

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan  
Nr. III/4/61.00  
„Wohnen an der Schliemannstraße“**

## **II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung**

Planungsstand: Vorentwurf April 2014

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/61.00 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

## 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/61.00 und Planverfahren

Im Stadtbezirk Stieghorst befindet sich zwischen Detmolder Straße, Herderstraße und Schliemannstraße eine 0,5 ha große Freifläche (Flurstück 1133 in Flur 62, Gemarkung Bielefeld). Die Stadt Bielefeld ist Eigentümerin dieser Freifläche, die vor einigen Jahren als mögliche Spielfläche angedacht, jedoch bisher nicht weiter überplant worden war. Das städtebauliche Umfeld ist an der Herderstraße durch Mehrfamilienhäuser und Reihenhausergruppen, an der Schliemannstraße durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt. Der Anteil an Grünflächen ist insgesamt im Quartier relativ hoch, ein künftiger Bedarf an weiteren Spiel- und Grünflächen wird nicht mehr gesehen.

Die Stadt Bielefeld strebt daher eine Veräußerung der rund 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche an einen Vorhabenträger zum Zwecke der Wohnbebauung an. Der interessierte Projektentwickler hat ein Plankonzept vorgelegt, das eine Bebauung mit 8 Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen und einem Staffel- oder Attikageschoss vorsieht, so dass hier insgesamt etwa 40 Wohneinheiten neu entstehen können.

Parallel zu dieser Projektentwicklung sind einzelne Anfragen bezüglich einer eventuellen Nachverdichtung der Bauzeile an der Schliemannstraße an die Stadt Bielefeld gerichtet worden. Diese Zielsetzung wird aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung ausdrücklich geteilt. Die Bauzeile zwischen dem o.g. Vorhabengrundstück (Flurstück 1133) und Schliemannstraße umfasst hier Grundstückstiefen von rund 60 bis 70 m. Diese Bauzeile ist durch den Bebauungsplan Nr. III/4/08.00 (übergeleiteter Durchführungsplan) überplant worden, der die Bauzeile entlang der Schliemannstraße und tiefe rückwärtige (Nutz-)Gärten festgeschrieben hat und somit einer Nachverdichtung entgegensteht.

Im Ergebnis soll für den Planbereich zwischen Detmolder Straße, Herderstraße und Schliemannstraße der Bebauungsplan Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“ aufgestellt werden. Übergeordnete Zielsetzung sind die Mobilisierung und Nutzung vorhandener Reserveflächen innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zwecke der Nachverdichtung und der Verbesserung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen. Die bisher kaum genutzte städtische Grünfläche wird als sehr geeignet für dieses Planungsziel bewertet. Die gleichzeitig mögliche rückwärtige Nachverdichtung der Bauzeile an der Schliemannstraße spricht ebenfalls für diese Vorgehensweise. Der Bereich ist aufgrund der Lage an der städtischen Hauptverkehrsachse Detmolder Straße gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Gleichzeitig ist der attraktive Freiraum in Richtung Kammzug des Teutoburger Walds in wenigen Minuten erreichbar.

Ziel der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung des Vorhabenträgers und für die Nachverdichtung im Bestand als Angebot an die dortigen Eigentümer. Für die Grenzen des Bebauungsplangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von rund 1,4 ha dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Ziel-

setzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst südlich der Detmolder Straße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Schliemannstraße,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 762 sowie durch einen Stichweg ausgehend von der Herderstraße mit östlicher Verlängerung in Höhe des anschließenden Kleinkinderspielplatzes,
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bauzeile östlich der Herderstraße.
- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 1132 (Fast Food-Betrieb) bzw. durch die Detmolder Straße.

Das Plangebiet umfasst somit knapp 1,4 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. An den überörtlichen Verkehr ist das Gebiet über die Bundesstraße B 66 (Detmolder Straße) angeschlossen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Flächen einschließlich der bisherigen Freifläche im Flächennutzungsplan ganz überwiegend als *Wohnbaufläche* dargestellt worden. Im Nordwesten an der Detmolder Straße wird der Bereich des Fast Food-Betriebs kleinflächig als *Mischbaufläche* in Fortsetzung der Nutzungsstrukturen im Osten des Plangebiets dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Östlich der Randbebauung an der Schliemannstraße ist ein Grünzug als Gliederung zwischen den Wohnbauflächen und den weiter östlich liegenden Gewerbeflächen an der Königsbreite somit als Anschluss des Grünsystems im Siedlungsbereich an den Teutoburger Wald freigehalten worden. Dieser Bereich wird durch das Planvorhaben nicht berührt.

### 3.2 Bisheriges Planungsrecht

Die rückwärtige städtische Freifläche wird als Neubaufäche erstmals überplant. Dieser Bereich wurde bisher im Zusammenhang mit den westlich und südlich vorhandenen Mehrfamilienhäusern und Reihenhausgruppen an der Herderstraße nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Bauzeile an der Schliemannstraße im Osten und die beiden Baugrundstücke im Nordosten an der Detmolder Straße werden bisher durch den Bebauungsplan Nr. III/4/08.00 erfasst (Aufstellung im Jahr 1956 als Durchführungsplan nach Bielefelder BauO 1928 und Aufbaugesetz von 1950/1952). In diesem Planverfahren wurde die Bauzeile entlang der Schliemannstraße festgeschrieben, tiefe rückwärtige (Nutz-)Gärten wurden freigehalten. Somit steht dieses Planwerk als sog. „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30(3) BauGB einer Nachverdichtung entgegen.

Der Standort des Fast Food-Betriebs an der Detmolder Straße ist durch den Bebauungsplan Nr. III/4/15.01 als Mischgebiet mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung festgesetzt worden.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“ überplant somit in Höhe des erstmals beplanten Flurstücks 1133 im Osten und Nordosten den o.g. Bebauungsplan Nr. III/4/08.00. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/4/61.00 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung, d.h., dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine **Naturschutzgebiete**, auch sind hier keine **geschützten Landschaftsbestandteile** bekannt. Der östlich der Schliemannstraße angrenzende gliedernde Grünzug wird durch das Vorhaben nicht berührt.

### 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht betroffen.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

#### b) Bodenschutz

Das Vorhaben mit Nachverdichtung im Innenbereich wird aus Sicht des Bodenschutzes trotz Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche allgemein als sinnvoll beurteilt, da insofern der Druck auf den Außenbereich mit Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen gemindert werden kann.

### c) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

Die Bezirksregierung Arnsberg wird als Kampfmittelräumdienst im Planverfahren beteiligt und um Luftbildauswertung und Auskunft bezüglich eventueller Hinweise auf **Kampfmittelvorkommen** gebeten. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

## 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet wird im Norden von der Detmolder Straße begrenzt. Diese städtische Hauptfallstraße und überörtliche Hauptstraße (B 66) mit Anschluss an die Autobahn A 2 ist sehr hoch belastet und prägt entsprechend die Straßenrandbebauung in Stieghorst. Die straßenbegleitenden gemischten Nutzungen sind typischerweise Handelsnutzungen, kleingewerbliche und autoaffine Nutzungen sowie teilweise entsprechende Gastronomie wie hier ein Fast Food-Betrieb angrenzend an das Plangebiet. Die städtebauliche Qualität ist in vielen Bereichen entsprechend gering.

In zweiter und dritter Reihe finden sich dagegen z.T. größere Wohngebiete mit sehr unterschiedlicher Bebauung und städtebaulicher Qualität von Einfamilienhausgebieten über Genossenschaftssiedlungen bis hin zu Geschosswohnungsbau und Großsiedlungen.

Der überplante Innenbereich zwischen Detmolder Straße, Herderstraße und Schliemannstraße umfasst eine etwa 0,5 ha große Freifläche (Flurstück 1133 in Flur 62, Gemarkung Bielefeld) und die östlich angrenzende Bauzeile mit Wohnbebauung entlang der Schliemannstraße. An der Detmolder Straße im Norden bestand bisher ein kleiner Gewerbebetrieb, diese Gebäude sollen zu Gunsten der neuen Zufahrt in das Plangebiet abgerissen werden.

Die Freifläche ist als Wiese mit Gehölzbestand angelegt worden und bietet bisher keine zusätzlichen Grünflächenfunktionen wie Spielplatz oder Parkanlage für das Quartier. Das städtebauliche Umfeld ist an der Herderstraße durch Mehrfamilienhäuser und Reihenhausergruppen, an der Schliemannstraße durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt. Der Anteil an Grünflächen ist insgesamt im Quartier relativ hoch, so dass ein künftiger Bedarf an weiteren Spiel- und Grünflächen nicht mehr gesehen wird und die Überplanung der Grünfläche im Interesse der Nachverdichtung im Innenbereich für vertretbar gehalten wird.

Die tiefen Gärten an der Schliemannstraße sind - soweit dieses von außen eingesehen werden kann - sehr unterschiedlich strukturiert und zum Teil intensiv genutzt bzw. gepflegt und mit Koniferen bestanden.

## 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

### 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/61.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets zur Mobilisierung der Flächenreserve und zur verträglichen Nachverdichtung im Siedlungsbereich getroffen werden.

Die Planung umfasst zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Planungsaussagen:

#### a) Neubaufäche - Erschließung als Gesamtprojekt durch einen Bauträger

Der Projektentwickler hat ein Plankonzept mit einer Bebauung mit 8 Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen und einem Staffel- oder Attikageschoss vorgelegt. Je Gebäude sind 5 Wohnungen geplant, so dass insgesamt etwa 40 Wohneinheiten neu entstehen können. Im unteren Gebäudebereich soll auch barrierefreier Wohnraum für ältere Menschen entstehen. Einen ersten Eindruck von Gebäudekubaturen und Baugestaltung vermittelt die nachfolgende Darstellung:



Vorläufiges Plankonzept - Ansicht von Südwesten

Vorhabenträger: Dolphin Capital 17. Projekt GmbH & Co KG, Hannover

Planverfasser: Europaplan Dipl.Ing. Architekt M. Saadat, Hannover, Planungsstand Oktober 2013

Die Zufahrt erfolgt von der Detmolder Straße (Prinzip „rechts rein - rechts raus“) über eine getrennte Ein- und Ausfahrt über die Flurstücke 1673 und 767 im Nordosten der Fläche. Der dort bisher kleingewerblich genutzte Bestand soll im Zuge der Entwicklung abgerissen und durch die Zufahrt zum Neubaugebiet sowie durch einen zurückgesetzten Neubau mit einem Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Im Quartierinnenbereich erfolgt die Erschließung über einen kleinen Erschließungsring, an dem auch die Stellplatzanlagen untergebracht werden. Eine Anbindung an die Herderstraße für Kfz ist nicht vorgesehen.

## **b) Bestand westlich an der Schliemannstraße und Nachverdichtung in 2. Reihe**

Die Bauzeile an der Schliemannstraße, die im Osten des Bauträgerprojekts gemäß (a) liegt, umfasst in Höhe des Vorhabengrundstücks Grundstückstiefen von rund 60 bis 70 m. Diese Bauzeile und das bisher kleingewerblich genutzte Grundstück an der Detmolder Straße werden durch den Bebauungsplan Nr. III/4/08.00 erfasst, der die Bauzeile entlang der Schliemannstraße und tiefe rückwärtige (Nutz-)Gärten festgeschrieben hat und somit einer Nachverdichtung entgegensteht (siehe Kapitel 3.2).

Einzelne Anlieger haben Interesse an einer Hinterlandbebauung geäußert. Diese Zielsetzung wird wie oben dargelegt aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung ausdrücklich geteilt. Angesichts der heutigen Straßenrandbebauung an der Schliemannstraße und der tiefen Grundstücke sind Grundstücksteilungen mit einer neuen Bauzeile mit z.B. 4 Wohngebäuden sehr gut möglich. Vorgeschlagen wird angesichts der Lage und Ausrichtung der Grundstücke von Westen nach Ost-Südost eine Bebauung straßenbegleitend in Höhe der neu geplanten Binnenerschließung des Vorhabenträgers. Diese Anordnung ist flächensparend, liegt im Sinne der Wohnqualität mit Ausrichtung nach Ost-Südost (sinnvoller als Nordostgärten) und ist konfliktmindernd gegenüber dem Bestand am Schliemannstraße.

## **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB**

### **a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Die geplante Neubebauung und die Bebauung mit Nachverdichtung in 2. Reihe an der Schliemannstraße sollen als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden. 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“ soll ausdrücklich angeboten werden.

Die nördliche Randbebauung an der Detmolder Straße soll mit Blick auf die heutige Situation und auf die hier grundsätzlich bevorzugt anzusiedelnden weniger immissionsempfindlichen gewerblichen Nutzungen als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt werden.

### **b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung sind im weiteren Planverfahren zu entwickeln. Diese haben sich am umgebenden Bestand und an dem insofern vorabgestimmten, oben dargestellten städtebaulichen Konzept zu orientieren.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Hausgruppen und Doppelhäuser des Bauträgerprojekts 2 Geschosse zzgl. Staffelgeschoss (ggf. auch als bauordnungsrechtliches Vollgeschoss) umfassen. Die Gesamthöhe wird durch Gesamthöhen bzw. durch Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

### **c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen etc.**

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen festgesetzt. Diese Baugrenzen regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der einzelnen

Bauten in den städtebaulichen Zusammenhang) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen werden die Baufenster voraussichtlich relativ eng gefasst.

Die Bauweise wird i.W. als offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind je nach Detailregelung Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung der Planungsziele werden im weiteren Planverfahren örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB. Mit Blick auf das Gesamtkonzept sollen die örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Für die geplante Bebauung ist eine abgestimmte Baugestaltung im Interesse der Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher z.T. eng orientiert an dem noch im Detail abzustimmenden Bauvorhaben des Vorhabenträgers.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu, hierzu werden entsprechende Regelungen erarbeitet. Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. Dieses hat negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Auch hierzu sollen Regelungen erarbeitet werden.

### **5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz**

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge bzw. parallel zum einzuleitenden Planverfahren erarbeitet.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden und neu geplanten Straßen zu sichern. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGfV, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und teilweise bebauten Gebiets sind nicht bekannt.

### **5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit**

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind im bzw. für das Plangebiet zwei Sachverhalte von Bedeutung. Vorgesehen ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für die Fragestellungen Verkehr und Gewerbe/Gastronomie:

- Die Detmolder Straße als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße grenzt im Norden an das Plangebiet an. Die erheblichen Emissionen die von dieser Straße ausgehen, sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.
- Auf dem Grundstück Detmolder Straße 338 (Flurstück 1132) befindet sich zudem ein Schnellimbissrestaurant, welches über Parkplatzflächen und Drive Inn verfügt. Durch dieses Emissionsverhalten können Belästigungen für die weitere Bauentwicklung im Plangebiet entstehen.

Die weiteren umweltrelevanten Fragestellungen wie Landschaftspflege, Naturschutz, Klima, Wasser, Luft etc. sind ebenfalls im weiteren Verfahren zu prüfen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist zum Thema Artenschutz ein Artenschutzgutachten mit Erfassung des planungsrelevanten Vogelbestandes einzuholen, um zu prüfen, ob die Verbote des § 44 Abs. BNatSchG von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die vorliegende Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 1,4 ha gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Es wird aber ausdrücklich festgestellt, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind.

Die erste Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange hat gezeigt, dass zwar eine innerörtliche Grünfläche mit Baumbestand hiervon betroffen ist, dass diese Freifläche aber keine besonderen Nutzungsmöglichkeiten für das Umfeld bietet. Der jüngere Baumbestand auf der städtischen Fläche selber wird für relativ unkritisch gehalten. In den Randbereichen bestehen einige ältere Bäume (Birne, Walnuss, Hainbuche, Erle), deren eventueller teilweiser Erhalt im Planverfahren zu prüfen ist. Grundsätzlich wird erwartet, dass das Vorhaben „Nachverdichtung“ und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar sind.

## **6. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig.

Die städtische Fläche (a) gemäß Kapitel 5.1 sowie die Erschließungsflächen im Norden (Flurstücke 1673, 767) sollen vom Vorhabenträger erworben und vermarktet werden.

Als ergänzende angebotsorientierte Planung (b) werden die Grundstücke zur Schliemannstraße in Höhe des Neubaugebiets (a) aufgenommen. Angesichts der heutigen Straßenrandbebauung an der Schliemannstraße und der tiefen Grundstücke sind Grundstücksteilungen mit einer neuen Bauzeile erschlossen über die neue Planstraße gemäß (a) mit z.B. 4 Wohngebäuden sehr gut möglich.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt Bielefeld strebt die Veräußerung des 5.000 m<sup>2</sup> großen Flurstücks südlich der Detmolder Straße an einen Vorhabenträger an, hierdurch ergeben sich Einnahmen im Etat des Immobilienservicebetriebs (ISB) der Stadt Bielefeld.

Der Stadt entstehen durch die weiter auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (Schallgutachten, Artenschutz). Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen, durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

## 8. Flächenbilanz

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Flächengröße in ha*</b>
(a) Neubaufläche - Erschließung als Gesamtprojekt durch Bauträger	0,69
(b) Bestand Schliemannstraße + Nachverdichtung in 2. Reihe	0,75
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,44</b>

\* Werte gerundet

Bielefeld, im April 2014

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück