im öffentlichen Straßenraum zwischen Fußweg und Fahrbahn Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet, die durch einzelne Pflanzbeete mit Bäumen gegliedert werden. Im Bereich der Kita ist die Geschwindigkeit temporär auf 30 km/h begrenzt. Die weiteren umliegenden Straßen dienen im Wesentlichen der Erschließung der Siedlungsbereiche. Diese Straßen sind jeweils beidseitig mit begleitenden Fußwegen ausgebaut. In den Randbereichen wird beidseitig geparkt. Eine Anbindung der Diebrocker Straße an die Sudbrackstraße – wie in den 1960er Jahren geplant – wurde nicht umgesetzt. Die ausgebaute Diebrocker Straße endet unmittelbar an der Plangebietsgrenze mit einem rund 30 m langen Stich als Sackgasse.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

a) Ziele der Raumordnung

Der Planbereich liegt nach dem **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im **Regionalplan OWL** ist der Änderungsbereich Teil des festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), der vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllen soll. Die mit der Planung im Wesentlichen angestrebte Umnutzung einer auf absehbare Zeit freierwerdenden Gewerbefläche durch wohngeprägte Nutzungen sowie die hiermit angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entsprechen gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde auch seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 14.01.2021 bestätigt.

Der LEP NRW ist im Jahr 2017 neu aufgestellt und im Jahr 2019 das erste Mal geändert worden. Durch ein Urteil des OVG NRW vom 21.03.2024 (Az. 11 D 133/20.NE) sind zahlreiche Ziele und Grundsätze der 1. Änderung für unwirksam erklärt worden, so dass für die betroffenen Ziele und Grundsätze die Fassung aus dem Jahr 2017 wieder Gültigkeit erlangt hat. Am 14.03.2025 hat die Landesregierung NRW beschlossen, den LEP NRW zum dritten Mal zu ändern; gegenwärtig werden in diesem Verfahren die Eingaben zur zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung (März/April 2026) ausgewertet; weitergehende Informationen über den Fortgang dieses Verfahrens liegen noch nicht vor. Mit Blick auf die vorliegende Bauleitplanung ist festzuhalten, dass sowohl die durch das oben genannte Urteil unwirksam gewordenen als auch die in der 3. Änderung des LEP NRW enthaltenen (neuen) Ziele und Grundsätze des LEP NRW keine unmittelbaren Auswirkungen haben.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH, 2021)** – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten beziehungsweise sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete. Darüber hinaus geht die Stadt davon aus, dass im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sowie ein sachgerechter Umgang mit Starkregenereignissen grundsätzlich möglich ist (siehe Kapitel 5.7 und 6.4). Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist auf den nachgelagerten Planungs- beziehungsweise Genehmigungsebenen nachzuweisen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Im Ergebnis wird insgesamt eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB als erfüllt angesehen.

b) Flächennutzungsplan

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet durch den Trassenverlauf einer Planstraße im Streckenabschnitt von der heute als Sackgasse endenden Diebrocker Straße im Süden bis zur Sudbrackstraße im Norden in Teilbereiche untergliedert. Die verkehrlichen Funktionen dieser Planstraße III. Ordnung als Verbindungs- und Sammelstraße werden heute faktisch durch die Schildescher Straße im Osten beziehungsweise durch die Jöllenbecker Straße und die Apfelstraße im Westen sichergestellt – für die Vorhaltung einer zusätzlichen Verbindungs- und Sammelstraßenfläche im Planbereich besteht insofern kein Bedarf mehr. Der Teilbereich westlich dieser Straße wird ganz überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt, die über den Planbereich hinaus keine Fortsetzung (mehr) findet. Im nördlichen Randbereich wird die Darstellung einer sich außerhalb des Plangebiets nach Westen erstreckenden Grünfläche tangiert. Zudem sind eine Teilfläche im Südosten als gemischte Baufläche sowie das dort nördlich anschließende Regenrückhaltebecken als ent-

sprechende Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt. Gemischte Bauflächen schließen darüber hinaus auch nördlich und nordöstlich an. Darüber hinaus schließen Wohnbauflächen an. Im Übergang der gewerblichen Baufläche zu Bereichen mit stärker schutzbedürftigen Nutzungen (hier gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) ist im FNP zusätzlich der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz zu beachten“ enthalten.

Die vorliegende Planung soll im Wesentlichen eine stärker wohngeprägte Nachnutzung durch eine Neuordnung des eigentlichen Gewerbeareals vorbereiten, aber dabei die darüber hinaus vorhandenen nicht wesentlichen störenden Gewerbenutzungen im Sinne einer Mischnutzung bestandsorientiert einbeziehen. Insofern weichen die im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Festsetzungen (urbanes Gebiet und allgemeines Wohngebiet) von den FNP-Darstellungen ab und lassen sich somit auf den wesentlichen Flächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Unter Berücksichtigung der im Bereich Sudbrackstraße/Mielestraße bereits erfolgten siedlungsstrukturellen Umstrukturierungen und der darüber hinaus vorhandenen Wohnnachbarschaften ist die vorliegend angestrebte innerörtliche Umnutzung und Nachverdichtung jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Bei der hier vorgesehenen Planaufstellung nach § 13a BauGB wird der FNP daher im Wege der Berichtigung angepasst. Vorgesehen sind neben der Berücksichtigung des bestehenden Regenrückhaltebeckens durch eine Fläche für die Ver- und Entsorgung die Darstellungen einer gemischten Baufläche für den Teilbereich im Norden/Nordosten entlang der Sudbrackstraße sowie einer Wohnbaufläche im übrigen Planbereich. Gleichzeitig erfolgt hier eine Herausnahme der Diebrocker Straße im Plangebiet – eine darüber hinausgehende vollständige Anpassung der Darstellungen im Straßennetz soll im Rahmen einer gesonderten Änderung des FNP oder im Rahmen der Neuaufstellung des FNP angepasst werden.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Darüber hinaus sind auch keine Schutzgebiete/-objekte etc. im Sinne der Regelungen von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen etc.) im Bereich der Plangebietsflächen oder in deren unmittelbaren Umfeld vorhanden.

d) Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet erfasst Teilflächen des **Bebauungsplans Nr. II/2/22.01** aus dem Jahr 1964, in der Fassung seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1986. Dieser Bebauungsplan umfasst neben dem planveranlassenden gewerblichen Altstandort und hieran angrenzenden gewerblich genutzten Flächen den Nordpark sowie bestehende (Wohn-)Bebauung südlich der Bündler Straße, die südlich/südöstlich des Nordparks bestehende Wohnbebauung bis zur Bremer Straße und die Bebauung westlich der Meller Straße.

Im vorliegenden Plangebiet bislang festgesetzt sind im Wesentlichen Industriegebietsflächen (GI), die fast vollständig von überbaubaren Flächen umfasst werden. An der Sudbrackstraße im Nordosten wird im GI die Teilfläche einer damals vorhandenen städtischen Kläranlage besonders kenntlich gemacht. Zentral quert eine geplante Verbindungsstraße zwischen Sudbrackstraße und Bremer Straße, für die eine ca. 11 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit angrenzenden Grünstreifen festgesetzt wurde. Im Übergang zur Bebauung entlang der Meller Straße ist ein Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Dort anschließend wird im östlichen Randbereich kleinflächig eine festgesetzte Mischgebietsfläche erfasst. Der Zugang zum Nordpark ist durch eine öffentliche Grünfläche überplant worden; bereits damals vorhandene Bausubstanz ist dabei unberücksichtigt geblieben (Darstellung als abzubrechende Gebäude auf dem Grundstück Sudbrackstraße 47). Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden eine Umstellung auf die damals geltende BauNVO 1977 mit Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungsmaße (Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und Bau-

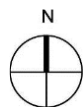
massenzahl (BMZ) auf 9,0) sowie eine einschränkende Regelung zur Steuerung des Einzelhandels vorgenommen.



Auszug Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 (Rechtskraft 1964)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 markiert

(ohne Maßstab)



Für die **anschließenden Bereiche** gilt folgende planungsrechtliche Situation:

- Die an das Plangebiet östlich, südlich, westlich und nördlich anschließenden Flächen werden ebenfalls vom Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 erfasst. Dieser setzt im Osten für die verbleibenden Flächen entlang der Meller Straße ein Mischgebiet und eine Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen sowie im Süden anschließend Teilflächen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit innenliegenden privaten Grünflächen und eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen fest. Vergleichbare Regelungen werden auch im unmittelbaren nördlichen Umfeld für die Bebauung südlich der Bünder Straße getroffen (MI, WA). Unmittelbar im Westen und Norden schließen öffentliche Grünflächen (Nordpark) an.
- Nordöstlich werden die Flächen östlich der Sudbrackstraße von dem Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 (Rechtskraft 2022) überplant. Dieser setzt im Wesentlichen vorhabenbezogen Studierendenwohnen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen fest und lässt eine ver-

dichtete Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen und maximalen Höhen von ca. 15,5 m – 16,5 m zu.

- Die weiteren nördlich an der Sudbrackstraße vorhandenen Gebäude im anschließenden nordöstlichen Plangebietsumfeld liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/54.00 (Rechtskraft 1999). Dieser setzt die Bauzeile als MI fest und lässt eine drei- bis viergeschossige Bebauung bei Gebäudehöhen von bis zu 15 m zu.

e) Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Weiterführung des bereits 2010 eingeleiteten gebietsbezogenen Stadterneuerungsprozesses im Gebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ Ende des Jahres 2017 die Neuaufstellung des „INSEK Nördlicher Innenstadtrand“ für den Stadtraum des nördlichen Innenstadtrands beschlossen und gemäß § 171b BauGB das Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ festgelegt. Das vorliegende Plangebiet liegt (weiterhin) innerhalb dieses Stadtumbaugebiets. Als Maßnahme F2 ist dort die Schaffung, Qualifizierung und Aufwertung von Quartierswegen benannt; für den Planbereich werden Potenziale für grüne Wegeverbindungen und eine verbesserte Anbindung des Nordparks an die umliegenden Gebiete gesehen. Hierfür werden als Teilmaßnahmen neue Wegebeziehungen über das ALBA-Gelände zwischen Meller Straße und Nordpark sowie entlang der Regenrückhaltung zwischen Sudbrackstraße und Diebrocker Straße verortet.

f) Baulandstrategie und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Da das Bauleitplanverfahren bereits vor 2021 eingeleitet wurde, sind in diesem Bebauungsplangebiet grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Von den im Plangebiet zu erwartenden Neubauwohnungen (siehe auch Kapitel 7.b) sollen dementsprechend 25 % öffentlich gefördert werden; bei im Mittel angenommenen 275 Neubauwohnungen entspricht dies ca. 69 Wohnungen. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Absatz 1 BauGB mit der Stadt und der Investierenden zum Satzungsbeschluss.

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Planungsziele

Übergeordnete Zielsetzungen liegen in der Mobilisierung gut erschlossener Innenentwicklungspotenziale zur Etablierung einer gebietsverträglichen Nachnutzung von bislang vorrangig gewerblich genutzten Flächen. Möglichkeiten einer gewerblichen Folgenutzung (GE, GI) wurden im Vorfeld geprüft, aber unter Berücksichtigung der auch im Umfeld erfolgten siedlungs-

strukturellen Entwicklung in der gegebenen Lage verworfen. Derartige Nutzungen sind mit dem verstärkt wohngeprägten Umfeld unverträglich (siehe auch Kapitel 1). Mit dem Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 sollen in diesem Kontext insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen und für die künftige städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Die Plankonzeption aus den 1960er Jahren ist insofern für den betroffenen Bereich entsprechend zu überarbeiten. In diesem Rahmen sind auch die bislang festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen an den gegebenen Bedarf und an den in der Örtlichkeit seit vielen Jahren realisierten Bestand anzupassen.

Vorrangig soll in diesem Rahmen die innerörtliche, durch Gewerbenutzungen vorgeprägte Fläche mit mindergenutzter Bausubstanz für eine bauliche, verstärkt wohngeprägte Nachnutzung mobilisiert werden. Die im Stadtgebiet nach wie vor anhaltend sehr hohe Wohnraumnachfrage sowie die damit verbundene grundlegende Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum erfordert auch im Sinne von Nachverdichtung und flächensparendem Bauen die Umsetzung von größeren Wohngebäuden. Angestrebt wird insofern eine stärker verdichtete Bebauung im Sinne von „urbanem Wohnen“, für die das Plangebiet nach Einschätzung der Stadt unter Berücksichtigung der Lage, der baulichen Strukturen im Umfeld sowie der dazu ausgleichend wirkenden Nachbarschaft zum Nordpark vom Grundsatz her geeignet ist. Eine Einbeziehung der in Teilen ortsbildprägenden Bausubstanz sowie die Sicherung und Ergänzung vorhandener gewerblicher und wohnergänzender Nutzungen wird für eine städtebaulich vertretbare Gestaltung des Übergangsbereichs zu den im Umfeld entwickelten Wohngebieten und der Aufrechterhaltung einer gewissen Nutzungsmischung angestrebt. Im Rahmen des Möglichen sollen dabei Entwicklungsziele aus dem „INSEK Nördlicher Innenstadtrand“ aufgegriffen werden.

Im Einzelnen werden im Rahmen der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die nachfolgenden wesentlichen Planungsziele und Planinhalte verfolgt:

- Aufgabe der bisherigen GI-Ausweisung und der verkehrlichen Querverbindung zwischen Sudbrackstraße und Diebrocker Straße
- Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer eigenen Prägung und Identität
- Umsetzung einer kompakten städtebaulichen Struktur mit städtebaulich hoher Dichte durch größere Bauvolumina im Interessenausgleich zwischen dem sehr hohen Wohnraumbedarf und der Einbindung in das Umfeld
- Umsetzung von Wohnraumangeboten in Mehrfamilien-/Geschosswohnungsbauten für unterschiedliche Zielgruppen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor
- Berücksichtigung der Interessen ansässiger Gewerbebetriebe im Plangebiet und im näheren Umfeld
- Etablierung einer wohnverträglichen Nutzungsmischung entlang der Sudbrackstraße unter Einbindung vorhandener Nutzungen/Angebote
- möglichst Einbindung erhaltenswerter Bausubstanz im Bereich des Fabrikgebäudes durch langfristig tragfähige Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Darstellbarkeit
- Reduzierung von Verkehrsflächen und Außenstellplätzen im Quartier / Konzentration und Lenkung der inneren Erschließungsverkehre durch Bündelung der Stellplätze in einer Quartiersgarage und Tiefgaragen
- Prüfung und Einbindung von Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Einbindung und Verzahnung mit dem umgebenden Grünraum- und Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer durch Schaffung neuer Wegeverbindungen zum Nordpark

- Sicherung prägender Gehölzstrukturen und Ergänzung von Grün-/Freiraumflächen
- Sicherung des Regenrückhaltebeckens und der Funktion des Regenschreibers

b) Städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption der Investoren wurde schrittweise entwickelt und mit der Stadt abgestimmt. Sie sieht auf der für eine Folgebebauung vorgesehenen Fläche des gewürzverarbeitenden Betriebs die Umsetzung von dichten, urbanen Baustrukturen vor. Geplant sind größere Baukörper mit unterschiedlichem Bauvolumen sowie im Wesentlichen mit vier Vollgeschossen und einer zusätzlich nutzbaren fünften Geschossebene (kein Vollgeschoss). Abweichend davon wird zentral im Gebiet je ein Baukörper mit fünf beziehungsweise mit sechs Vollgeschossen geplant. Darüber hinaus ist vorgesehen, den viergeschossigen Hauptbaukörper des Fabrikgebäudes im Wesentlichen zu erhalten und durch ein Nichtvollgeschoss aufzustocken; die dreigeschossigen Seitenbereiche sollen hingegen zurückgebaut und gegebenenfalls durch neue Anbauten ersetzt werden. Das zweigeschossige frühere Bürogebäude, das aktuell von einer Kita genutzt wird, soll zunächst erhalten werden. Langfristig vorstellbar ist in dem Bereich auch der Abriss des Gebäudes und die Umsetzung einer straßennahen Neubebauung in ähnlicher Dimension wie die gegenüberliegenden Neubauten. Die Gebäude sind durchgängig mit einem Flachdach geplant. Die vorgesehenen Gebäudehöhen liegen etwa bei 16,5 m, das sechsgeschossige Gebäude kann eine Höhe von ca. 19,5 m erreichen. Diese Höhenentwicklung orientiert sich im Wesentlichen an den aktuell im Gebiet vorhandenen Gebäudehöhen sowie den Höhen der jeweils benachbarten Bestandsbebauung (ca. 12 m Richtung Meller Straße sowie bis zu 15–17 m im Bereich Diebrocker Straße). Bei den gegebenen Abständen zwischen Neubau und Bestand ist diese Höhenentwicklung nachbarschaftlich noch vertretbar.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen liegt der Schwerpunkt auf der Errichtung von Wohngebäuden. Angeboten werden soll ein differenziertes Wohnraumangebot im Miet- und Eigentumssektor für eine vielfältige Bewohnerschaft. Angestrebt wird eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnungsgrößen für Familien und Singles, aber auch für altengerechtes Wohnen und Wohngruppen. Der seitens der Stadt Bielefeld geforderte anteilig umzusetzende geförderte Wohnraum soll nach jetzigem Stand insbesondere im Südwesten umgesetzt werden.

Darüber hinaus soll im früheren Fabrikgebäude das Angebot an Wohnungen flexibel durch andere wohnverträgliche Gewerbenutzungen, medizinische Dienstleistungen, Nutzflächen für freie Berufe und Ähnliches ergänzt werden. In Frage kommt eventuell auch ein Umzug der Kita in dieses Gebäude, sofern das Bestandsgebäude aufgrund des baulichen Zustands gegebenenfalls nicht mehr längerfristig erhalten werden kann. Zudem sollte in diesem zufahrt-nahen Bereich auch ein Dienstleistungshub (vor allem für eine Paketstation für das Quartier, gegebenenfalls auch in Verbindung mit weiteren quartiersbezogenen Dienstleistungsangeboten) untergebracht werden können.

Die Projektplanung sieht hinsichtlich der Erschließung die Entwicklung eines möglichst autoarmen Quartiers vor. Hierfür wird südlich des Regenrückhaltebeckens ein Quartiersparkhaus geplant, das über eine zwischen dem Fabrikgebäude und dem Regenrückhaltebecken geführte Stichstraße im Bereich der heutigen Zufahrt auf das Betriebsgelände an die Sudbrackstraße angebunden wird. Für das Parkhaus wird in Richtung der Bebauung an der Meller Straße in der Höhenentwicklung eine Abstufung vorgesehen. Es soll nach aktuellen Berechnungen des Vorhabenträgers auf fünf beziehungsweise vier Parkebenen Platz für ca. 170–180 Stellplätze bieten.

Auf eine Anbindung an die Diebrocker Straße wird verzichtet, um Durchgangsverkehre im Quartier auszuschließen und die südlichen Wohngebiete nicht zusätzlich zu belasten. Ergänzend ist im westlichen Bereich die Umsetzung einer gemeinsamen Tiefgarage für die westlichen Wohnhäuser mit Zufahrt aus Norden geplant. Alle weiteren gebietsinternen Wege sollen

lediglich durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsdienste genutzt werden. Für den Fuß- und Radverkehr sind gebietsquerende Wegeverbindungen zwischen Meller Straße und Nordpark sowie zwischen Sudbrackstraße und Diebrocker Straße anzulegen.

Zentral im Gebiet wird eine zusammenhängende Grünfläche als Parkanlage mit Spielmöglichkeiten berücksichtigt. Im Verfahren geprüft wurden darüber hinaus Möglichkeiten einer besseren Einbindung des Regenrückhaltebeckens in den Stadtraum. Dem stehen im Ergebnis intensiver Abstimmungen mit dem zuständigen Umweltbetrieb die zu erfüllenden wasserwirtschaftlichen Funktionen, Verkehrssicherungspflichten sowie die Aufrechterhaltung von Standort und Betrieb eines Regenschreibers entgegen. Daher können die Flächen des Regenrückhaltebeckens (nur) bestandsorientiert in der Planung berücksichtigt werden.

Einzubeziehen sind darüber hinaus die an den Gewerbestandort nördlich anschließenden Teilflächen bis zum Eingang in den Nordpark. Die Interessenlagen sind – soweit der Stadt bekannt – für beide Standorte unterschiedlich gelagert:

- Der im Norden ansässige Fliesenfachhandel hat nach bisheriger Kenntnis ein grundlegendes Interesse am Fortbestand seiner gewerblichen Nutzung. Der Betriebsstandort liegt nach aktuellem Planungsrecht im Bereich einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die nach den damaligen Zielvorstellungen der Stadt insgesamt für eine Verbindung zwischen Nordpark und Sudbrackstraße gestaltet werden sollte. Eine Erweiterung des derzeitigen Zugangsbereichs in den Nordpark wird seitens der Stadt nicht mehr angestrebt. Soweit es den Genehmigungsunterlagen entnommen werden kann, ist die ausgeübte gewerbliche Nutzung nachbarschaftsverträglich mit einer Wohnnutzung. Insofern werden die Betriebsflächen im Wesentlichen bestandsorientiert als Teil des gemischten Übergangsbereichs entlang der Sudbrackstraße überplant.
- Für den südlich anschließenden kleinteiligen Gewerbestandort wird eine grundstücksbezogene Neuausrichtung geprüft. Erste Überlegungen sehen den Abriss der Bausubstanz und eine intensive bauliche Ausnutzung des Grundstücks (möglichst in einer mit der benachbarten Investorenplanung vergleichbaren Dimension) und mit Ziel einer Wohnbebauung vor. Konkrete Detailplanungen sind der Stadt bislang nicht bekannt. Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung dieser Fläche und Einbindung in die entlang der Sudbrackstraße vorgesehenen gemischten Nutzungsstrukturen zu begrüßen. Das Grundstück weist einen schwierigen Zuschnitt mit einer nur eingeschränkten Anbindungsmöglichkeit an die Sudbrackstraße auf (Anschluss an die Straßenparzelle nur auf einer Länge von ca. 14 m), so dass aus Sicht der Stadt vom Grundsatz her verschiedene Entwicklungsoptionen gesehen beziehungsweise offen gehalten werden sollen. Vorstellbar ist rückwärtig die Umsetzung eines größeren Baukörpers; die zur Sudbrackstraße vorgelagerten Freiflächen würden so die Möglichkeit bieten, eine kleine, begrünte Stellplatzanlage anzuordnen. Eine straßennahe Bebauung würde die Ausnutzbarkeit der rückwärtigen Fläche voraussichtlich einschränken. Letztlich werden bauliche Nachnutzung und Dichte unter den gegebenen Rahmenbedingungen unter besonderer Berücksichtigung notwendiger Erschließungsflächen, Rettungswege, Abstandserfordernisse zu Nachbargrundstücken etc. zu prüfen sein.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und baugestalterischen Regelungen sollen hier die Umsetzung der bislang bekannten Vorhaben erlauben. Eine hiervon abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist aber ebenfalls möglich.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aus grundsätzlichen Erwägungen heraus wird der Bereich der (rückwärtig) geplanten Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten Nutzungsstruktur und auch der Gebietsausweisung der dort anschließenden Wohnsiedlungsbereiche. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt für ein lebendiges und attraktives innerstädtisches Wohngebiet und den Gegebenheiten im wohngeprägten Umfeld und soll daher ergänzend zu einer sonst einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden. Mit Blick auf die gegebene Lage im Umfeld von allgemeinen Wohngebieten und gemischten Nutzungsstrukturen werden ganz überwiegend auch keine Einschränkungen hinsichtlich der gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen beziehungsweise ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen getroffen. Dies trifft nicht auf die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu. Diese Nutzungen können innerhalb der gewachsenen Nachbarschaften dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen insbesondere in Bezug auf den Flächenbedarf, die Erschließungssituation und die Verkehrserzeugung keinesfalls gerecht werden und werden daher ausgeschlossen.

Die entlang der Sudbrackstraße neu geplanten und bestehenden Nutzungen sollen in dieser Übergangslage von bestehenden gemischten Nutzungsansätzen zu Wohngebieten gemäß den Planungszielen im Rahmen eines urbanen Gebiets (MU) entwickelt werden. Gemäß § 6a BauNVO dienen diese Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbenutzungen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, wobei eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe aber nicht erforderlich ist. Die Ausweisung als MU trägt den übergeordneten Zielen zur Innenentwicklung sowie zum Erhalt und zur Fortentwicklung gemischter innerörtlicher Strukturen auch im Sinne des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung. Die den Gebietscharakter eines MU prägende Nutzungsmischung bedingt zugleich, dass gewerbliche Nutzungen etc. zulässig sind, die im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die im Gebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen „nicht wesentlich“ stören. Ergänzend dazu werden zum Erreichen der Planungsziele einige nutzungseinschränkende Regelungen aufgenommen.

Nach § 6a Absatz 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in urbanen Gebieten allgemein bis zur Schwelle der Großflächigkeit, die bei 1.200 m² Geschossfläche erreicht wird (bezogen auf die Verkaufsfläche entspricht dies 800 m²), zulässig. Zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat im Juli 2019 die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen. Nach den Ansiedlungsgrundsätzen sollte nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Ausnahmefällen zugelassen werden können, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann und negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Als Bagatellgrenze wird eine maximale Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert – bei dieser Größenordnung sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder verbrauchernahe Versorgungsstrukturen zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, der zentrale Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße II (Nahversorgungszentrum, Nordpark-Center) liegt jedoch nur rund 300–350 m nordwestlich des Plangebiets und stellt die Grund- und Nahversorgung für den Bereich bereits sicher. Um den städtebaulichen Zielen zur Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet insofern Rechnung zu tragen, werden am vorliegenden städtebaulich integrierten Standort Einzelhandelsbetriebe mit in Bielefeld nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Bagatellgrenze von 150 m² Verkaufsfläche nicht zugelassen. Da kleinere Betriebe keine negativen Auswirkungen auf den nahe

¹ <https://www.bielefeld.de/einzelhandels-zentrenkonzept>

gelegenen zentralen Versorgungsbereich haben und gleichzeitig als Orte der Begegnung und Kommunikation das soziale Miteinander innerhalb des Quartiers fördern können, sollen diese im Sinne der angestrebten Ziele für die vorliegende Gebietsentwicklung städtebaulich umsetzbar bleiben.

Bielefelder Sortimentsliste gemäß fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke ¹ Nahrungs- und Genussmittel ² Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel
Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia ³	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik ⁴	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß- geräte)
Haushaltswaren ⁵	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
Erläuterungen	
1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen	
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren	
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör	
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße	
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln	

Ergänzend werden weitergehende Regelungen bezüglich des Einzelhandels getroffen. Hinsichtlich des Ausschlusses von auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe (Sexshops etc.) wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu Vergnügungsstätten/Bordellen etc. verwiesen.

Ausgeschlossen werden (nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten und Tankstellen, die sonst nach § 6a Absatz 3 BauNVO in urbanen Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Derartige Nutzungen haben sich weder im Plangebiet noch seinem näheren Umfeld bislang etabliert. Sie werden aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Strukturen und/oder möglicher Nutzungskonflikte in der gegebenen Übergangslage zu stärker wohngeprägten Siedlungsbereichen auch künftig nicht gesehen:

- Tankstellen sind mit Blick auf die angestrebte verdichtete Bebauung und die gegebene Erschließungssituation hier nicht vorstellbar. Aufgrund der mit dieser Nutzung typischerweise verbundenen größeren Zu-/Abfahrtsbereichen sowie sonstigen erforderlichen Freiflächen würden sie sowohl strukturell als auch stadtgestalterisch nicht in das Gebiet passen.

- Unter Vergnügungsstätten werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Eine erstmalige Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte eine negative Signalwirkung für die künftige Entwicklung in diesem Bereich auslösen, die der angestrebten stärker wohngeprägten Nutzungsmischung ebenso widersprechen würde wie der geplanten Einbindung des Quartiers in das nähere Umfeld mit seinen insbesondere auf Frauen, Kinder und Jugendliche ausgerichteten sozialen und kulturellen Angeboten sowie der angrenzenden innerstädtischen Parkanlage mit ihren familienorientierten Freizeit- und Erholungsangeboten. Vor diesem Hintergrund soll dem mit der Ansiedlung derartiger Einrichtungen zu befürchtenden negativen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (sogenannter „Trading-Down-Effekt“) vorgebeugt werden.

Bordelle/bordellartige Betriebe sind als eine Unterart von Gewerbebetrieben – soweit nach der Kommentarliteratur ersichtlich – aufgrund der von ihnen ausgehenden wesentlichen Störungen des allgemein zulässigen Wohnens analog zu Mischgebieten auch in urbanen Gebieten eher als unzulässig einzustufen². Vorsorglich wird im Sinne der Klarstellung vorliegend jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss derartiger Nutzungen aus vergleichbaren städtebaulichen Erwägungen wie zu den Vergnügungsstätten in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen werden zu Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu den Gesamthöhen der baulichen Anlagen getroffen. Diese orientieren sich am erläuterten Plankonzept und sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine entsprechende bauliche Verdichtung zulassen.

Vor dem Hintergrund der geplanten verdichteten Wohnformen soll für das innerstädtisch und angrenzend an eine größere Parkanlage gelegene Wohngebiet eine effektive Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Daher werden im WA in Anlehnung an das zugrunde liegende Konzept in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Quartiers GRZ und GFZ oberhalb der WA-Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Werte bewegen sich in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 mit einer GRZ von 0,5 und GFZ zwischen 1,6 und 2,0 aber noch deutlich unter den zulässigen Höchstwerten eines urbanen Gebiets. In Verbindung mit den ergänzenden Vorgaben zu Vollgeschossen und Gebäudehöhen kann somit die gewünschte städtebauliche Dichte erreicht werden. Im Übergang zur Wohnbebauung im Süden/Südosten werden die Dichtewerte im Vergleich zu den zentral und nördlich liegenden Teilbereichen im Sinne des Nachbarschutzes etwas zurückgenommen. Im Bereich des zentral gelegenen WA2 werden die GRZ mit 0,6 geregelt und hinsichtlich der GFZ mit 3,0 die MU-Obergrenze aufgegriffen, da die verbleibende Grundstücksfläche durch die angrenzend geplanten öffentlichen Wege und Grünflächen, die der GRZ-/GFZ-Ermittlung zugrunde zu legen ist, an dieser Stelle entsprechend begrenzt ist. Auch allgemein ist die für die geplante Wohnbebauung zur Verfügung stehende Fläche durch die umliegenden Nutzungen entsprechend begrenzt. Um die geplante Neuordnung und Nachverdichtung gemäß den Planungszielen der Stadt umsetzen zu können und für den Standort eine gewisse Flexibilität zu berücksichtigen, ist eine entsprechend gute bauliche Ausnutzbarkeit erforderlich, die durch die gewählten Nutzungsmaße gewährleistet werden soll. Im Sinne einer flächensparenden Umsetzung der geplanten Bebauung werden insofern die vorliegend oberhalb der WA-Orientierungswerte aufgenommenen Nutzungsmaße für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten.

² Vgl. unter anderem Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 14. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart, dort § 6a, Rn. 26; Blechschmidt (2022) in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, Band VI/BauNVO, dort § 6a, Rn. 39.

Eine sich aus dieser ermöglichten höheren Dichte ergebende Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist vorliegend nicht erkennbar. Die Flächen sind infolge der bislang ausgeübten Nutzungen bereits seit Jahrzehnten fast vollständig versiegelt, so dass negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, den Wasserhaushalt oder das Kleinklima hierdurch nicht erstmalig ausgelöst werden. In der Gesamtbetrachtung wird eine über das heutige Maß hinaus gehende Versiegelung nicht ermöglicht; im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung werden bereits beanspruchte Flächen zu größeren Teilen weiterhin versiegelt. Hiermit gegebenenfalls verbundenen Überwärmungseffekten kann zudem durch die Lage unmittelbar neben dem Nordpark sowie durch die für das Plangebiet vorgegebene Umsetzung verschiedener Grünstrukturen im Quartier (öffentliche Grünfläche, Gründächer, Anpflanzung von Gehölzen) sowie den anteiligen Erhalt bestehender Gehölze ausgeglichen werden. Auch mit Blick auf die nach BauNVO höheren GRZ-/GFZ-Orientierungswerte für urbane Gebiete, in denen Wohnen eine Hauptnutzung darstellt, sowie unter Berücksichtigung der für das vorliegend geplante MU geregelten GRZ/GFZ werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen. Mögliche nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Belüftungs-, Belichtungs- und Besonnungssituation können zudem im Zusammenspiel mit den nachfolgend erläuterten Regelungen zu Höhen, Geschossigkeiten und überbaubaren Flächen sowie angesichts der darüber hinaus einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen ausgeschlossen werden. Eine einzelfallbezogene Prüfung erfolgt darüber hinaus im Rahmen konkreter Bauanträge.

Für die MU-Teilflächen werden in Abhängigkeit von den jeweils erfassten Bestandsnutzungen unterschiedliche Regelungen getroffen:

- Im MU2 sollen die Orientierungswerte für urbane Gebiete trotz der grundsätzlich angestrebten baulichen Verdichtung mit Blick auf die im Gesamtquartier insgesamt ermöglichten höheren Dichtewerte und auf die Lage im Übergangsbereich zum Nordpark sowie im Sinne der Verhältnismäßigkeit auch unter Berücksichtigung der Regelungen für die in dem Bereich zuletzt umgesetzten Studierenden-Wohnanlage nicht ausgeschöpft oder überschritten werden. Die geplante GRZ bewegt sich mit 0,6 daher in einem mischgebietstypischen Rahmen. Die GFZ wird mit 2,2 etwas höher als für die wesentlichen WA-Teilflächen ermöglicht. Die Stadt geht hier davon aus, dass mit den so gewählten Maßen eine dem Gebietscharakter entsprechende gute Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke gewährleistet werden kann. Gleichzeitig wird eine gewisse Abstufung zum WA aufrechterhalten. Darüber hinaus werden hierdurch auch bestandsgebundene Umbaumaßnahmen des ehemaligen Fabrikgebäudes unterstützt.
- Für den erfassten Gewerbebetrieb im MU1 werden die Regelungen zur GRZ unter Berücksichtigung der Genehmigungslage bestandssichernd getroffen. Die GRZ wird insofern mit 0,7 festgesetzt. Zudem wird darüber hinaus bestandsorientiert auch eine GRZ-Überschreitung für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Rangierflächen, Zufahrten und Zugänge sowie für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95 zugelassen. Damit wird eine Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze gemäß § 19 BauNVO (GRZ von 0,8) ermöglicht. Diese Werte spiegeln den bereits heute genehmigten und umgesetzten Bestand wider und werden unter Berücksichtigung der begrenzten Flächenverfügbarkeiten für städtebaulich notwendig bewertet, um die Interessen des Gewerbebetriebs angemessen zu berücksichtigen beziehungsweise den Erhalt des Gewerbebestands sicherzustellen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der hohen Versiegelung bereits im Zuge eines früheren Genehmigungsverfahrens durch Vorgabe einer anteiligen Dachbegrünung ausgleichend begegnet wurde. Die GFZ wird im Vergleich zum Bestand mit einem größeren Spielraum aufgenommen, orientiert sich dabei an den ermöglichten Geschossigkeiten sowie den baulichen Möglichkeiten im nahegelegenen Umfeld und wird im Vergleich zum MU2 in der gegebenen Übergangslage zum Parkeingang etwas abgestuft.

Die Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** sowie zur zulässigen **Gesamthöhe baulicher Anlagen** greifen die im Plankonzept vorgesehenen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen baufeldbezogen auf. Angestrebt wird für den überwiegenden Planbereich eine 4½-ge-

schoßige Bebauung sowie darüber hinaus ein fünf- und ein sechsgeschossiger Baukörper (siehe auch Kapitel 4.b). Im Hinblick auf die vorrangig angestrebte Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern beziehungsweise Geschosswohnungsbauten sollen hinreichend Entwicklungsspielräume für die Umsetzung belassen werden. Um die gewünschte städtebauliche Dichte zu erreichen, erfolgt neben der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse jeweils auch die Vorgabe einer Mindestgeschossigkeit. Kleinformatige Gebäudekörper widersprechen dem Planungsziel, den im Stadtgebiet dringend benötigten Wohnraum in größeren Wohngebäuden zu ermöglichen. Um den Erhalt der bisherige Kubatur des Fabrikgebäudes mit den vier Vollgeschossen sowie den dreigeschossigen Anbauten zu unterstützen, werden in diesem Bereich zwingende Geschossigkeiten geregelt. Die auch in diesem Bereich ermöglichte Aufstockung um eine weitere „Nichtvollgeschossebene“ soll an dieser Stelle etwas zurückgenommen werden – geregelt wird daher, dass diese Geschossebene von allen Außenwänden des darunter liegenden dritten beziehungsweise vierten Geschosses etwas zurückgesetzt werden muss.

Die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse wird mit der konkreten Höhenfestsetzungen (maximale Gesamthöhen) so kombiniert, dass je nach Lage innerhalb des Plangebiets die Umsetzung einer weiteren Nutzungsebene im Sinne eines Staffageschosses (kein Vollgeschoss) begünstigt oder beschränkt wird. Um im Bebauungsplan Volumen und Höhe der neuen Baukörper gegenüber der Nachbarschaft in einer angemessenen Größenordnung sowie unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse im Plangebiet im Übergang zur Bestandsbebauung nachvollziehbar zu steuern, ist eine Einmessung von Gelände- und Gebäudehöhen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld erfolgt. Für die Gewährleistung eines eindeutigen Bezugs zum Gelände und zur Nachbarschaft wird der Höhenbezug auf dieser Grundlage auf NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) abgestellt. Durch die Bezugnahme auf die NHN-Höhen werden die für die Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzten Obergrenzen gegenüber dem Umfeld beziehungsweise den Nachbarschaften eindeutig und unabhängig von gegebenenfalls erforderlichen Geländebewegungen geregelt. Entsprechend der konzeptionellen Überlegungen erlauben die festgesetzten NHN-Höhen im WA1 sowie in dem dort anschließenden Bereich von MU2 unter Berücksichtigung von voraussichtlich erforderlichen Tiefgaragen Höhen von ca. 17–17,5 m, im WA2 etwa 20 m sowie in WA3 und WA4 rund 16,5 m. Die dabei im Vergleich für das WA4 leicht höhere NHN-Vorgabe ist in den dort etwas höheren Geländeausgangshöhen (siehe auch Kapitel 2.b)) begründet. Für das rückwärtige Fabrikgebäude wird eine maximale Höhe gewählt, die im Vergleich zum Bestand die Aufstockung (zum Beispiel als Penthouse) ermöglicht und dabei einen gewissen Spielraum belässt. Bei den gegebenen Ausgangshöhen wird für dieses Gebäude bei einem oberen Nicht-Vollgeschoss eine Höhe von bis zu 18/18,5 m als vertretbar bewertet. Für die ermöglichten seitlichen Anbauten erfolgt eine entsprechende Abstufung um eine Geschossebene auf eine Höhe von bis zu 15/15,5 m. Für die potenzielle Bebauung entlang der Sudbrackstraße wird im Sinne einer möglichst einheitlichen Höhenentwicklung zum Straßenraum mit 111,5 m über NHN die maximale Höhenvorgabe aus dem Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 für die gegenüberliegende Studierendenwohnanlage aufgegriffen, wodurch unter Berücksichtigung der eingesetzten Straßenhöhen dort eine Gebäudehöhe von rund 16/16,5 m umsetzbar ist.

Im MU1 werden, wenn auch mit einer gewissen Abstufung zum Eingang der Parkanlage entsprechende Spielräume (Höhen von bis zu 14,5 m) eröffnet, um auch langfristig gesehen eine Aufstockung oder einen höheren Ersatzbau zu ermöglichen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung werden zur Steuerung der Höhenentwicklung auch für das geplante Parkhaus maximale Gesamthöhen im Bebauungsplan geregelt. Hierbei wird eine Abstufung in Richtung Osten vorgenommen – die ermöglichten 110 m über NHN erlauben für den östlichen Teil eine Gesamthöhe von ca. 13,5 m. Diese ist vergleichbar mit den Höhen der Wohnhäuser an der Meller Straße. In Richtung des neu geplanten Quartiers wird für den westlichen Teil eine Gesamthöhe von 112 m (ca. 15 m) zugelassen, so dass eine weitere Parkebene umsetzbar ist. Die gewählten Höhen berücksichtigen insofern die auf den Nachbargrundstücken umgesetzten Gebäudehöhen im Sinne eines

angemessenen Übergangs sowie darüber hinaus die der Stadt bislang bekannten Anforderungen an das geplante Parkhaus, so dass sichergestellt ist, dass (in Kombination mit den überbaubaren Flächen) der dort angestrebte Stellplatzbedarf untergebracht werden kann.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts entwickelt worden und sollen grundsätzlich dessen Umsetzung ermöglichen. Ihre jeweilige Lage und Tiefe wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange festgesetzt. Die gewählte Ausweisung von im Wesentlichen baukörperbezogenen Baufenstern mit Baufenstertiefen zwischen 17–22 m greift die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Anordnung der Gebäude zueinander und ihre lageabhängig unterschiedliche Dimensionierung auf. Im Sinne der Angebotsplanung werden die überbaubaren Flächen so großzügig gefasst, dass ein gewisser Spielraum bei ihrer Anordnung/Dimensionierung mit Blick auf einzelfallbezogen nachzuweisende bauordnungsrechtliche Anforderungen (zum Beispiel Aufstellflächen der Feuerwehr, Abstandsflächen) belassen wird.

Neben der Anordnung wird durch die Baugrenzen ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zur Nachbarbebauung geregelt, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen und den Abstand zur nebenliegenden Parkanlage klar zu definieren. Im Übergang zum Nordpark im Westen und Norden werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie im Wesentlichen die bereits heute baulich beanspruchten Flächen erfassen, aber darüber hinaus nicht wesentlich näher an die Parkfläche heranrücken. Zu den Grenzen benachbarter Flurstücke im Süden und Südwesten sind unter Berücksichtigung der Fassung der Baugrenzen Mindestabstände von mindestens 4 oder 7 m vorgegeben. Entlang der Sudbrackstraße werden die Baugrenzen unmittelbar bis an die Grenze der Straßenparzelle gelegt. Eine entsprechende straßennahe Randbebauung prägt auch das benachbarte Umfeld und soll vorliegend auch für mögliche Neubauten umgesetzt werden können. Darüber hinaus soll durch eine in Teilen grundstücksübergreifende Zusammenfassung der überbaubaren Fläche bei eventuellen Änderungen der Grundstücksverhältnisse oder im nachbarschaftlichen Einvernehmen möglichst flexible Baumöglichkeiten eröffnet werden. Hierdurch kann auch die Ausprägung einer raumbildenden baulichen Straßenkante unterstützt werden. Zudem werden im nördlichen Teil des geplanten MU die überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung etwas großzügiger und grenzübergreifend zusammengefasst. Neben der Bestandssicherung der genehmigten Bausubstanz wird damit eine auch für gewerbliche Nutzungen geeignete Ausnutzbarkeit der Grundstücke offengehalten. Zudem soll mit Blick auf die aktuellen Eigentumsverhältnisse/Grundstückszuschnitte auch eine voneinander unabhängige Neubebauung umgesetzt werden können. Bauordnungsrechtliche Anforderungen wie zum Beispiel Grenzabstände oder Abstandsflächen gelten im gesamten Plangebiet von der Fassung der überbaubaren Flächen unbenommen und sind im Rahmen der Umsetzung einzelfallbezogen zu prüfen und einzuhalten.

Um das geplante Quartiersparkhaus eindeutig zu verorten und in seinem Flächenbedarf zu steuern, wird die der Stadt bekannte Größenordnung entsprechend durch Baugrenzen gefasst. Entlang der Grenze zur Regenrückhaltefläche wird eine Baulinie und die geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass die Umsetzung einer grenzständigen Bebauung fest vorgegeben wird. Die Regelung unterstützt, dass die verfügbaren Flächen gut ausgenutzt werden können. Da auf der dort nördlich angrenzenden städtischen Regenrückhaltefläche keine Bebauung umgesetzt werden kann und soll, werden nach Einschätzung der Stadt nachbarschaftliche und weitere Belange nicht negativ berührt.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sowie aufgrund des in Teilen angestrebten Erhalts von Bausubstanz und der gegebenen Eigentumsstrukturen für das MU wird auf eine Festsetzung der **Bauweise** verzichtet. Auch entlang der Sudbrackstraße sind diesbezüglich keine einheitlichen Strukturen vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung soll den betroffenen Eigentümern dort entsprechender Spielraum belassen werden. Sofern eine mögliche grenzständige Bebauung im nachbarschaftlichen Einvernehmen umgesetzt werden kann, soll der Bebau-

ungsplan dort etwas Spielraum belassen. Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen wird in diesem Bereich zur Steuerung der möglichen Bebauung als ausreichend bewertet.

In Anbetracht der teilweise großzügiger gefassten überbaubaren Flächen wird im WA zu Sicherung der angestrebten Umsetzung größerer Wohngebäude und der grundlegend ermöglichten höheren Verdichtung eine offene Bauweise vorgegeben.

Mit Blick auf die ermöglichte Bebauung und Erschließung ist ein entsprechender Flächenbedarf für **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO wie zum Beispiel Abfallbehälter, Fahrradboxen/-stellflächen auch auf den **nicht überbaubaren Flächen** zu erwarten. Diesbezügliche Einzelheiten sind im Rahmen der Projektplanung noch weitergehend zu prüfen und zu konkretisieren. Hiervon unbenommen werden im Bebauungsplan entlang der festgesetzten öffentlichen Wegeverbindungen in Richtung Nordpark und Diebrocker Straße sowie im Übergang zu neu anzulegenden Erholungsbereichen im Quartier Beschränkungen für die Platzierung von Nebenanlagen geregelt, um deren optische Präsenz in diesen halböffentlich wirksamen Übergangsbereichen im Rahmen zu halten. Derartige Anlagen sollen daher mit Ausnahme von Zugängen, Einfriedungen und gegebenenfalls für die Energieversorgung des Gebiets notwendigen Trafostationen einen Abstand von mindestens 1,5 m entlang der öffentlichen Fuß-/Radwegeverbindung sowie zur öffentlichen Grünfläche einhalten.

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Kfz – Erschließung, künftiges Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit

Die äußere Erschließung ist durch die Sudbrackstraße im Norden vorgegeben. Die Straße ist auf einer Breite von ca. 7 m zweispurig ausgebaut und verfügt auf beiden Straßenseiten über Gehwege. Plangebietsseitig sind zwischen Gehweg und Fahrbahn öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. In Höhe des Zugangs in den Nordpark befindet sich eine Querungshilfe. Trotz ihrer vergleichsweise geringen Breite kommt der Sudbrackstraße eine Funktion als Hauptverkehrsstraße zu. Insofern weist sie auch eine entsprechend hohe Frequentierung (vor allem in den Hauptverkehrszeiten) und auch einen höheren Anteil an Gewerbeverkehr auf. In Höhe des Plangebiets ist die Geschwindigkeit auf der Sudbrackstraße aufgrund der Kita temporär auf 30 km/h reduziert.

Das Erschließungskonzept ist im Sinne eines möglichst verkehrsarmen Quartiers entwickelt worden. Die gebietserschließenden Verkehre sollen dabei zum einen in eine Tiefgarage, zum anderen in das geplante Quartiersparkhaus gelenkt werden. Darüber hinaus sollen lediglich einzelne, als unabdingbar notwendig erachtete Verkehre im Bereich eines privaten Erschließungswegs sowie durch Überfahrrechte auf dem Fuß-/Radweg verkehren.

Für die Gebietserschließung ist geplant, das neue Quartier über eine Stichstraße an die Sudbrackstraße anzubinden. Der Anschlusspunkt ist im Kurvenbereich der Sudbrackstraße in Höhe der heutigen Betriebszufahrt vorgesehen. Von dort wird die Planstraße ähnlich der Betriebszufahrt nach Süden geführt und endet in einer für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage in Höhe der geplanten Zufahrt in das Quartiersparkhaus. Nach den Vorplanungen zur Erschließung³ wird die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m geplant, so dass Begegnungsverkehre und eine Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge grundsätzlich möglich sind. Im Bebauungsplan wird diese Stichstraße durch Festsetzung einer **öffentlichen Verkehrsfläche** gesichert, die bei einer Breite von 10,5 m darüber hinaus auch die Anlage einzelner Besucherstellplätze/Kurzzeitparkplätze im Straßenrandbereich sowie die Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs zulässt. In Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern ist hierzu geplant, die Stellplätze im westlichen Straßenrandbereich anzuordnen und einen 2,5 m breiten Gehweg auf der östlichen Seite der Fahrbahn im Bereich des heutigen

³ Entwurfsplanung Straßenbau, SR Ingenieurbüro OWL GmbH & Co, Detmold, Juni 2026.

Unterhaltungswegs mit wurzelschonender Ausführung anzulegen (siehe auch Kapitel 5.9); diesbezügliche Einzelheiten werden zwischen den eingebundenen Fachämtern parallel zum Bauleitplanverfahren weiter abgestimmt. Die Details der Ausführungsplanung sind Gegenstand eines vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Projektentwicklern abzuschließenden Erschließungsvertrags.

Aus dem Quartier heraus sind darüber hinaus keine weiteren Anschlüsse für den Kfz-Verkehr an die umliegenden Straßen vorgesehen, um die stärker wohngeprägten Bestandsgebiete nicht durch Erschließungs- oder Durchgangsverkehre zu belasten. Anschlüsse an Meller Straße und Diebrocker Straße werden insofern für Kfz-Verkehre mit einzelnen Ausnahmen (siehe nachfolgend) nicht vorbereitet. Zudem wird entlang der Sudbrackstraße teilweise ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtsverbot** aufgenommen. Hiervon ausgenommen bleiben die einbezogenen Flächen der Grundstücke privater Dritter. Angesichts der im Bestand nur untergeordnet vorhandenen Grundstückszufahrten sollen die Entwicklungsmöglichkeiten dort nicht auf die bestehenden Anschlüsse beschränkt werden. In Abhängigkeit von konkreten Vorhaben sind die Anbindungen an die Sudbrackstraße einschließlich der sich hieraus gegebenenfalls ableitenden Umbaumaßnahmen im angrenzenden Straßenraum einzelfallbezogen im Zuge der Umsetzung mit der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Die Erreichbarkeit der Tiefgarage sowie der rückwärtigen Wohngebäude wird über eine Fläche mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr etc. mit einer für diese Nutzergruppen geeigneten Breite zwischen 4–5,5 m einschließlich notwendiger Schleppkurven sichergestellt. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass die betreffenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer der Umsetzung der jeweils vorgesehenen Nutzungsrechte ansonsten gegebenenfalls entgegenstehenden Bebauung (um Beispiel durch Nebenanlagen) oder dauerhaft störenden Nutzung freigehalten werden. Von der vorliegenden Planung unbenommen sind für eine rechtliche Sicherung von Leitungsführung, Überfahrrechten etc. über private Flächen entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erforderlich. Sofern im Zuge der Vermarktung einzelne Grundstücke ausparzelliert werden sollten, ist deren Erreichbarkeit unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung vertraglich und/oder durch Eintragung entsprechender Rechte im Grundbuch auf privater Ebene zu klären. Um trotz des geplanten Kfz-armen Quartierscharakters eine auch aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Durchlässigkeit für bestimmte Nutzergruppen/Funktionsverkehre zu gewährleisten, sollen für diese Überfahrrechte auf dem Fuß-/Radweg in Richtung Meller Straße und Diebrocker Straße gewährt werden. Dies wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus wird im Bedarfsfall, beispielsweise bei Umzügen oder Handwerksarbeiten, eine Mitnutzung der Wege seitens der Stadt ebenfalls mitgetragen (Steuerung der Zugänglichkeit zum Beispiel über Klapp- oder Steckpoller). Eine pauschale Durchfahrbarkeit durch jegliche Dienstleister, Lieferdienste etc. wird nicht unterstützt.

Mit der ermöglichten Gebietsentwicklung ist grundsätzlich die **Erzeugung anderer und neuer Verkehre** durch die Wohnnutzung verbunden. Gleichzeitig entfallen die Verkehre des bisherigen Gewerbestandorts. Zur Ermittlung der Verkehrserzeugung und Überprüfung der Leistungsfähigkeit an relevanten Knotenpunkten im umliegenden Verkehrsnetz ist eine Verkehrsuntersuchung⁴ eingeholt worden. Bei der Ermittlung wird, da aufgrund verschiedener und über einen längeren Zeitraum andauernden Straßenbaumaßnahmen im Umfeld keine Zählungen erfolgen können, insbesondere auf Daten des städtischen Verkehrsmodells (Analyse 2023, Prognose 2030) zurückgegriffen. Als relevante Knotenpunkte werden in Abstimmung mit der Stadt die Kreuzungsbereiche Sudbrackstraße / Schildescher Straße im Osten (Knotenpunkt 1), Sudbrackstraße / Mielestraße / Bündler Straße im Norden (Knotenpunkt 2) sowie Mielestraße / Schildescher Straße im Nordosten (Knotenpunkt 3) geprüft.

⁴ Bielefeld – Verkehrsuntersuchung Wohnquartier Nordpark, shp Verkehrsplanung PartG mbB, Hannover, September 2025.

Die Ermittlung der planinduzierten Verkehre erfolgt im Gutachten für die hinzukommende Wohnbebauung durch eine Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff unter Zugrundelegung der zu erwartenden Einwohnerzahl sowie deren spezifische Wegehäufigkeiten und Verkehrsmittelwahl. Hierbei werden in Summe rund 245 neue Wohnungen in Ansatz gebracht; anteilig werden für die geförderten und „klassischen“ Mietwohnungen durchschnittliche Haushaltsansätze von 1,9 beziehungsweise 2,19 Einwohnenden pro Wohneinheit gewählt. Diese Größenordnungen bewertet die Stadt als realistisch für das investorengeplante Quartier, wenngleich diese Anzahl bei den geplanten größeren Wohngebäuden im Rahmen einer angebotsorientierten Planung zwangsläufig nur überschlägig abgeschätzt werden kann. Für mögliche künftige Gewerbenutzungen im MU, die im Bereich des Fabrikgebäudes untergebracht werden sollen, werden den gutachterlichen Berechnungen Angaben des Investors hinsichtlich eines möglichen Gewerbeflächenanteils (hier ca. 780 m²) und einer eventuellen Belegung dieser Flächen durch eine Praxis zugrunde gelegt. Da der Stadt aktuell keine konkreten Pläne für die in dem Gebäude geplanten Nutzungen bekannt sind und im Rahmen der Angebotsplanung für das MU ein breites Nutzungsspektrum zugelassen wird, wird der gutachterliche Ansatz einer beispielhaften Arztpraxis mit hohem Patientenaufkommen – also einer entsprechend hohen Verkehrserzeugung – als nachvollziehbar angesehen. Grundsätzlich kann aus Sicht der Stadt mit der vergleichsweise hohen Verkehrserzeugung das in der gegebenen Lage und Erschließung denkbare gewerblichen Nutzungsspektrum gut abgedeckt werden. Auf dieser Grundlage werden Mehrverkehre von insgesamt maximal 885 Kfz-Fahrten/24 h (je 443 Kfz-Fahrten/24 h im Ziel- und Quellverkehr) prognostiziert. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Erschließung werden sich die Verkehre entlang der Sudbrackstraße in westliche und östliche Richtung verteilen. Nach den gutachterlichen Annahmen werden ca. 40 % der Neuverkehre von/nach Richtung Westen fahren. Die verbleibenden 60 % der neuen Verkehre werden von/nach Richtung Osten zu Schildescher Straße fahren und dabei zu 60 % weiter über die Sudbrackstraße fahren und zu 40 % Schwarzkopffstraße und Mielestraße nutzen.

Entscheidend für die Abwicklung der Verkehre ist im Wesentlichen die Belastung zu den Stoßzeiten. Dabei ist laut Gutachten die Spitzenstunde am Nachmittag/Abend etwas stärker belastet. Für diese Spitzenstunde wird die Erzeugung von 69 Kfz-Fahrten prognostiziert, die sich auf die umliegenden Knotenpunkte weiter aufteilen, so dass an den geprüften Knotenpunkten mit einer Zusatzbelastung von jeweils zwischen 16 und 27 Kfz/h zu rechnen ist. Diesbezüglich wird im Gutachten zusammenfassend festgestellt, dass dieses sehr geringe Neuaufkommen den Verkehrsablauf nur zu einem geringen Maß beeinflussen wird und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes weitgehend unverändert bleibt.

Die Stadt hat das Gutachten nach Prüfung durch das zuständige Fachamt als methodisch nachvollziehbar und plausibel bewertet. Ergänzend zu den Entwicklungsmöglichkeiten auf den investorengebundenen Flächen sind Umstrukturierungen auch auf den beiden darüber hinaus einbezogenen Gewerbegrundstücken sowie bei Umsetzung eines weiteren Gebäudes bei Abriss und Verlagerung des Kita-Gebäudes auf Basis des Bebauungsplans realisierbar. Hierdurch gegebenenfalls ebenfalls entstehende Zusatzverkehre waren nicht Gegenstand der gutachterlichen Untersuchungen. Dies ist aus Sicht der Stadt angesichts der unkritischen Auswirkungen im umliegenden Verkehrsnetz dennoch vertretbar. Ergänzend anzumerken ist, dass die Verkehre der insgesamt vom Plangebiet erfassten Bestandsnutzungen bereits im Straßennetz vorhanden und insofern in den planunabhängigen Analyse- und Prognosedaten enthalten sind. Der gleichzeitige Wegfall gewerblicher Bestandsverkehre bei Umsetzung der Planung ist in die gutachterlichen Berechnungen insgesamt nicht eingeflossen, so dass hier ein entsprechender Puffer gesehen wird. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sieht die Stadt das Potenzial von zusätzlich etwa 40–50 Wohnungen (entspricht ca. 20 % mehr Wohnungen als in den Berechnungen angesetzt). Überschlägig auf die ermittelten Zusatzverkehre übertragen wäre dann möglicherweise mit bis zu 83 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde beziehungsweise zwischen 19 und 32 Kfz/h an den Knotenpunkten zu rechnen.

In der Gesamtbetrachtung hält die Stadt die vorliegende Planung auch bei etwas höheren Verkehrszahlen als im Gutachten prognostiziert hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen

für vertretbar und angemessen. Eine unverträgliche Mehrbelastung im umliegenden Straßennetz wird nicht verursacht. An den wesentlichen Knotenpunkten können die Verkehre auch künftig leistungsfähig abgewickelt werden, Kapazitätsprobleme sind nicht zu erwarten.

Ruhender Kfz-Verkehr

Erforderliche Stellplätze sind in Abhängigkeit von den hinzukommenden Wohneinheiten, gewerblichen Nutzungen etc. jeweils in ausreichender Zahl im Zuge der Umsetzung nachzuweisen. Diesbezüglich sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit den Regelungen der Stellplatzverordnung NRW relevant.

Kfz-Stellplätze sind im Umfeld entlang der umliegenden Straßenzüge im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Diesbezüglich ist im Planverfahren hinsichtlich der bestehenden Situation auf eine bereits angespannte Lage hingewiesen worden. Ziel der vorliegenden Planung muss es insofern sein, die planbedingt erforderlichen Stellplätze vollständig innerhalb des Plangebiets unterzubringen. Für die investorengebundenen Flächen wird neben einer Tiefgarage im WA1 aufgrund der mit der verdichteten Bebauung einhergehenden hohen Anzahl nachzuweisender Stellplätze und der möglichst autoarmen Quartiersentwicklung die flächensparende Bündelung der Stellplätze in einem Quartiersparkhaus mit 150–200 Einstellplätzen mindestens für die Teilflächen WA2, WA3 und WA4 vorgegeben. Diese Größenordnung ist unter Berücksichtigung der planungsrechtlich eröffneten Bebauung nach Einschätzung der Stadt geeignet, den zu erwartenden Stellplatzbedarf der ermöglichten neuen Wohneinheiten dort unterbringen zu können. Durch die Zuordnung zu den genannten WA-Teilflächen wird sichergestellt, dass die Stellplätze als Teil notwendiger Erschließungsanlagen im Parkhaus nachgewiesen und insofern dort umgesetzt werden müssen. Ergänzend zu Baugrenzen und Gesamthöhen wird durch die Stellplatzobergrenze auch eine gewisse Steuerung der letztlich möglichen Wohnungsanzahl erreicht. Aufgrund der noch nicht abschließend sicher abschätzbaren Zahl erforderlicher Stellplätze und des Nutzungsspektrums im MU2 wird darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, ergänzende Stellplätze im Quartiersparkhaus dort nachweisen zu können. In Abstimmung zwischen Stadt und Projektentwicklern soll ergänzend zur Tiefgarage dieser zusätzliche Spielraum auch für die Teilfläche WA1 als Option eingeräumt werden. Ausdrücklich nicht angestrebt werden Stellplätze für gebietsfremde Verkehre aus dem Umfeld. Dies wird weder der vorbereiteten Erschließungskonzeption noch einem sachgerechten Umgang mit der planbedingt ausgelösten Größenordnung des ruhenden Kfz-Verkehrs des vorliegend ermöglichten verdichteten Quartiers gerecht.

Zur planerischen **Absicherung des Quartiersparkhauses** wird basierend auf dem Erschließungskonzept die betreffende Teilfläche durch eine Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB als Fläche für diesen besonderen Nutzungszweck im Plangebiet verortet und textlich durch die genannten Parameter konkretisiert. Über die Kfz-Stellplätze hinaus wird auch die Unterbringung nachzuweisender Fahrradstellplätze in dem Quartiersparkhaus zugelassen. Ergänzend wird für die Teilfläche WA1 die **Umsetzung einer gemeinsamen Tiefgarage** durch eine entsprechende Flächensicherung für eine Unterbauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht. Darüber hinaus ist im Bereich der WA-Teilflächen die Anordnung oberirdischer Stellplätze ausdrücklich nicht vorgesehen – bei der ermöglichten Bebauungsdichte soll die Freiraumqualität im Quartier nicht durch ruhende Verkehre beeinträchtigt werden. Für eine entsprechende Lenkung werden daher **oberirdisch angeordnete Stellplätze/Carports und Garagen** nicht zugelassen. Ausgenommen von diesen Vorgaben bleiben Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge und Ähnliches (zum Beispiel für Notarzt), da sie gegebenenfalls näher zu Eingangsbereichen angeordnet werden sollten und ein Abstellen der Kfz auf dem Fuß-/Radweg ansonsten die Durchlässigkeit einschränken würde.

Konkrete Regelungen zur Steuerung des ruhenden Verkehrs in den Teilflächen des MU werden aufgrund der voneinander unabhängigen Erschließung, der teilweise bestandssichernden Überplanung vorhandener Nutzungen und der großzügig geregelten überbaubaren Flächen

nicht getroffen. In Abhängigkeit von den späteren Nutzergruppen/Stellplatzbedarfen wird dort Spielraum hinsichtlich der Ausgestaltung (zum Beispiel ebenerdige überdachte oder nicht überdachte Stellplätze, Integration von Stellplätzen in die Erdgeschossenebene eines Gebäudes, Umsetzung eines Parkdecks oder einer Tiefgarage) als erforderlich angesehen.

Erschließung Fußgänger/Radfahrer und ÖPNV

Aufgrund der zentralen Lage und Einbindung in das örtliche Wegenetz (siehe Kapitel 2.c) sind bereits gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Diesbezüglich stehen im Umfeld auch abseits der Straßen verschiedene Anbindungen an das städtische Wegenetz zur Verfügung. Der Standort ist hierüber gut in das weiterführende Wegenetz der Bielefelder Grünzüge eingebunden – hier insbesondere zum Nordpark im Westen und in Richtung Norden zur Parkanlage an der Johanneswerkstraße. Darüber hinaus werden die bestehenden Wegeverbindungen durch die **Schaffung neuer gebietsquerender Fuß-/Radwege** weiter optimiert. Diese werden im Bebauungsplan überwiegend durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen – entweder als Teil der Straßenverkehrsfläche (siehe oben) oder mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg gesichert. Darüber hinaus werden sie durch die geplante öffentliche Grünfläche geführt. Zudem werden im Bereich der rückwärtig für die quartiersinterne Ver- und Entsorgung gesicherten GFL-Flächen ergänzend auch **Gehrechte sowie Fahrrechte für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit** festgesetzt.

Für die geplante Ost-West-Durchwegung für Fuß- und Radverkehre wird die zwischen den Gebäuden Meller Straße 63 und 65 liegende städtische Parzelle entsprechend überplant. In der Örtlichkeit werden diese Flächen derzeit anteilig von parkenden Kfz des nördlichen Wohngebäudes belegt. Diese bislang von der Stadt geduldete Nutzung ist bei Umsetzung der Planung insofern aufzugeben – das städtische Interesse an Nutzung der Parzelle für die geplante öffentliche Durchwegung hat hier ein entsprechend höheres Gewicht. Die Aufgabe der Stellplatznutzung in diesem Bereich ist für die Betroffenen gleichwohl zumutbar, da Stellplätze des betreffenden Wohnhauses gemäß Bauakte im rückwärtigen Bereich nachgewiesen und genehmigt worden sind und das betreffende Flurstück 447 ist für die Erreichbarkeit dieser Stellplätze nicht vorgesehen ist.

Nach dem vom Rat 2020 beschlossenen Radverkehrskonzept ist die Sudbrackstraße innerhalb des gesamtstädtischen Radverkehrsnetzes eine Hauptroute Kategorie II (innerstädtische Radverkehrsverbindung zur Erschließung der Stadtbezirke und Ergänzung des überregionalen Netzes). Soweit bislang erkennbar, wird diese Funktion durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Das Plangebiet weist grundsätzlich eine gute **ÖPNV-Anbindung** auf. Im Bereich des Plangebiets befindet sich an der Sudbrackstraße die Haltestelle der Buslinie 27 („Meller Straße“) mit Anbindung in Richtung Innenstadt/Rudolf-Oetker-Halle, Schildesche und Baumheide tagsüber – werktags im Wesentlichen im Halbstundentakt beziehungsweise an Sonn-/Feiertagen im Stundentakt. Darüber hinaus ist die Stadtbahnlinie 1 nach Schildesche und Senne in knapp 500 m fußläufig an der Schildescher Straße zu erreichen (Haltestelle Sudbrackstraße). Auch die Stadtbahnlinie 3 mit Anbindung in Richtung Babenhausen-Süd und Innenstadt ist fußläufig in einer ähnlichen Entfernung an der Jöllenbecker Straße (Haltestelle Nordpark) erreichbar. Die Stadtbahnen verkehren tagsüber alle 10 Minuten sowie in den Abendstunden und an Sonn-/Feiertagen alle 15 Minuten. Mit beiden Stadtbahnlinien ist eine Anbindung an die zentralen Haltestellen Hauptbahnhof und Jahnplatz und hierüber eine sehr gute Einbindung in das städtische und regionale Busnetz sowie die Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Zugverkehrs gegeben. Der Hauptbahnhof kann ergänzend zur Stadtbahn gegebenenfalls noch zu Fuß beziehungsweise auch gut mit dem Fahrrad erreicht werden. Das ÖPNV-Angebot wird im fußläufigen Umfeld an den Haltestellen Klarhorststraße und Sudbrackstraße durch den Nachtbus N3 sowie an der Haltestelle Nordpark durch den Nachtbus N2 ergänzt, die in den

Nächten am Wochenende verkehren. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

Die vorbereitete Folgenutzung der innerstädtischen Gewerbebrache mit einem wesentlichen Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen in der geplanten Dichte trägt dazu bei, vorhandene und geplante Infrastrukturen besser auszulasten. In diesem Fall werden vorhandene Bus- und Stadtbahnlinien durch zusätzliche Fahrgastpotenziale gestärkt.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet insbesondere die auf den ehemaligen Gewerbestandort einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr von Bedeutung. Darüber hinaus liegen im näheren Umfeld Gewerbebetriebe, die gegebenenfalls eine Relevanz besitzen können. Hierbei sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet die Belange der umliegenden Betriebe zu berücksichtigen – Einschränkungen über die bestehende Situation hinaus infolge der vorliegenden Bauleitplanung sollen vermieden werden. Um die schalltechnischen Gegebenheiten und die künftig zu erwartende Lärmsituation zu ermitteln und angemessen in die Planung einzubeziehen, sind schalltechnische Untersuchungen erfolgt. Diese sind durch die zuständigen Fachbereiche der Stadt Bielefeld im Rahmen des Möglichen vorgeprüft sowie grundsätzlich als methodisch nachvollziehbar und plausibel bewertet worden. Die jeweiligen Ergebnisse und Empfehlungen werden insofern der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können in diesem Zusammenhang für die städtebauliche Beurteilung des Lärms lärmtechnische Regelwerke als Orientierungshilfe herangezogen werden, wobei die jeweils baugebietsbezogenen Werte in diesen Regelwerken unterschiedlich definiert werden. Vorliegend wird im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für diesen innerstädtisch vorbelasteten Standort über die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinaus ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie auf die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbelärm) Bezug genommen.⁵ Eine Verbindlichkeit dieser Werte für die Bauleitplanung leitet sich daraus jedoch insgesamt nicht ab. In der Rechtsprechung allgemein anerkannt ist, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

a) Verkehrslärm

Angesichts der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräusche und dem künftig höheren Schutzbedarf der zulässigen Nutzungen sind Lärmeinwirkungen und sich hieraus ableitende Schallschutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu

⁵ Idealtypische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI/MU 60/50 dB(A);
Idealtypische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/40 dB(A), für MI/MU 60/45 dB(A);
Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MU/MI 64/54 dB(A);
Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags/nachts: WA 55/40 dB(A), für MI 60/45 dB(A), MU 63/45 dB(A).

prüfen. Ebenso sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung durch Anbindung an die Sudbrackstraße und die geplante Quartiersgarage die schalltechnischen Auswirkungen auf die Altanlieger infolge der hinzukommenden Neuverkehre im Planverfahren zu ermitteln und zu bewerten. Hinsichtlich dieser Fragestellungen ist ein Gutachterbüro⁶ eingebunden worden.

Verkehrslärmeinwirkungen und Schallschutzmaßnahmen

Den gutachterlichen Berechnungen sind die Verkehrsbelastungszahlen aus dem Verkehrsgutachten zugrunde gelegt worden; vorsorglich eingeflossen sind darüber hinaus die seitens der Deutschen Bahn mitgeteilten Zugbelastungszahlen der Deutschen Bahn für die mehr als 500 m entfernt verlaufenden Bahntrassen (unter anderem Hauptstrecke Rheinland – Ruhrgebiet – Berlin), die im Bereich des Hauptbahnhofs zusammentreffen. Auf dieser Grundlage belegen die schalltechnischen Berechnungen für die Plangebietsflächen die im Straßenrandbereich sehr hohen Vorbelastungen, die in südliche Richtung kontinuierlich abnehmen. Für den Prognose-Planfall (also unter Berücksichtigung der Gesamtverkehre nach Realisierung) ist lage- und geschossabhängig bei freier Schallausbreitung für die Baugebietsflächen mit folgenden Vorbelastungen im Rahmen der Bauleitplanung zu rechnen:

- **WA**
Für die Tagzeit liegen die ermittelten Beurteilungspegel zwischen 55 bis 62 dB(A), in der Nachtzeit zwischen 50 bis 56 dB(A). Demnach herrschen tags idealtypische WA-Werte nur im südlichen Planbereich (betrifft im Wesentlichen Teilfläche WA3) vor; weitgehend werden die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten. Nachts werden die WA- beziehungsweise Wohngebietswerte der zugrunde gelegten Regelwerke insgesamt überschritten. Auf den überwiegenden Flächen liegen die Pegel im Bereich einer MU-typischen Vorbelastung nach der 16. BImSchV. Im Nordosten der Teilfläche WA1 werden MU-typische Werte im Sinne der 16. BImSchV tags noch eingehalten, nachts aber überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird insgesamt nicht erreicht.
- **MU**
Die ermittelten Beurteilungspegel bewegen sich für die Tagzeit zwischen 58 dB(A) bis 70 dB(A) und für die Nachtzeit zwischen 52 dB(A) und 64 dB(A). Damit werden mindestens die MU-Grenzwerte der 16. BImSchV tags/nachts nur anteilig auf den rückwärtigen Flächen eingehalten. Im Straßenrandbereich wird die Schwelle der Gesundheitsgefahr tags erreicht und nachts überschritten.

Anhand der ermittelten Beurteilungspegel wird deutlich, dass sich die Vorbelastungen im Plangebiet zwar oberhalb idealtypischer Werte, aber zu großen Teilen noch im Rahmen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewegen und im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr auf der Sudbrackstraße resultieren. Darüber hinaus ist ebenfalls festzustellen, dass die Vorbelastungen im Nahbereich der Sudbrackstraße tags auch bis an die Schwelle zur verfassungsrechtlich bedenklichen Gesundheitsgefährdung reichen können und diese nachts überschreiten. Für den Nahbereich der Sudbrackstraße wird zudem festgestellt, dass angesichts der ermittelten Pegelhöhen keine akzeptable Aufenthaltsqualität im Freien gegeben ist. Gutachterlich empfohlen wird insofern, zur Gewährleistung gesunder Verhältnisse innerhalb und außerhalb der Gebäude Schallschutzmaßnahmen jeweils angepasst an die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und die Schutzbedürftigkeit der Räume zu regeln. Weitere Einzelheiten können dem beigelegten Gutachten entnommen werden.

Festzuhalten ist, dass die im Straßenrandbereich sehr hohe Lärmbelastung bereits auf die in vergleichbarer Entfernung vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Sudbrackstraße (siehe Kapitel 2.c) einwirkt. Die grundlegenden Möglichkeiten, auch bei diesen ermittelten Vorbelastungen durch darauf abgestellte Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ der Stadt Bielefeld, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 30.03.2026.

erreichen zu können, zeigen sich unter anderem für das zuletzt umgesetzte Studierendenwohnen im nördlich an die Sudbrackstraße anschließenden Plangebiet Nr. II/2/65.00. Die städtebaulichen Gründe für die im Wesentlichen vorbereitete Nachnutzung der bislang gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche durch stärker schutzbedürftige Nutzungen im Sinne von Flächenmobilisierung/Innenentwicklung und Nachverdichtung sind bereits ausführlich dargelegt worden. Mit Blick auf die wesentlichen Planungsziele und die nur begrenzt verfügbare Grundstücksfläche sowie unter Berücksichtigung der inner- und außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bestandsbebauung/-nutzungen ist eine größere Abstandshaltung zur Sudbrackstraße aus städtebaulichen Erwägungen nicht sinnvoll. Ebenso wenig werden in der gegebenen innerstädtischen Siedlungslage Maßnahmen des aktiven Schallschutzes durch eine Wand als zielführend erachtet (Flächenbedarf, Abstandsflächen, Verringerung der für einen Bebauung verfügbaren Grundstücksflächen). Zudem wäre auch die erforderliche Dimension abschirmender baulicher Elemente zum Schutz aller Geschosse realistisch nicht umsetzbar. Auch die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen sowie die unterschiedlichen Interessenlagen der betroffenen Eigentümer an Bestandssicherung beziehungsweise Umstrukturierung der insgesamt bebauten Grundstücke stehen der Umsetzung einer wirksamen Schallabschirmung entgegen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch straßennah errichtete Baukörper wirksame Pegelminderungen für die rückwärtige stärker wohngeprägte Bebauung erreichen zu können – eine zwingende Vorgabe im Sinne eines Schallschutzriegels kann unter Berücksichtigung der dort vorhandenen und mindestens zum Teil auf absehbare Zeit verbleibenden baulichen Anlagen sowie der gegebenen eigentumsrechtlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht in Betracht gezogen werden.

Um konfliktmindernd auf die zum Teil sehr hohe Verkehrslärmvorbelastung zu reagieren, kommen vorliegend verschiedene, aber aufeinander abzustimmende passive Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrisslösungen, schalldämmende Außenbauteile zum Schutz der Innenräume etc., in Betracht. Die hierzu dargelegten gutachterlichen Ergebnisse und Empfehlungen werden daher im Bebauungsplan in den **Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)** aufgegriffen.

Passive Schallschutzmaßnahmen durch luftschalldämmende Außenbauteile können bei zu hohen Pegeln vor einer Fassade den Schutz der Innenräume sicherstellen. Basierend auf den Berechnungsmethoden der im Jahr 2018 neugefassten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im Schallgutachten die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel als Maximalwerte aller Berechnungshöhen ermittelt und den entsprechenden **Lärmpegelbereichen** zugeordnet worden. Im Bebauungsplan wird auf dieser Grundlage zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV, V und VI bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, so dass gesunde Verhältnisse innerhalb der Gebäude grundsätzlich gewährleistet werden können. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Ausnahmeregelung gewährleistet eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Vor Baubeginn ist hierfür der schalltechnische Nachweis durch anerkannte Sachverständige zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Anforderungen ausreichen. Auf die Einsehbarkeit der DIN 4109 bei der Stadt Bielefeld wird auf der Planurkunde hingewiesen.

Festzuhalten ist, dass sich der nach der DIN 4109 ermittelte Schalldämmwert auf das geschlossene Fenster bezieht und sich die Schalldämmwirkung bei geöffnetem Fenster entsprechend verringert. Dies ist angesichts der gegebenen Lärmvorbelastung im Plangebiet bei der Umsetzung zu bedenken. Auch nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der vorliegend stark vorbelasteten Situation mit Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) bei freier Schallausbreitung können insofern ergänzend zu den luftschalldämmen-

den Außenbauteilen **schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume** (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) zu einer ausreichenden Belüftung beitragen. Der Bebauungsplan trifft auf Basis des Schallgutachtens eine entsprechende Festsetzung für alle zum Schlafen genutzten oder geeigneten Räume, so dass auch unter diesem Aspekt künftig gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können. Aufgrund der nur von einer Seite aus einwirkenden Verkehrsräusche bietet es sich bei Neu-/Umbauten an, besonders schutzbedürftige Schlafräume im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“ (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Angesichts der nur von der Sudbrackstraße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräusche bestehen hier gute Möglichkeiten, bereits durch eine angepasste Grundrissgestaltung auf die vorbelastete Situation zu reagieren. Für die rückwärtigen Wohngebäude kann – je nach Baufortschritt – davon ausgegangen werden, dass sich die Lärmsituation durch deren Schallabschirmung verbessern wird. Für derartige Fälle stellt eine Ausnahmeregelung sicher, dass von der Vorgabe abgewichen werden kann, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass ein verkehrsbedingter Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) nachts vor einem betroffenen Fenster durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

Betroffen von der Lärmbelastung sind darüber hinaus auch **Außenwohnbereiche** (zum Beispiel Terrassen, Balkone), die – wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen – tagsüber schutzwürdig sind. Das Thema Außenwohnbereiche wird in den oben genannten lärmtechnischen Regelwerken insgesamt nicht thematisiert, von einer Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation kann regelmäßig bei Einhaltung von Mischgebietswerten ausgegangen werden. Gemäß aktueller Rechtsprechung im Zusammenhang mit Belastungen durch Fluglärm kann eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von bis zu 62 dB(A) tags noch als zumutbar bewertet werden.⁷ Diese Größenordnung wird insofern im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung für eine Bewertung der Gesundheitsverträglichkeit und für notwendige Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Entsprechende Werte können im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in den WA-Teilflächen eingehalten werden, im Bereich des geplanten MU werden entsprechende Pegel in Richtung Sudbrackstraße aber auch überschritten.

Bestandsorientiert überplant wird zudem eine Kita mit auch entlang der Sudbrackstraße orientierten **Außenspielflächen**, die entlang der Straße und zum benachbarten Grundstück durch entsprechende Sichtschutzelemente umfasst werden. Nicht ausgeschlossen werden kann eine Verlagerung dieser Nutzung – bislang seitens der Investoren gegenüber der Stadt angesprochen wurden Überlegungen, die Kita in ein anderes Gebäude innerhalb der MU-Flächen zu integrieren. Unbenommen davon wäre eine derartige Nutzung innerhalb des MU auch uneingeschränkt zulässig. Entsprechende Aufenthaltsbereiche im Freien sind insofern auch in den stärker verlärmten Bereichen grundsätzlich möglich. Für diese nutzungsbedingt notwendigen Spielbereiche im Freien wird für die Bewertung der Verträglichkeit ein vergleichbarer Maßstab wie für Außenwohnbereiche etc. zugrunde gelegt.

Um auch in den stärker vorbelasteten Bereichen einen angemessenen Schutz für derartige Aufenthalts-/Erholungsbereiche im Freien sicher gewährleisten zu können, werden in Anlehnung an die genannte Rechtsprechung für den Teilbereich, in dem nach den gutachterlichen Ergebnissen bei freier Schallausbreitung eine Vorbelastung oberhalb von 62 dB(A) möglich ist, ergänzende Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan geregelt. In der Umsetzung von Außenwohnbereichen/Kita-Außenspielflächen ist dort vor Baubeginn einzelfallbezogen nachzuweisen, dass durch geeignete Vorkehrungen verkehrslärmbedingte Beurteilungspegel von 62 dB(A) mindestens eingehalten werden können. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen ausreichenden Spielraum, um wirksam abschirmende Einbauten wie Mauern und Terrassenwände, schallgedämmte Brüstungen oder (Teil-)Verglasungen einbinden zu können. Darüber bestehen ähnlich der Möglichkeiten der „architektonischen Selbsthilfe“ für Schlafräume hinreichend Möglichkeiten, entsprechende Bereiche so anzuordnen, dass durch Gebäudeab-

⁷ BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az. 4 A 1075/04.

schirmungen die Lärmbelastung auf Werte von $< 62 \text{ dB(A)}$ reduziert werden können und zusätzliche Maßnahmen nicht mehr erforderlich sind. Für diese Fälle ist auch hier eine entsprechende Ausnahmeregelung enthalten – zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass das Erreichen des angestrebten Zielwerts durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

Zusammenfassend werden die getroffenen Maßnahmen in der vom Straßenverkehrslärm vorbelasteten Situation mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen als städtebaulich vertretbar bewertet. Die aufgenommenen Festsetzungen sind in der vorliegenden Situation geeignet, einen angemessenen Lärmschutz und die Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Verkehrslärmauswirkungen planbedingter Neuverkehre

Mit der Umsetzung der Planung werden im Vergleich zur bisherigen GI-Ausweisung grundlegend andere Verkehre erzeugt. Zudem ist aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastungen im Bereich gesundheitsrelevanter Schwellenwerte eine gegebenenfalls mögliche Erhöhung vorhandener Verkehrslärmpegel auf die Bestandsnutzungen im Umfeld zu prüfen. Um im Rahmen der Abwägung sicher bewerten zu können, ob die erhöhten Verkehrslärmpegel durch die planbedingten Neuverkehre für die betroffenen Altanlieger zumutbar sein werden, ist im zugrunde liegenden Schallgutachten auch diesbezüglich eine entsprechende Prüfung erfolgt. Dabei wurden unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung die sich aus den Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall (allgemeine Verkehrsentwicklung) und im Prognose-Planfall (allgemeine Verkehrsentwicklung mit planbedingten Neuverkehren) ergebenden Lärmpegelveränderungen zugrunde gelegt. Die diesbezüglich relevanten Immissionsorte (IP) liegen im unmittelbaren Umfeld beidseits der Sudbrackstraße und mit Ausnahme der nördlich der Kreuzung mit Bündler Straße / Mielestraße (IP-07/IP-08) innerhalb festgesetzter Mischgebiete oder vergleichbar einzustufender Bereiche. Die Ergebnisse der im Gutachten geprüften IP 01–IP 06 können unter Berücksichtigung der Bestandssituation grundsätzlich auch auf dort jeweils benachbarte Gebäude übertragen werden (betrifft Sudbrackstraße Nr. 28, 30, 33, 34/36).

Analog zur Situation im Plangebiet sind auch die außerhalb des Plangebiets liegenden Immissionsorte an der Sudbrackstraße bereits mit Pegelwerten tags zwischen $68,2 \text{ dB(A)}$ und $72,3 \text{ dB(A)}$ sowie nachts zwischen $60,1 \text{ dB(A)}$ und $64,1 \text{ dB(A)}$ und damit oberhalb der mischgebietstypischen Grenzwerte nach der 16. BImSchV vorbelastet. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr von $70/60 \text{ dB(A)}$ tags/nachts wird tags bereits an den IP-01, IP-02, IP-03 und IP-06 sowie nachts an allen Immissionsorten an der Sudbrackstraße erreicht beziehungsweise überschritten – diesen Konflikt löst die Planung insofern nicht aus. Infolge der Neuverkehre werden sich diese Beurteilungspegel im Wesentlichen um maximal $0,1 \text{ dB(A)}$ tags/nachts erhöhen; für den IP-07 wird tags ebenso wie für den IP-06 nachts eine Erhöhung um bis zu $0,2 \text{ dB(A)}$ angegeben. An den aktuell tags noch $< 70 \text{ dB(A)}$ vorbelasteten Immissionsorten wird diese Erhöhung nur am IP-04 rechnerisch dazu führen, dass die 70 dB(A) erstmals erreicht werden. Die Lärmsituation an einem ergänzend betrachteten Immissionsort an der Bündler Straße im Nahbereich der Einmündung auf die Sudbrackstraße (IP-08) wird sich nicht verändern. Die Vorbelastung ist dort zudem mit $63,9 \text{ dB(A)}$ tags / $55,7 \text{ dB(A)}$ nachts bereits deutlich geringer.

Aufgrund der Lärmvorbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich hat das Gutachterbüro ergänzend geprüft, wie sich die zusätzliche Lärmbelastung bei 20 % zusätzlichem Mehrverkehr (siehe Kapitel 5.3) auf die Berechnungsergebnisse auswirken würde. Dabei hat sich gezeigt, dass dann Pegelerhöhungen in einer Größenordnung zwischen $0,2\text{--}0,4 \text{ dB(A)}$ möglich wären; für die am stärksten betroffenen Immissionsorte entlang der Sudbrackstraße würden sich Pegelerhöhungen von $0,2 \text{ dB(A)}$ ergeben. Insofern ändert sich die Situation zu den im Gutachten dargelegten Ergebnissen nicht wesentlich.

Für die betroffenen Gebäude ist im Ergebnis von Aktenrecherchen festzustellen, dass neben vereinzelt Gewerbe-/Ladeneinheiten grundsätzlich auch Wohnräume sowie mit wenigen Ausnahmen auch Schlaf-/Kinderzimmer zur Sudbrackstraße orientiert vorhanden beziehungsweise genehmigt worden sind. Mit Ausnahme des IP-06 (Neubau im Bereich des Studierendenwohnheims) handelt es sich dabei um ältere Gebäude (siehe Kapitel 2.c), bei denen in der Örtlichkeit aber ganz überwiegend erkennbar ist, dass Sanierungsmaßnahmen (Einbau von Rollläden, gegebenenfalls neue Fenster/Dämmung) umgesetzt worden sind und somit unter schalltechnischen Gesichtspunkten von einer mindestens soliden Bausubstanz ausgegangen werden kann. Konkrete Vorgaben zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben gelten jedoch nur für den Neubau der Studierendenwohnanlage; im Übrigen sind bei Nutzungsänderungen oder Neubauten die Vorgaben von BauGB und BauNVO (Nachweis gesunder Wohnverhältnisse) einzuhalten.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass Pegelveränderungen ab einer Größenordnung von 1–3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden können. In der Rechtsprechung anerkannt ist, dass die Wahrnehmungsschwelle für das menschliche Ohr bei einem rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1–2 dB(A) beginnt. Die planbedingt ermittelte Lärmpegelerhöhung von bis zu 0,2 dB(A) / eventuell auch bis zu 0,4 dB(A) liegt damit deutlich unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle. Zudem ist festzuhalten, dass insbesondere in der stärker schutzbedürftigen Nachtzeit bereits ohne die vorliegende Planung an allen Immissionsorten entlang der Sudbrackstraße Vorbelastungen oberhalb der Schwelle von 60 dB(A) bestehen. Die vorliegende Planung löst somit die bestehende Lärmproblematik weder erstmalig aus noch trägt sie zu einer wahrnehmbaren Verschlechterung bei. Insofern wertet die Stadt die vorliegende Änderungsplanung bezüglich der verkehrslärmbedingten Auswirkungen für die zur Sudbrackstraße hin orientierten Immissionsorte aus städtebaulicher Sicht als vertretbar.

Anhaltspunkte für wesentliche Betroffenheiten von Außenwohnbereichen sind bei den vergleichsweise geringen Pegeldifferenzen nicht erkennbar. Darüber hinaus sind diese – sofern vorhanden – im Wesentlichen in schallabgeschirmten Bereichen angeordnet.

Die städtebaulichen Gründe, die vorliegend für die Aufgabe des GI-Standorts sowie die im Sinne von Flächenmobilisierung/Innenentwicklung und Nachverdichtung vorbereitete Mobilisierung des gut erschlossenen innerstädtischen Flächenpotenzials sprechen, werden in der vorliegenden Begründung bereits umfassend dargelegt. Die mit der Etablierung einer gebietsverträglichen Nachnutzung auf bislang vorrangig gewerblich genutzten Flächen vorrangig angestrebte Schaffung von Wohnraum stellt hier einen ganz wesentlichen öffentlichen Belang für die Stadt Bielefeld dar. Im Rahmen der Abwägung werden mit Blick auf das Planungsziel die mit der Planung verbundenen geringfügigen, deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegenden Pegelerhöhungen bei der bereits bestehenden Vorbelastung oberhalb der gesundheitsrelevanten Schwelle zusammenfassend noch als zumutbar bewertet. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass die infolge der Aufgabe der bisherigen Nutzung anteilig entfallenden gewerblichen Verkehre in den gutachterlichen Berechnungen insgesamt unberücksichtigt geblieben sind. Dass auch im Bereich hoher Vorbelastungen marginale Pegelerhöhungen nicht von vornherein unzulässig sind, sondern einer bewussten planerischen Gewichtung bedürfen, ist im Übrigen auch in der Rechtsprechung anerkannt.⁸

b) Immissionen des Quartiersparkhauses

Von Garagen-/Stellplatzanlagen in Wohngebieten ausgehender **Lärm** ist nach der Rechtsprechung im Regelfall als üblich und insofern als zumutbar zu bewerten. Da vorliegend der ruhende Verkehr des geplanten Wohngebiets zu einem größeren Anteil in einer Quartiersgarage gebündelt werden soll und diese auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altbestand an der Meller Straße errichtet werden soll, ist im Schallgutachten vorsorglich eine Prüfung potenzieller

⁸ Siehe unter anderem OVG NRW, Urteil vom 21.05.2025, Az. 7 D 139/22.NE.

Lärmauswirkungen des Quartiersparkhauses erfolgt. Ziel dieser Betrachtung ist mit Blick auf die vorliegende Angebotsplanung die Prüfung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit. Eine konkrete Ermittlung der durch die Quartiersgarage verursachten Geräuschemissionen kann nur auf Grundlage einer konkreten Objektplanung im Zuge der Genehmigung erfolgen. In die Berechnungen eingegangen sind im Sinne einer beispielhaften Betrachtung die bislang bekannten Parameter für das Parkhaus (Höhen, Split-Level, Stellplatzanzahl), die auch von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt werden, sowie im Sinne einer Worst-Case-Prüfung alle verkehrsgutachterlich ermittelten Neuverkehre und die Umsetzung von offenen Fassaden. Aufgrund fehlender einschlägiger Regelwerke für die schalltechnische Beurteilung der geplanten Quartiersgarage wird im Gutachten hilfsweise auf die TA Lärm zurückgegriffen.

Als nächstgelegene Immissionsorte sind unter Berücksichtigung der Lage des Parkhauses zum einen die Bestandsgebäude an der Meller Straße relevant, denen nördlich des bestehenden Fußwegs ein mischgebietstypischer Schutzstatus sowie südlich davon WA-Schutzrechte zukommen. Zum anderen sind die vorliegend neu geplanten Teilflächen WA2, WA3 und WA4 mit ihren jeweils in Richtung Parkhaus orientierten Baugrenzen zu betrachten.

Nach den beispielhaften gutachterlichen Berechnungen können an diesen jeweils nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen tagsüber sowie in der ungünstigsten Nachtstunde Beurteilungspegel von bis zu rund 57 dB(A) entstehen. Mit Blick auf die nach TA Lärm auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte können tags die MI-/MU-Werte eingehalten werden; die WA-Werte werden eventuell im WA4 knapp überschritten – eine Nutzung des Parkhauses tagsüber ist somit voraussichtlich unkritisch. Basierend auf den genannten Annahmen würden die Nachtwerte der TA-Lärm ohne schallmindernde Maßnahmen an allen potenziellen Immissionsorten deutlich überschritten werden. Seitens des Gutachterbüros wird insofern auf die Notwendigkeit lärmmindernder Maßnahmen, wie zum Beispiel geschlossene Fassaden, Schallschutzlamellen oder schallabsorbierende Deckenelemente, hingewiesen. Eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Parkhauses am geplanten Standort wird unter Berücksichtigung derartiger Maßnahmen bestätigt.

Eine Konkretisierung der Maßnahmen ist zum Zeitpunkt der Bauleitplanung ohne Kenntnisse zur konkreten Objektplanung noch nicht sinnvoll und zielführend. Zudem wird mit Blick auf die Erschließungsplanung voraussichtlich auch nicht der gesamte prognostizierte Neuverkehr / Stellplatzbedarf über das Quartiersparkhaus abgedeckt werden (siehe unter anderem Tiefgarage im WA1). Insofern folgt die Stadt der gutachterlichen Einschätzung und wird den konkreten schalltechnischen Nachweis auf Basis der späteren Objektplanung einfordern sowie die erforderlichen schallmindernden Maßnahmen im Zuge des Genehmigungsverfahrens konkretisieren und festschreiben.

Darüber hinaus besteht – je nach baulicher Ausführung – vom Grundsatz her die Möglichkeit von **Lichtemissionen**, zum Beispiel durch das Scheinwerferlicht dort verkehrender Fahrzeuge. Da das Parkhaus eine ähnliche Höhenentwicklung wie die bestehenden Wohnhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft und die neu geplanten Baukörper aufweisen wird, sind diesbezüglich insbesondere eventuelle Blendwirkungen zu diesen Wohngebäuden beziehungsweise dort vorhandenen schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden. Auch diese Frage kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung noch nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der zu erwartenden schallmindernden Maßnahmen im Zuge der Fassadengestaltung kann aber davon ausgegangen werden, dass bereits damit auch gegebenenfalls beeinträchtigende Blendwirkungen gut abgeschirmt werden und darüber hinausgehende Maßnahmen nicht erforderlich werden. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann auch hier sachgerecht im Genehmigungsverfahren erfolgen.

c) Gewerbelärm

Neben den verkehrsbezogenen Immissionen sind auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen durch die im nahen nordöstlichen Umfeld ansässigen Gewerbebetriebe Dr.

August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel, Miele & Cie. KG zu prüfen – insbesondere sollen eventuell noch gegebene Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden. Diese Fragestellung wurde bereits zu einem früheren Stand der Planung in Rahmen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung⁹ geprüft. Dieses Gutachten kann aufgrund der seither unveränderten Rahmenbedingungen für die gutachterlichen Ermittlungen (Eingangsdaten, Methodik, Regelwerke) weiterhin als Abwägungsgrundlage zum Gewerbelärm herangezogen werden.

Bei den gutachterlich zugrunde gelegten Eingangsparametern wird insbesondere auf Daten zurückgegriffen, die bereits im Zuge der Planungen für die gegenüber der Sudbrackstraße zuletzt entwickelte Wohnanlage für Studierende mit den beiden Firmen abgestimmt wurden. Mögliche Erweiterungs-/Entwicklungsoptionen beider Unternehmen sind schon zum damaligen Zeitpunkt als Worst-Case-Betrachtung so eingeflossen, dass der tatsächliche schalltechnische Spielraum für betriebliche Erweiterungen im Sinne einer konservativen Herangehensweise bereits in einem gewissen Maß überschätzt wurde. Für die vorliegende Gebietsentwicklung, die einen etwas größeren Abstand zu den betreffenden Betriebsflächen aufweist und zudem durch die zwischenzeitlich entstandene Bebauung von diesen auch abgeschirmt wird, stellt sich die Situation insofern günstiger dar als im Gutachten angenommen. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die Interessen der umliegenden Gewerbebetriebe mit den gewählten Eingangsdaten angemessen berücksichtigt werden.

Das Gutachterbüro kommt auf dieser Grundlage zu dem Ergebnis, dass der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm tags und nachts insgesamt mindestens WA-typische Werte einhält. Insofern ist die vorliegende Planung mit Blick auf die im näheren Umfeld ansässigen Gewerbebetriebe unkritisch.

d) Sonstige Immissionen und Störfallschutz

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können gegebenenfalls Luftschadstoffe wie Stickstoffoxide, Benzol, Staub-PM10 und Ruß die lufthygienische Situation beeinflussen. Verkehrsbedingte Emissionen treten im Plangebiet vor allem entlang der Sudbrackstraße auf – gemäß Rückmeldung des zuständigen Fachamts liegen mit Blick auf die Verkehrsbelastungszahlen und die ausreichende Durchlüftung in diesem Bereich derzeit keine Anhaltspunkte vor, dass hierdurch die Grenzwerte nach der 39. BImSchV überschritten werden könnten. Besondere Anforderungen an die Planung bestehen insofern nicht.

Auch darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Probleme aufgrund sonstiger gegebenenfalls beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Strahlung etc.) erkennbar.

Im Umfeld des Plangebiets liegen auch keine sogenannten Störfallbetriebe nach § 3 Absatz 5a BImSchG, deren in einem gesamtstädtischen Gutachten ermittelten angemessenen Abstände bis in das Plangebiet reichen. Eine Relevanz von Belangen des Störfallschutzes ist in Bezug auf die Planungsziele daher nicht erkennbar.

5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Die Standorte der Grundschule und von Kindertagesstätten sind im Umfeld des Plangebiets auf kurzem Wege erreichbar – die Grundschule „Sudbrackschule“ befindet sich nördlich in einer Entfernung von etwa 400 m im Bereich der Klarhorststraße, neben der vom Geltungsbereich erfassten Kindertagesstätte „Villa Butterblume“ finden sich noch weitere Kindertagesstät-

⁹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 15.03.2021.

ten im Nahbereich. Infolge der vorliegend ermöglichten neuen Wohneinheiten wird sich der Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen grundsätzlich erhöhen, eine konkrete Größenordnung ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Bauleitplanung aber noch nicht absehbar. Anhaltspunkte, dass die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen ausgeschöpft sind, liegen aktuell nicht vor. Mit bisheriger Kenntnis kann insofern davon ausgegangen werden, dass eine woh-nortnahe Versorgung mit Grundschul- und Kinderbetreuungsplätzen in den bestehenden Einrichtungen sichergestellt werden kann.

Von der Planung unmittelbar betroffen ist die in Trägerschaft einer Elterninitiative betriebene Kindertagesstätte „Villa Butterblume“, die seit 2012 die Räumlichkeiten in einer ehemaligen „Fabrikantenvilla“ an der Sudbrackstraße nutzt. Nach Kenntnis der Stadt streben die Investoren grundsätzlich den Erhalt der Einrichtung an – entweder am derzeitigen Standort oder durch einen Umzug in das umzubauende Fabrikgebäude beziehungsweise in einen Neubau. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Weitergehende Einzelheiten sind auf privatrechtlicher Ebene zwischen den Betroffenen zu klären. Spezifische Vorgaben im Bebauungsplan zur Sicherung des aktuellen Kita-Standorts bedarf es (auch angesichts der im betreffenden Kindergartenbezirk gegebenen sehr guten Versorgungsquoten bei den Betreuungsplätzen) nicht.

Im nahen Umfeld des Plangebiets sind neben dem Jugendzentrum Falkendom einzelne vereinsbezogene soziale Angebote vorhanden, die aus dem Plangebiet heraus sehr gut erreicht werden können. Mit Blick auf die im Plangebiet festgesetzten Baugebietskategorien WA und MU sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Entsprechende Angebote können insofern im Rahmen der Realisierung grundsätzlich in die geplanten Gebäude integriert werden. Näheres ist im Zuge der Umsetzung zu überlegen.

5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT

Der innerstädtisch gewachsene Siedlungsbereich ist grundsätzlich mit Sport- und Freizeiteinrichtungen/-angeboten sowie naherholungsrelevanten Grünbereichen ausgestattet, die aus dem Plangebiet heraus sehr gut erreicht werden können – hier bieten insbesondere der nordwestlich des Plangebiets beginnende Nordpark sowie die Parkanlage an der Johanneswerkstraße vielfältige Möglichkeiten. Ein weiterer Spielplatz liegt unmittelbar östlich des Plangebiets im Bereich Sudbrackstraße/Schwartzkopffstraße. Über die umliegend vorhandenen und die im Plangebiet neu geplanten Wege können diese Angebote sehr gut erreicht werden.

Trotz ihrer umliegend vielfältig vorhandenen Angebote befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, das nach den Ergebnissen der Spielflächenbedarfsermittlung einen Versorgungsgrad an Spielflächen von ca. 60 % aufweist. Infolge der Planung wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Der benachbarte Nordpark kann diese neuen Bedarfe aufgrund des bereits sehr hohen Nutzungsdrucks nicht abdecken. Um hier nicht ein weiteres Defizit zu erzeugen, sind innerhalb des Plangebiets diese zusätzlichen Flächenbedarfe durch die Schaffung neuer Spielflächen zu kompensieren. Basierend auf dem bislang bekannten Konzept, dem der städtischen Spielflächenplanung zugrunde liegenden Runderlasses des Landes NRW und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bielefeld bewegt sich der zusätzliche Spielflächenbedarf vom Grundsatz her in einer Größenordnung von bis zu ca. 2.500 m² – neben der Flächensicherung durch entsprechend große öffentliche Grünflächen für die Neuanlage von Spielmöglichkeiten besteht auch die Möglichkeit, Spielmöglichkeiten in die weitere Freiraumgestaltung des Quartiers einzubinden. Diesbezügliche Einzelheiten werden in einem Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Bielefeld vor Satzungsbeschluss geregelt.

Im Zuge des Verfahrens angeregt und aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich wünschenswert wäre eine Einbindung der im städtischen Besitz befindlichen Regenrückhaltefläche in die Freiflächengestaltung des Quartiers durch eine Aufwertung und naturnahe Ausgestaltung. Vorrän-

gig ist hier jedoch, deren entwässerungstechnische Funktion für den Siedlungsbereich aufrechtzuerhalten. Gemäß Mitteilung des hierfür zuständigen Umweltbetriebs ist eine Einbeziehung in die Freianlagenplanung auf absehbare Zeit ausgeschlossen. Die Fläche wird für den Betrieb des Regenrückhaltebeckens sowie eines amtlich anerkannten Regenschreibers in seiner aktuellen Ausprägung benötigt (siehe nachfolgend). Hiervon unbenommen verbleibt die Fläche in städtischem Besitz und kann bei einer geänderten Ausgangs- beziehungsweise Bedarfslage auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufwertung erfahren. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Weitere Aspekte der Belange Freizeit, Sport und Erholung werden durch die Planung nicht berührt.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs, ist bereits vollständig bebaut und in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die wesentlichen Anforderungen an die städtische Kanalisation sowie an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. sind in dieser innerörtlichen Lage bereits vorgegeben. Auch die Abfallentsorgung ist vom Grundsatz her bereits geregelt. Die grundlegenden Voraussetzungen für einen Anschluss der vorbereiteten Nachnutzungen auf dem bisherigen Gewerbeareal an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze sind somit vorhanden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Ver-/Entsorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen – bei Anpflanzungen sind daher Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu beachten. Diesbezüglich detaillierte Anforderungen sind dem DVGW-Regelwerk (GW 125) beziehungsweise dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989 beziehungsweise nachfolgenden Veröffentlichungen) zu entnehmen.

a) Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in Trennkanalisation. Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnahe in den Schloßhofbach eingeleitet. Vom Geltungsbereich erfasst wird ein Regenrückhaltebecken (RRB), das Ende der 1990er Jahre errichtet und bedarfsangepasst erweitert wurde. Zudem befindet sich im südwestlichen Randbereich dieses Beckens ein amtlich anerkannter Regenschreiber, der seit über 60 Jahren Daten aufzeichnet und gemäß Mitteilung des zuständigen Fachamts in seiner Lage und Funktion zwingend aufrechtzuerhalten ist. Zudem ist es unabdingbar, dass zu neuen Gebäuden und Gebäudeteilen ein 45°-Regen-Einfallwinkel eingehalten wird.

Mit Blick auf die bestandsorientiert überplanten Grundstücke privater Dritter ist zunächst festzuhalten, dass eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich ist. Für die Erschließung des neu geplanten Quartiers wird die Verlegung von neuen öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanälen erforderlich. Nach den Ergebnissen einer Vorabuntersuchung der Untergrundverhältnisse für das Betriebsgelände des gewürzverarbeitenden Betriebs (Geotechnisches Gutachten der MKP Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.12.2021) weisen die Böden überwiegend keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufgrund eines höheren Feinanteils sowie eines zeitweise zu geringen Grundwasserflurabstands auf; zeitweise ist örtlich mit Stauwasserbildungen in ungünstigen Fällen (beispielsweise nach Starkregenereignissen oder längeren Niederschlagsphasen) bis in Höhe des

anstehenden Geländes zu rechnen. Da die vorliegenden Verhältnisse eine vollständige Versickerung nicht erlauben, ist das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechts im Zuge der Umsetzung erforderlich. Die Vorplanungen der entwässerungstechnischen Erschließung¹⁰ sind durch ein Fachplanungsbüro parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt und mit dem zuständigen Fachbereich vorabgestimmt worden. Diese Ergebnisse werden, soweit im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung möglich und notwendig, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Entwässerungsvorplanung sieht die Leitungsführung sowohl innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen als auch im Bereich des geplanten internen Erschließungswegs mit Anschlüssen an Sudbrackstraße und Diebrocker Straße vor. Nach bisheriger Kenntnis ist das bestehende Kanalnetz hinreichend leistungsfähig, um das zukommende Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Zur Sicherung der Leitungsführung und der erforderlichen Schutzstreifen werden entsprechende **Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger** aufgenommen. Von der vorliegenden Planung unbenommen sind für eine rechtliche Sicherung der Leitungsführung etc. über privaten Flächen entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erforderlich. Im Sinne der Klarstellung wird darüber hinaus die geplante Führung der Schmutz- und Regenwasserkanäle nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Weitergehende Detailplanungen zur Entwässerung können sachgerecht in nachfolgenden Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Seitens der Stadtentwässerung wurde im Verfahren mitgeteilt, dass das **RRB Sudbrackstraße** auf der städtischen Fläche im Nordosten des Plangebiets zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung dauerhaft weiter betrieben werden muss. Zur Beibehaltung der Bemessungsgröße, der Funktionstüchtigkeit und der Zugänglichkeit für Unterhaltungsarbeiten lässt sich insofern auf keine Teilfläche verzichten. Im Bebauungsplan wird daher die gesamte Fläche durch eine Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist das Becken auch weiterhin angemessen abzugrenzen, in Abstimmung mit der Stadt kann im Zuge der Umsetzung gegebenenfalls eine andere geeignete Abgrenzung des Beckens als im Bestand vorhanden, vorgesehen werden. Von dieser Fläche erfasst wird auch der Standort des zu erhaltenden Regenschreibers. Funktionseinschränkende bauliche Anlagen im Umfeld werden nicht geplant. Vom Grundsatz her denkbar ist die Anlage einer ergänzenden Fußwegeverbindung im westlichen Randbereich der Regenrückhaltefläche (siehe Kapitel 5.3).

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zur entwässerungstechnischen Erschließung sowie des im Rahmen der Umsetzung darüber hinaus erforderlich werdenden Überflutungsnachweises ist mit bisheriger Kenntnis davon auszugehen, dass ein sachgerechter Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser gemäß den rechtlichen Vorgaben gewährleistet werden kann. Ergänzende Minderungseffekte auf den Abfluss von Niederschlägen durch Rückhaltung und Verdunstung können durch die vorgegebene Dachbegrünung, die Anlage der öffentlichen Grünfläche, die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei Stellplätzen erreicht werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zur Schonung der Grund- und Trinkwasserressourcen sowie der Oberflächengewässer allgemein geprüft werden sollte, inwieweit das Niederschlagswasser vor Ort genutzt werden kann. Hierzu bietet sich unter anderem die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen an, das zum Beispiel zur Grünbewässerung genutzt werden kann.

¹⁰ Entwurfsplanung Entwässerung, SR Ingenieurbüro OWL GmbH & Co, Detmold, Juni 2026.

b) Sonstige versorgungstechnische Erschließung

Die Versorgung des bereits vollständig erschlossenen Plangebiets mit **Trinkwasser, Elektrizität und Fernwärme** erfolgt über bestehende Leitungen der Stadtwerke Bielefeld. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der umliegenden öffentlichen Straßen, ein Anschluss der hinzukommenden Gebäude an die bestehenden Netze kann daher gewährleistet werden.

Zudem quert eine **Hauptwasserleitung der Stadtwerke** das Plangebiet von Nord nach Süd im Bereich des aktuell bestehenden Erschließungswegs. Zu gegebenenfalls bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen liegen der Stadt keine Kenntnisse vor. Im Rahmen der Quartiersentwicklung ist teilweise eine Verlegung der Leitung geplant, auch um die geplanten rückwärtigen Wohnhäuser entsprechend anschließen zu können. Die neue Leitungsführung ist durch das eingebundene Fachingenieurbüro mit den Stadtwerken vorbesprochen worden. Beidseits der Leitung ist darüber hinaus ein Schutzstreifen von 1,5 m zu berücksichtigen. Im Bereich der geplanten Umverlegung sieht der Bebauungsplan bereits entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie einen öffentlichen Fuß-/Radweg vor, in denen nach Mitteilung des Fachplanungsbüros ausreichend Möglichkeiten für die ergänzende Verlegung der Wasserleitung bestehen. In Höhe des geplanten Fuß-/Radwegs in Richtung Diebrocker Straße soll ein Anschluss an die Bestandsleitung wieder hergestellt werden. Die in diesem Abschnitt auch künftig außerhalb öffentlicher Flächen liegende Leitung wird daher durch ein entsprechend dimensioniertes **Leitungs- und Unterhaltungsrecht** abgesichert; gleiches gilt im Bereich des geplanten Fuß-/Radwegs für Flächen eines zu erwartenden Schutzstreifens. Weitergehende Einzelheiten können außerhalb des vorliegenden Planverfahrens zwischen Versorgungsträger und den Investoren geklärt werden. Zur umfassenden Information wird die bestehende Hauptwasserleitung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur **Elektroenergieversorgung** des Plangebiets wird nach bisheriger Kenntnis neben zu verlegenden Leitungstrassen gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH die Errichtung von einer neuen Netzstation mit einem Flächenbedarf von rund 5 m x 5 m erforderlich. Da im Allgemeinen von einem künftig weiter steigenden Elektroenergiebedarf auszugehen ist, werden diesbezüglich zu enge Vorgaben oder eine konkrete Verortung einzelner Anlagen im Plangebiet nicht als zielführend angesehen. Entsprechende Anlagen zur Versorgung des Gebiets können in Baugebieten in der genannten Dimension sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, so dass von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen wird. Damit wird ein angemessener Spielraum für die Umsetzung notwendiger Trafostationen zur Energieversorgung des neuen Quartiers im Rahmen der Umsetzung offengehalten.

Die Stadtwerke Bielefeld haben im Rahmen des Verfahrens empfohlen, die künftige **Raumwärmeversorgung** durch eine Verdichtung im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen. Angesichts der Lage innerhalb eines durch Fernwärme versorgten Bereichs ist ein entsprechender Anschluss naheliegend. Diesbezügliche Einzelheiten sind auf der nachgelagerten Umsetzungsebene abschließend zu klären.

Nach den zur Verfügung gestellten Leitungsplänen der Telekom liegen die wesentlichen **Telekommunikationslinien** außerhalb des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und sind hierdurch bereits gesichert. Im Plangebiet ist neben bestehenden Hausanschlüssen auch eine Leitung im Bereich der Regenrückhaltefläche bis zum Wartungshaus/Regenschreiber vorhanden. Für diese auf öffentlichen Flächen geführte Leitung bedarf es ebenfalls keiner weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan. Gleichwohl wird auch hier die Leitungsführung zur umfassenden Information nachrichtlich mit aufgenommen.

c) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr kann über die bestehenden Straßen, die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die private Wegeverbindung im Westen sichergestellt werden. Bei Breiten von mindestens 4 m und entsprechend berücksichtigten Kurvenradien ist eine Befahrbarkeit durch Großfahrzeuge der Feuerwehr grundsätzlich möglich. Ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Für das geplante Baugebiet wird gemäß Stellungnahme der Feuerwehr zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

5.8 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen **Bau- und Bodendenkmäler**. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld. Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 14 ff. DSchG NRW).

5.9 GRÜNORDNUNG

Vorliegend vorbereitet wird in Randlage zu einer öffentlichen Parkanlage die Umsetzung eines Wohngebiets mit höherer baulicher Dichte. Neben den neu geplanten Wegeverbindungen in die Parkanlage werden zur Sicherung entsprechender Wohnqualitäten Regelungen getroffen, die eine Mindestbegrünung innerhalb des Gebiets sicherstellen und in einem gewissen Maß auch ausgleichend auf die höheren Dichtewerte wirken können.

Zentral im Gebiet wird eine **öffentliche Grünfläche** für verschiedene Nutzungszwecke vorgesehen. Die hierfür erforderliche Mindestgröße einer zusammenhängenden Fläche umfasst unter Berücksichtigung erster Vorplanungen zur Freiflächengestaltung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt 1.260 m². Die Fläche soll als Aufenthaltsbereich mit Spielflächen, Sitzmöglichkeiten im Freien etc. gestaltet und in die neuen Wegebeziehungen eingebunden werden. Auf Grundlage der allgemein gehaltenen **Zweckbestimmung als Parkanlage/Grünzug mit Spielflächen und Wegeverbindungen** wird eine flexible Gestaltung im Zuge der Freiflächenplanung gewährleistet. Wegebegleitend werden darüber hinaus öffentliche Grünflächen mit der **Zweckbestimmung Verkehrsgrün** festgesetzt. Diese Bereiche sind den Erschließungsflächen zugeordnet und entsprechend zu gestalten, die dort vorhandenen Bäume sind zu erhalten (siehe nachfolgend).

Im Plangebiet sind einzelne auch größere Bäume vorhanden, zudem ragen im Randbereich Kronentraufen von grenznah stehenden Bäumen der anschließenden Parkanlage bis in das Plangebiet. Dabei ist insbesondere im westlichen Randbereich festzustellen, dass die Kronentraufen dort über die seit Jahrzehnten vorhandene Bausubstanz (darunter auch größere Lagerhallen) ragen und insofern eine Vorbelastung von Kronen- beziehungsweise Wurzelbereichen angenommen werden kann. Im Zuge von zu erwartenden Abrissmaßnahmen sind Eingriffe in diese grenznah stockenden Gehölze nicht zu vermeiden. Diese wären aber unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung ganz überwiegend auch heute schon möglich. Im Bebauungsplan wird auf diese Bäume insoweit Rücksicht genommen, dass mit der Fassung der überbaubaren Flächen ganz überwiegend nicht näher als die aktuelle Bebauung an die zum Park orientierten Grundstücksgrenzen herangerückt wird. Die Festsetzung weitergehen-

der Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan wäre unter Berücksichtigung der gegebenen Situation unverhältnismäßig und zudem nicht zielführend.

Darüber hinaus hat ein Sachverständigenbüro im August 2022 den wesentlichen Baumbestand auf dem ALBA-Betriebsstandort vor Ort begutachtet und kommt zu der Einschätzung, dass die solitäre Birke im Bereich des früheren Werkstattgebäudes deutliche Vitalitätseinbußen aufweist und gefällt werden sollte. Der im Süden vorhandene Gehölzstreifen aus Laubbäumen und Großsträuchern im Unterwuchs wird im Böschungsbereich in Teilen durch Stützelemente im Übergang zu den südlichen Privatgärten abgefangen. Für die Laubbäume ist absehbar mit aufwändigen Pflegearbeiten zu rechnen, einzelne Bäume weisen zudem bereits stärkere Vitalitätseinschränkungen auf, so dass deren Fällung empfohlen wird. Die vorhandenen Großsträucher sollten entfernt oder auf den Stock gesetzt werden, für Nachpflanzungen als Sichtschutz wird die Verwendung heimischer Großsträucher wie Haselnuss, Weißdorn, Felsenbirne oder Schneeball empfohlen. Eine im äußersten Südosten dieses Gehölzstreifens stockende Ulme wird aus sachverständiger Sicht als erhaltungswürdig bewertet. Darüber hinaus wird festgestellt, dass die Baumreihe auf der Böschungsoberkante westlich entlang des Regenrückhaltebeckens eine langfristige Perspektive zum Erhalt (> 10 Jahre) besitzt.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist zunächst festzuhalten, dass Eingriffe in die Baumreihe entlang des Regenrückhaltebeckens mit einer langfristigen Erhaltungsperspektive vermieden werden sollen. Ebenso werden durch die bestandsichernde Überplanung der Regenrückhaltefläche keine Eingriffe im Bereich von zwei weiteren Kastanien östlich des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die betreffenden Bäume werden insofern gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB **zum Erhalt festgesetzt**. Die planerische Sicherung bezieht sich jeweils auf den Kronen- und Wurzelbereich der betreffenden Bäume, um sicherzustellen, dass die Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der Bestandssituation queren verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Baumreihe. In diesen Überlagerungen wird aufgrund der Bestandssituation und der jeweils guten Zustandsbewertung kein Widerspruch gesehen. Vergleichbares gilt auch für die anteilige Überlagerung von Erhaltungs- und Straßenverkehrsfläche. In dem betroffenen Bereich besteht aktuell noch ein unbefestigter Unterhaltungsweg entlang des Regenrückhaltebeckens; geplant ist dort die Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs, der anteilig unter den eingemessenen Kronentraufen liegt. Dieser Fußweg soll baumschonend durch eine wasserdurchlässige, wassergebundene Wegedecke und durch den Einsatz von Wurzelbrücken umgesetzt werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt können auf diese Weise zusätzliche Bodenversiegelungen minimiert sowie die für die Wasser- und Nährstoffversorgung der Bäume relevanten Wurzelbereiche erhalten werden. Bei einer fachgerechten Ausführung kann der Eingriff damit auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt und die langfristige Vitalität und Standsicherheit der Bäume bestmöglich gesichert werden. Um die Bäume während der Bauphase fachgerecht zu schützen, wird ergänzend eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die darüber hinaus in dem betroffenen Bereich festgesetzte Verkehrsgrünfläche im Bereich der betreffenden Baumreihe unterstützt das Erhaltungsziel ebenso. Anhaltspunkte, die gegen die Festsetzung zum Erhalt der betroffenen Gehölze sprechen könnten, werden zusammenfassend nicht gesehen. Eine ergänzende Regelung sichert darüber hinaus die Umsetzung gegebenenfalls notwendiger Maßnahmen innerhalb der von den Überlagerungen betroffenen Bereichen unter größtmöglicher Schonung der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

Mit Blick auf die darüber hinaus im Gebiet vorgesehene Bebauung wird von weiteren Erhaltungsvorgaben abgesehen. Insbesondere kann im südlichen Randbereich aufgrund des gegebenenfalls neu zu gestaltenden Übergangs zu den benachbarten Grundstücken im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung noch keine verlässliche Beurteilung eventuell erforderlicher Eingriffe in den Böschungsbereich erfolgen. Zudem spielen mit Blick auf die geplanten Baukörper gegebenenfalls auch Fragen der Belichtung von nach Süden ausgerichteten Wohnräumen eine Rolle. Über den Erhalt von dort stehenden Bäumen ist einzelfallbezogen im Zuge der Realisierung der Bebauung zu entscheiden. Die als erhaltungswürdig bewertete Ulme

kann bei Umsetzung der neuen Wegeverbindung aufgrund des durch die Diebrocker Straße vorgegebenen Anschlusspunkts nicht erhalten werden.

Im Übergang zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden und Südosten wird entlang der betroffenen Plangebietsgrenze die **Anpflanzung einer Schnitthecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgegeben, um in der gegebenen Bestandssituation einen entsprechenden Übergang zu gestalten beziehungsweise wiederherzustellen. Zur Grundstückseinnenseite können ergänzend zu vorgegebenen Schnitthecken auch andere Grundstückseinfriedungen, zum Beispiel eine Kombination der Heckenpflanzung mit Zaunanlagen, verwendet werden. Über eine Ausnahmeregelung wird für den Grenzbereich im WA3 sichergestellt, dass bei einem Erhalt der dort vorhandenen Gehölze von einer Heckenpflanzung im Stamm- und Wurzelbereich der betreffenden Bäume abgesehen werden kann, da eine entsprechende Einbindung/Sichtschutz in diesem Fall bereits vorhanden ist. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenbüros wird das Auf-den-Stock-Setzen der dort vorhandenen Großsträucher als mit einem Erhalt vergleichbar angesehen.

Angesichts der vorbereiteten baulichen Verdichtung und des Wegfalls einzelner Gehölze soll im Sinne eines Ausgleichs sowie zur Unterstützung von Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel für Neubauten sowie bei statischer Eignung auch bei einer Aufstockung von Bestandsgebäuden eine **Begrünung der Dachflächen** erfolgen. Die festgesetzten Flachdächer sind grundsätzlich gut für die Umsetzung von Gründächern geeignet. Begrünte Dächer können insbesondere durch Unterstützung der Verdunstung und eine verminderte Wärmerückstrahlung nachteilige Effekte der Bebauung/Versiegelung reduzieren sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen. Darüber hinaus können sie in einem gewissen Rahmen Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere bilden. Die Vorgaben sind so gewählt, dass eine mindestens extensive Begrünung zu realisieren ist, Möglichkeiten für eine intensivere Begrünung aber grundsätzlich offengehalten werden. Sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere energetisch sinnvolle Maßnahmen (zum Beispiel solarunterstützte Anlagen) oder notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen einzugrenzen, werden in der Festsetzung berücksichtigt. Brandschutztechnische Anforderungen sind hiervon unbenommen zu beachten.

Da im WA1 in Abhängigkeit von der nutzergruppenbedingten Anzahl notwendiger Stellplätze auch eine Tiefgaragenlösung mit Unterbauung von Flächen außerhalb der künftigen Gebäude umgesetzt werden kann, wird auch eine anteilige Begrünung von Tiefgaragendecken geregelt. Auch wenn diese unter Berücksichtigung der möglichen Tiefgaragenausdehnung und der dort zu erwartenden Erschließungsflächen, Zuwegungen und Ähnlichem nur in einem überschaubaren Umfang zum Tragen kommen kann, wird eine Begrünungspflicht für diese Bereiche aufgrund der ermöglichten höheren Versiegelung als sinnvoll und zumutbar angesehen. Die hierfür in Frage kommenden Teilflächen können so gut in die Freianlagenplanung eingebunden werden und eine entsprechende Qualität im Zuge der Wohnumfeldgestaltung unterstützen.

Unter Berücksichtigung der Plankonzeption sind ebenerdige Stellplatzanlagen allenfalls im MU umsetzbar. Sollte durch die ermöglichten Nutzungen die Umsetzung weiterer Stellplätze erforderlich werden, sichert die Vorgabe einer **Mindestbegrünung der Stellplatzanlagen** deren städtebauliche Einbindung im öffentlichen und halböffentlichen Raum. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen durch eine Überstellung mit Laubbäumen dient neben der Gestaltung und Gliederung von Stellplatzanlagen im Sinne der Klimaanpassung auch der Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer und kann einen Beitrag zur Schadstofffilterung aus der Luft und Feinstaubbindung leisten. Daher werden Vorgaben für eine Mindestbepflanzung mit Bäumen gemäß städtischem Verteilungsschlüssel einschließlich ausreichend großer Pflanzbeete und Pflanzqualitäten aufgenommen.

Die Regelungen zu Gründächern und Stellplatzbegrünung werden darüber hinaus auch hinsichtlich der bestandsorientierten Überplanung des nördlichen Gewerbebetriebs als verhältnismäßig bewertet. Den für diese Teilfläche berücksichtigten höheren Versiegelungen wird be-

reits im Bestand durch eine Bepflanzung des rückwärtigen Hallendachs begegnet. Sollten entsprechende Umstrukturierungsmaßnahmen dort zu einer wesentlichen Änderung der bestehenden Gebäude oder auch der vorhandenen Stellplatzanlage führen, sind weitergehende Maßnahmen analog zu den Vorgaben auf den benachbarten Flächen angemessen und angesichts der hohen Versiegelung auch folgerichtig.

5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neubauten im Bestand baugestalterisch in die Umgebung einzubinden. Daher werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf die Quartiersgestaltung und die Nachbarschaften werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds getroffen, um ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit zu garantieren, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume zu sehr einzuschränken.

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich, in dem abhängig von Nutzung und Entstehungszeit verschiedenartige Dachformen vorhanden sind. Für die Ergänzung der hinzukommenden Bebauung wird für die Planflächen ausschließlich das Flachdach als **Dachform** vorgegeben, um für das Quartier eine einheitliche Dachausprägung zu gewährleisten. Diese Dachform erlaubt im Vergleich zu stärker geneigten Dachformen unter anderem auch einen größeren Spielraum mit Blick auf die Umsetzbarkeit von Gründächern und Solaranlagen.

Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten. Um eine qualitätvolle und grüne geprägte Gestaltung des Übergangs zwischen dem privaten und öffentlichen Raum sowie auch im Anschluss zwischen den privaten Baugrundstücken zu entwickeln, sollen diese als Laubhecken umgesetzt werden.

Das entlang der grundstücksinternen Erschließungsstraße liegende **Produktions- und Verwaltungsgebäude** ist teilweise ortsbildprägend (siehe auch Kapitel 2.c), unterliegt jedoch nicht dem Denkmalrecht. Ein verpflichtender Erhalt des Gebäudes in seiner aktuellen Ausprägung wird mit Verweis auf die Planungsziele nicht angestrebt. Gleichwohl wird das Fabrikgebäude im Sinne der Ortsbildgestaltung im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung sind relativ nah am Bestand orientiert und begünstigen daher einen Erhalt des Gebäudes, hierzu wird auf Kapitel 5.2 verwiesen. Eine Weiterentwicklung des Gebäudes durch Maßnahmen zum An- und Umbau soll dabei jedoch aber in einem gewissen Umfang ermöglicht.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte sowie unter Berücksichtigung der bereits gemäß § 30 BauGB gegebenen planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und der bisherigen Verfahrensergebnisse wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Das Plangebiet stellt eine aktuell mindergenutzte Gewerbefläche mit hohem Versiegelungsanteil dar. Prägende Gehölzstrukturen sind nur in den Randbereichen vorhanden oder werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Naturschutzfachlich ist im Plangebiet bislang keine besonders hohe Wertigkeit erkennbar. Die mit der Planung unterstützte Mobilisierung und Nachnutzung dieser vollständig erschlossenen, innerstädtisch gelegenen Fläche trägt als Maßnahme der Innenentwicklung zur Schonung von Außenbereichsflächen bei und ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Mit bisheriger Kenntnis wird insofern erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Zudem werden mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des bestehenden Planungsrechts zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig. Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gesehen.

Weiterhin gelten die Verpflichtungen der **EU-Wiederherstellungsverordnung (W-VO)**¹¹ unmittelbar auch für die Kommunen, so dass die Wiederherstellungsziele der W-VO im Rahmen der Bauleitplanung vom Grundsatz her eine Abwägungsrelevanz besitzen. Bezogen auf städtische Ökosysteme darf demnach auf nationaler Ebene kein weiterer Nettoverlust an städtischen Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber dem Inkrafttreten der Verordnung am 18.08.2024 eintreten. Der Planbereich ist jedoch im Bereich der ermöglichten Bebauung einerseits überwiegend gehölzfrei, andererseits erfüllt die Stadt Bielefeld die Voraussetzungen gemäß Artikel 8 Absatz 1 Satz 2 W-VO (Anteil städtischer Grünflächen > 45 % und Anteil städtischer Baumüberschirmung > 10 %)¹² und ist daher bis einschließlich 2030 von den Monitoring- und Berichtspflichten ausgenommen. Hiervon unbenommen ist festzuhalten, dass vorliegend mit Ausnahme der im Südosten vorhandenen Fläche mit ehemaligen Kleingärten ein bereits weitgehend versiegelter Bereich erfasst wird und durch den Bebauungsplan die Umstrukturierung einer GI-Fläche in ein Gebiet mit WA- und MU-Charakter mit anteiligen neuen Grünstrukturen (Grünfläche, Gründächer, Hecke) im Sinne der Zielsetzungen der W-VO vorbereitet wird.

6.3 ARTENSCHUTZ

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist unter anderem zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sogenannte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Planverfahren ist insbesondere auf das Vorkommen des in Bielefeld als planungsrelevante Art eingestuftes Mauerseglers hingewiesen worden, zudem sind die Biotopstrukturen vor Ort grundsätzlich auch allgemein für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen geeignet. Da bei Umsetzung der Planung die Beseitigung von Gehölzen und ein Umbau beziehungsweise Abriss vorhandener Gebäude zu erwarten ist, ist ein Fachbüro hinzugezo-

¹¹ Wiederherstellungsverordnung - Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869.

¹² Abrufbar unter: <https://geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de>.

gen worden, um die hiermit gegebenenfalls verbundenen artenschutzrelevanten Auswirkungen beurteilen zu können. Im Rahmen dieser Untersuchung¹³ wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorliegende Fachinformationssysteme ausgewertet sowie im Juni 2021 eine Ortsbegehung (Plausibilitätskontrolle) durchgeführt. Demnach umfasste die Vorprüfung des Artenspektrums für den Planbereich 30 planungsrelevante Tierarten (14 Fledermaus- und 16 Vogelarten). Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Höhlenbäume nachgewiesen. An den geprüften Gebäuden wurden grundsätzlich geeignete Strukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse festgestellt, aber keine tatsächliche Nutzung dieser Strukturen. Im Ergebnis der Vorprüfung konnte eine Betroffenheit der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten unter Berücksichtigung artspezifischer Habitatsprüche und der Ergebnisse der Ortsbesichtigung insgesamt ausgeschlossen werden, so dass auf eine vertiefende Prüfung verzichtet werden konnte. Ebenso kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten unter Berücksichtigung zeitlicher Fristen beim Beseitigen der Vegetation im Rahmen der Umsetzung (außerhalb der Brutzeiten) beziehungsweise alternativ einer ökologischen Baubegleitung sowie der Vermeidung von Eingriffen in Gehölzbestände/Vegetation in der Umgebung ausgeschlossen werden. Details können dem Artenschutzfachbeitrag entnommen werden, der den Planunterlagen beigelegt ist.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass nach den im Gutachten dargelegten Ergebnissen keine Hinweise auf das Eintreten unüberwindbarer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung gegeben sind. Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht vollziehbar. Für den Bebauungsplan ergibt sich insofern kein weitergehender Handlungsbedarf. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen konkreter Projektplanungen und in der Umsetzung zu berücksichtigen ist. Zur umfassenden Information wird auf der Plankarte ein Hinweis auf die nach BNatSchG zu beachtende zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigungen geführt.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

a) Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW¹⁴ liegt das Plangebiet in einem Bereich mit ursprünglich als Parabraunerden anstehenden schluffigen Lehmböden, denen nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW¹⁵ eine sehr hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Puffermedium sowie hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit zugeordnet wurde. Das innerstädtisch gelegene und vollständig erschlossene Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten baulich intensiv beansprucht. Insofern sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse ganz überwiegend überprägt und entsprechend hochwertige Bodenfunktionen sind hier nicht mehr zu erwarten.

Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Bodens ist somit in der Vergangenheit getroffen worden. Bodeneingriffe sind im Plangebiet im Rahmen der bisherigen Nutzungen insofern bereits erfolgt und auch künftig zu erwarten. Die innerhalb des vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs mit der Planung unterstützte Mobilisierung und Nachnutzung dieser bereits beanspruchten Böden ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geboten. Zusätzliche Versiegelungen werden angesichts der bisher überwiegend gewerblichen Nutzung und Versiegelung nicht vorbereitet. Unversiegelte Außenbereichsflächen zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs werden dagegen nicht beansprucht. Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage zudem vollständig erschlossen, so dass bereits vorhandene Anschlüsse an verkehrliche und entwässerungstechnische Anlagen flächen-/ressourcensparend mitgenutzt werden können. Die Stadt trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und

¹³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“, Bertram Mestermann/Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2022.

¹⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

¹⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

dem gesetzlich geforderten Vorrang der Innenentwicklung gezielt Rechnung. Die Planung ist daher mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Die infolge der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden werden in der gegebenen Lage und im ermöglichten Umfang als verträglich bewertet. Darüber hinaus können auf den künftig gärtnerisch genutzten Teilflächen der Baugrundstücke im Vergleich zu den bisherigen Beeinträchtigungen einzelne Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden.

Um im Sinne des Bodenschutzes die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB zudem eine Festsetzung aufgenommen, die für die **Befestigung von Pkw-Stellplatzflächen und Zufahrten nur luft- und wasserdurchlässige Materialien** vorgibt. Hierdurch kann in einem gewissen Maß auch bei einer Befestigung die Belüftung der oberen Bodenschichten aufrechterhalten werden. Für die künftige Ausgestaltung sind am Markt vielfältige Möglichkeiten vorhanden, um entsprechend den jeweiligen Anforderungen an die Nutzung geeignete Materialien zu wählen – zum Beispiel Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil und Ähnliches, aber auch Materialien, die den Geh- und Fahrkomfort nicht einschränken und damit auch für Menschen mit Gehhilfen/Rollatoren, Rollstühlen gut geeignet sind (zum Beispiel Drain-/Ökopflaster). Für die Umsetzung ist insofern eine hinreichende Flexibilität gewahrt.

b) Gewässer- und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Es werden auch keine festgesetzten, vorläufig gesicherten beziehungsweise sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete erfasst. Die Fläche liegt auch außerhalb von Gefahrenbereichen, in denen bei seltenen Hochwasserereignissen mit Überflutungen zu rechnen ist. Wässerschutzgebiete sind ebenso wenig betroffen. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht durchgreifend berührt.

c) Starkregen

Nach den gesamtstädtischen Gefahrenkarten können bei Starkregenereignissen die aktuell nicht mit Gebäuden bebauten Betriebsflächen mit einer Tiefe von bis zu 1 m überflutet werden. Die darüber hinaus dargestellten Fließrichtungen weisen darauf hin, dass das Niederschlagswasser bei Überlastung der Entwässerungsanlagen tendenziell innerhalb des Plangebiets beziehungsweise von benachbarten Flächen fließt, die Fließgeschwindigkeiten aber sehr gering sind. Anteilig für diese Überflutungen sind die Untergrundverhältnisse mit Staunässeignung wahrscheinlich mit ursächlich (siehe Kapitel 5.7). Weitergehende Kenntnisse liegen aktuell nicht vor. Laut Planungshinweiskarte Starkregen wird für Teile des Gebiets auf Maßnahmen im Rahmen von Starkregenvorsorge und Objektschutz (zum Beispiel multifunktionale Retentionsflächen, Notabflusswege (kleinräumig), Objektschutz, unterirdische Füllkörper) hingewiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Flächen im Bereich des Plangebiets bereits weitgehend versiegelt sind, so dass infolge der Planung keine Retentionsflächen verloren gehen. Für bestandsorientiert verbleibende Grundstücke wird sich diese Situation nicht ändern. Bei einer Neuordnung auf den Grundstücken sind entsprechende Maßnahmen im Zuge der Grundstücksentwässerung beziehungsweise der Erschließungsplanungen aufzugreifen – gegebenenfalls können durch die künftig etwas geringere Flächenversiegelung und eventuelle baugrundverbessernde Maßnahmen im Zuge der Umsetzung zusätzliche Abflussflächen geschaffen beziehungsweise Niederschlagswasser etwas zurückgehalten werden; gegebenenfalls bestehen auch Möglichkeiten, im Zuge der Wegegestaltung dazu beizutragen, das Niederschlagswasser teilweise in Richtung Nordpark zu lenken. Da die künftig bebaubaren Flächen jeweils mehr als 800 m² befestigte beziehungsweise versiegelte Fläche umfassen werden, ist im Rahmen von Bauanträgen ein Überflutungsnachweis nach den einschlägigen DIN-Vorschriften zu führen, der unter anderem auch nachzuweisen hat, dass entsprechende Starkregenereignisse schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden können. Schäden auf benachbarten Grundstücken durch unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser sind auf Grundlage der erforderlichen Nachweise im Rahmen der Umsetzung zu vermeiden. Unter den

gegebenen Voraussetzungen wird es im Rahmen der angebotsorientierten Planung mit derzeitigem Sachstand als vertretbar angesehen, eine abschließende Prüfung zum Umgang mit möglichen Starkregenereignissen auf die Genehmigungsebene zu verlagern. Auf die entsprechenden Anforderungen an die Grundstücksentwässerung der Stadt Bielefeld wird ergänzend verwiesen.¹⁶

Ergänzend wird im Sinne des **allgemeinen Überflutungsschutzes** vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung ist in den Planunterlagen enthalten.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung ist der Standort des gewürzproduzierenden/-verarbeitenden Unternehmens im **Altlastenkataster der Stadt Bielefeld** als Altlastenverdachtsfläche AS 281 eingetragen. Angesichts der geplanten Mobilisierung für eine Folgenutzung durch schutzwürdige (Wohn-)Nutzungen sind entsprechende Untersuchungen erfolgt, um notwendige Sanierungsmaßnahmen und die Nutzungsverträglichkeit in Hinblick auf die Ausweisung von Baugebieten, in den Wohnen eine Hauptnutzung darstellt, zu prüfen. Für die umfassenden orientierenden Untersuchungen ist ein Fachbüro eingebunden worden – erstellt wurden sowohl eine Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung)¹⁷ als auch ein vorbereitendes Bau- und Schadstoffkataster mit einem Rückbau- und Entsorgungskonzept¹⁸. Durchgeführt wurden in diesem Rahmen eine historische Erkundung/Auswertung der Bauakten, Analysen von Bodenproben, Vor-Ort-Messungen der Bodenluft und die Beprobungen der als relevant eingestuften Bausubstanz. Details können den jeweiligen Untersuchungsberichten entnommen werden. Diese Untersuchungen wurden von der unteren Bodenschutzbehörde grundlegend geprüft und sind bestätigt worden.

Nach den Untersuchungsergebnissen im Rahmen der orientierenden Untersuchungen haben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der geplanten wohngeprägten Nutzung ergeben. Großflächige Bodenbelastungen wurden nicht angetroffen, über den Standort verteilt lassen sich aber einzelne Bodenbelastungen feststellen, weitere Details können dem Untersuchungsbericht entnommen werden:

- Die für den Oberboden / Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) geltenden Prüfwerte für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Parkanlagen werden mit Ausnahme der für die Stoffgruppe PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) geltenden Werte eingehalten; der Oberboden im Bereich der vormaligen Kleingärten weist anteilig eine leichte Überschreitung der aktuell geltenden Prüfwerte bei der Stoffgruppe PAK (hier für Benzo(a)pyren) auf.

¹⁶ <https://www.bielefeld.de/grundstuecksentwaesserung>

¹⁷ B-Plan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ 33611 Bielefeld, Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung), DENKER *Umwelt*, Bielefeld, Stand 17.09.2021.

¹⁸ B-Plan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ 33611 Bielefeld, Bau- und Schadstoffkataster incl. Rückbau- und Entsorgungskonzept Gehring & Neiweiser GmbH & Co. KG, DENKER *Umwelt*, Bielefeld, Stand 07.01.2022.

- Nutzungsbedingte Bodenbelastungen durch Kohlenwasserstoffe (KW) wurden kleinräumig im Bereich von drei unterirdischen Heizöltanks im zentralen Bereich des Grundstücks angetroffen.
- Die Schwarzdecken der Verkehrsflächen sind teilweise als teerhaltig zu klassifizieren und weisen in den Tragschichten erhöhte PAK-Konzentrationen auf.

Im Zuge der Untersuchungen der Bausubstanz wurden an Gefahrstoffen insbesondere verschiedenartige asbesthaltige Baustoffe, Dämmstoffe mit künstliche Mineralfasern (KMF) und PAK-haltige Bauteile angetroffen. Darauf aufbauend wurde ein Rückbaukonzept mit Hinweisen zur Schadstoffsanierung erstellt, das auch die Sanierung der im Zuge der orientierenden Untersuchung festgestellten Bodenbelastungen mit einschließt.

Die Stadt schließt sich unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse den entsprechenden Empfehlungen an. Grundsätzlich ist ein sachgerechter Umgang mit den auf dem Gewerbegrundstück angetroffenen Verunreinigungen und Schadstoffen auf Basis einschlägiger Fachgesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlassen geregelt; bei entsprechender Beachtung können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die notwendigen Maßnahmen sind bereits vor Umsetzung der auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichten Bau-/Nutzungsrechte im Zuge der Baureifmachung durchzuführen. Die angetroffenen Schadstoffe/Verunreinigungen betreffen zudem sehr unterschiedliche Teilbereiche und Sachverhalte der Altlastensanierung, so dass für die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan insgesamt im Sinne der Vorsorge eine Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 BauGB als Flächen, die teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, aufgenommen wird.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich Lage, Ausdehnung und Art der festgestellten Belastungen sowie der planungsrechtlich in den betroffenen Bereichen ermöglichten Nutzungen hat sich die Stadt im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes darüber hinaus dazu entschieden, für das WA4 zusätzlich eine Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit der dort ermöglichten sensiblen WA-Nutzungen zu regeln. Eine Bebauung und Nutzung gemäß § 4 BauNVO einschließlich wohnungsbezogener Kinderspielflächen soll dort erst zugelassen werden, wenn die betreffende Fläche mittels Bodenaustausch fachgerecht saniert worden ist und die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung durch ein in der Altlastensanierung erfahrenes Gutachterbüro attestiert worden ist.

Zudem ist die Baureifmachung des untersuchten Grundstücks mit Beginn des Abbruchs insgesamt fachgutachterlich zu begleiten. In diesem Rahmen sind über die Verunreinigungen im Bereich der südöstlichen Grünfläche hinaus auch die sonstigen bereits festgestellten kleinräumigen Verunreinigungen (Bereich der Heizöltanks, Verkehrsflächen) sowie gegebenenfalls weitere festzustellende Verunreinigungen mittels Bodenaustausch zu sanieren und die Arbeiten zu dokumentieren. Der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit für die geplante Wohnbebauung ist anschließend an die Baureifmachung durch den Gutachter analytisch nachzuweisen. Der Umfang dieser Untersuchung ist vorab mit dem Umweltamt abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte zur umfassenden Information ergänzend geführt. Zusätzlich werden vertragliche Vereinbarungen zur Sanierung der belasteten Flächen getroffen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis einer Luftbilddauswertung mitgeteilt, dass wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung, zwei Blindgänger- verdachtspunkte) eine **Kampfmittelbelastung** nicht ausgeschlossen werden kann. Jegliche Baumaßnahmen sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird zur umfassenden Information auch auf der Plankarte geführt.

6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ

Bauleitpläne sollen unter anderem den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Die mit der Planung verfolgte Innenentwicklung, die durch Flächen- und Ressourcenschonung unter anderem dem Klimaschutz dient, steht dabei sehr häufig im Konflikt mit anderen im Rahmen der Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, über die in jedem planerischen Einzelfall abwägend zu entscheiden ist. Ebenso ist es bei innerstädtischen Nahverdichtungsplanungen häufig nicht zu vermeiden, dass auch die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung im Widerspruch zueinander stehen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz tragen Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu einer Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Stadtrandbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, weitgehend versiegelt und durch eine intensive gewerbliche Nutzung geprägt sowie mit Ausnahme der anschließenden Parkanlage von Bebauung und Verkehrswegen umgeben. Für das gesamtstädtische Klima wesentliche Flächen wie Kalt- und/oder Frischluftentstehungsgebiete, Durchlüftungsleitbahnen und Ähnliches werden von der Planung nicht erfasst und gleichzeitig im Stadtrandbereich und im Übergangsbereich innerstädtischer Grünzüge/Parkanlagen geschont. Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Planungsrechts mit einer Ausweisung der wesentlichen Flächen als Industriegebiet und der örtlichen Gegebenheiten kommt der vorliegenden Fläche keine besondere stadtklimatische Funktion zu. Mit Blick auf die angestrebte Mobilisierung dieser innerstädtischen, sehr gut erschlossenen Fläche, für die eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ebenso gegeben ist wie die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Versorgungsnetze, ist auch die Errichtung grundlegender neuer verkehrlicher und/oder technischer Infrastrukturen nicht erforderlich. Die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten von Angeboten des ÖPNV sowie die gegebene Einbindung in das umliegende Fuß- und Radwegenetz unterstützen eine nachhaltige Mobilität und können dadurch zu einer CO₂-Reduzierung beitragen. In der Gesamtbetrachtung werden wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das gesamtstädtische Klima insgesamt nicht erwartet. Die klimatischen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt.

Nach der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld ist für das Plangebiet trotz der überwiegenden Versiegelung und Bebauung der Fläche keine besondere Vorbelastung erkennbar – es ist der Kategorie „Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf“ der 5. Priorität zugeordnet. Der anschließende Nordpark ist in der Kategorie „Frei- und Grünflächen“ mit der 1. Schutzpriorität eingestuft. Diese Schutzpriorität ist vor allem darin begründet, dass es sich um eine frei zugängliche Grünfläche mit Gehölzbestand und Aufenthaltsbereichen handelt, die fußläufig gut erreichbar ist. Hiermit verbunden ist ein entsprechender thermischer Aufenthaltskomfort auch während der Hitzeperioden und sich dadurch ergebende positive Wirkungen auf die Erholungs-/Aufenthaltsqualität für die umliegende Bewohnerschaft – entsprechende positive Wirkungen sind künftig insofern auch für die künftigen Wohnnutzungen anzunehmen. Ebenso können hierdurch für die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke Kühleffekte durch eine nächtliche Kaltluftbildung bewirkt werden.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplans ist im Plangebiet eine Bebauung und Versiegelung durch gewerbliche Nutzungen und Straßenverkehrsflächen umfassend zulässig. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans durch die Vorgabe der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den beschränkten Nutzungsmaßen im Vergleich dazu stärker begrenzt und im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht etwas zurückgenommen. Durch die zu erwartenden offenen Baustrukturen im Bereich des neu geplanten Quartiers wird ein lokaler Luftaustausch möglich sein. Zudem werden für das Neubauquartier Regelungen getroffen, die auch im Rahmen der Klimaanpassung positive Wirkungen entfalten. Neben der zentralen Grünfläche betrifft dies die Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften mit Vorgaben zum Erhalt und zur Schaffung von einigen Grünstrukturen innerhalb des geplanten Quartiers

(insbesondere Erhalt vorhandener Bäume, Begrünung der Dächer einschließlich möglicher Tiefgaragendecken, Heckenpflanzungen; siehe Kapitel 5.9, 5.10). Diese können sich zum Beispiel durch Kühlungseffekte und Beschattung, Schutz vor sommerlicher Hitze und Wärmedämmung im Winter innerhalb des Gebäudes mindernd hinsichtlich möglicher Überwärmungseffekte und günstig mit Blick auf bodennahe Kühlungseffekte innerhalb des kleinen Quartiers auswirken. Sofern auf den MU-Teilflächen die Errichtung von Stellplatzanlagen zum Tragen kommen sollte, können die Regelungen zur Umsetzung eines luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus sowie zur Überstellung mit Laubbäumen eine gewisse Zurückhaltung von Regenwasser auf diesen Flächen und damit verbundene Verdunstungseffekte unterstützen. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass sich die klimabezogenen Auswirkungen der vorliegend vorbereiteten Mobilisierung und Neuordnung der bisherigen Industriegebietsfläche trotz der verdichtet geplanten Bebauung tendenziell etwas verbessern werden. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld sind mit Blick auf das wesentliche Planungsziel Wohnraumschaffung im ermöglichten Umfang als städtebaulich verträglich zu werten. Bezüglich der Gefahrenvorsorge bei Starkregenereignissen wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.4 verwiesen.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung übernimmt auch der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere mit Blick auf die Reduzierung von CO₂-Emissionen eine wichtige Rolle; entsprechende Maßnahmen können durch die Förderung von erneuerbaren Energien unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. In diesem Kontext kommt der Nutzung der Solarenergie eine besondere Bedeutung zu, da diese die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet unmittelbar beeinflussen kann. Eine grundlegende Umsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen ist landesrechtlich vorgegeben. Durch die Vorgabe zur Umsetzung von Flachdächern werden insgesamt günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung geschaffen. Die darüber hinaus auf Flachdächern umzusetzende Dachbegrünung kann sich zudem positiv auf den Wirkungsgrad der PV-Module auswirken.

Insgesamt werden die getroffenen Regelungen zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll, ausreichend und verhältnismäßig angesehen. Von der Planung unbenommen im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind weitere bundes- und landesrechtliche Vorgaben.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

a) Bodenordnung

Die Flächen verbleiben in privatem beziehungsweise städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

b) Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Nutzungen	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet, davon:	0,94 ha
- Teilflächen WA1, WA3, WA4 mit GRZ 0,5	0,82 ha
- Teilfläche WA2 mit GRZ 0,6	0,12 ha
Urbanes Gebiet, davon:	0,61 ha
- Teilfläche MU1 (Bestand) mit GRZ 0,7	0,17 ha
- Teilfläche MU2 mit GRZ 0,6	0,44 ha
Quartiersparkaus	0,16 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,12 ha
Öffentlicher Fuß-/Radwege	0,08 ha
Öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün	0,04 ha
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz, Parkanlage	0,13 ha
Flächen für Abwasserbeseitigung/Regenrückhaltung	0,38 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,46 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsmaße und überbaubaren Flächen könnten unter Annahme einer weitgehenden Ausnutzung der eröffneten Möglichkeiten, Erfahrungswerten der Stadt hinsichtlich der nutzbaren Bruttogeschossfläche auf dieser Grundlage sowie der für Bielefeld durch IT NRW ermittelten durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 85 m² könnten im Zuge der Nachnutzung auf dem bisherigen Gewerbestandort überschlägig ca. 230–250 neue Wohnungen entstehen. Seitens der Investoren wurden in einem früheren Konzeptstadium grob bis zu 250–280 Wohnungen geschätzt. Zusätzlich könnten auf den einbezogenen Grundstücken privater Dritter ebenfalls Wohnungen umgesetzt werden – hier geht die Stadt im Sinne von „Worst-Case“ von 40–50 neuen Wohnungen aus. Zu berücksichtigen ist, dass die genaue Zahl der Wohnungen im Mehrfamilienhaus-/Geschosswohnungsbau stets abhängig von den letztlich realisierten Wohnungsgrößen ist, zu denen in einem angebotsorientierten Bebauungsplan keine abschließenden Aussagen getroffen werden können. Ebenso wenig kann auf dieser Grundlage der Flächenbedarf der anteiligen gewerblichen Nutzungen im MU bei den überschlägigen Schätzungen sinnvoll berücksichtigt werden. Die Größenordnung von rund 250–300 Wohnungen wird seitens der Stadt unter Berücksichtigung der eröffneten Baumöglichkeiten aber als realistisch bewertet.

c) Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Kosten und Folgekosten im Zusammenhang mit der Herstellung beziehungsweise der späteren Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, Entwässerungseinrichtungen sowie der Grünflächen einschließlich erforderlicher (Kinder-)Spielflächen. Diesbezügliche Detailfragen sind im weiteren Planverfahren zu klären.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/64.00 ersetzen mit Inkrafttreten die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/2/22.01 vollständig. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich der Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/2/22.01 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Da der Bestandsschutz des vorhandenen gewürzverarbeitenden Gewerbebetriebs infolge der Überplanung nicht aufgehoben werden kann, wird darüber hinaus von der Grundstückseigentümerin vor Satzungsbeschluss eine schriftliche Erklärung eingeholt, in der beim Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans auf die Rechte aus der Baugenehmigung für die störende gewerbliche Nutzung aus Gewürzverarbeitung und -produktion verzichtet wird. Hierdurch soll vorbeugend ein ansonsten unverträgliches Nebeneinander von Wohnen und störendem Gewerbe (zum Beispiel bei einer nur teilweisen Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsänderung und gleichzeitig anteiliger Aufrechterhaltung der genehmigten störenden Gewerbenutzung) vermieden werden.

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die vorliegende Bauleitplanung, die im Wesentlichen der Flächenmobilisierung und Nachnutzung des bisherigen Gewerbebestands dient und darüber hinaus vorhandene Nutzungen im Bestand sichert, stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dar. Die Plangebietsfläche liegt im Innenbereich, ist vollständig erschlossen, zu großen Teilen bebaut und auf drei Seiten von Bebauung umgeben. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt vorliegend zur Anwendung – die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Bei einer Plangebietsgröße von knapp 2,5 ha und den für die Baugebiets-teilflächen jeweils geregelten GRZ (siehe oben) sowie unter Berücksichtigung einer Vollversiegelung für die Fläche des Quartiersparkhauses (im Sinne „Worst Case“) kann die Größe der Grundfläche in Summe ca. 0,9 ha erreichen. Planungen, die in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zum vorliegenden Planverfahren stehen, liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG, hier Anlage 1) oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet. Der bislang geltende Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 lässt in dem ausgewiesenen Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO grundsätzlich UVP-pflichtige Vorhaben zu. Durch die im Zuge der vorliegenden Planung angestrebte Nutzungsänderung in WA- und MU-Gebiete wird die Wahrscheinlichkeit der Ansiedlung eines solchen Vorhabens gemindert. Zudem wird der vorliegende Bebauungsplan als angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, in dem kein hinreichend konkretes Vorhaben begründet wird. Lediglich abstrakt nicht ausgeschlossen wären innerhalb des MU Vorhaben, die im Einzelfall gegebenenfalls im Sinne der Anlage 1 zum UVPG gegebenenfalls UVP-(vorprüf)pflchtig sein können (zum Beispiel Bau eines größeren Hotelkomplexes nach Nr. 18.1 der Anlage 1 UVPG). Die Stadt hat keine Kenntnis darüber, dass die konkrete Umsetzung eines derartigen oder sonstigen UVP-pflichtigen Vorhabens vorgesehen wäre. Insofern ist es aus Sicht der Stadt ausreichend, die UVP-Pflicht für einen konkreten Einzelfall auf der Genehmigungsebene abschließend zu klären.¹⁹
- FFH- und/oder EU-Vogelschutzgebiete sind im Umkreis von mindestens 2 km nicht vorhanden, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und/oder des Schutzzwecks solcher Gebiete liegen somit nicht vor.

¹⁹ Siehe unter anderem Hessischer VGH, Urteil vom 17.09.2020 - 4 C 619/18.N.

- Innerhalb der geplanten Baugebietskategorien sind Anlagen mit einer störfallrechtlichen Relevanz nicht zulässig. Im Umfeld liegen auch keine sogenannten Störfallbetriebe nach § 3 Absatz 5a BImSchG, deren in einem gesamtstädtischen Gutachten ermittelten angemessenen Abstände bis in das Plangebiet reichen würden. Insofern liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Aufstellungsbeschluss	09.06.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	21.09.–21.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.06.–05.08.2020

Die Ergebnisse der (vorläufigen) Auswertung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung“ dargelegt (siehe dort).

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind der Begründung/Abwägung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt worden:

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 15.03.2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ der Stadt Bielefeld, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 30.03.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“, Bertram Mestermann/Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2022
- Bielefeld – Verkehrsuntersuchung Wohnquartier Nordpark, shp Verkehrsplanung PartGmbH, Hannover, September 2025.
- B-Plan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ 33611 Bielefeld, Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung), DENKER *Umwelt*, Bielefeld, 17.09.2021
- B-Plan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ 33611 Bielefeld, Bau- und Schadstoffkataster incl. Rückbau- und Entsorgungskonzept Gehring & Neiweiser GmbH & Co. KG, DENKER *Umwelt*, Bielefeld, 07.01.2022

Bielefeld, im September 2026

Stadt Bielefeld, Abteilung Stadtplanung, 600.31 in Zusammenarbeit mit
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück