

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01

„Am Pfarracker Ecke Liethstück“

Teil A

Nutzungsplan

Gestaltungsplan

Angaben der Rechtsgrundlagen

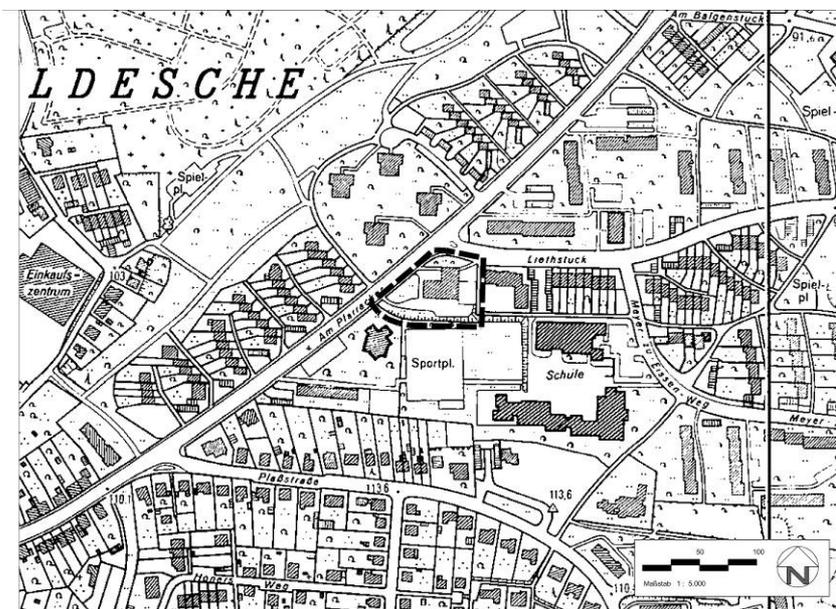
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-

(Stand Dezember 2010)

Übersichtsplan



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

Inhaltsübersicht

Seite

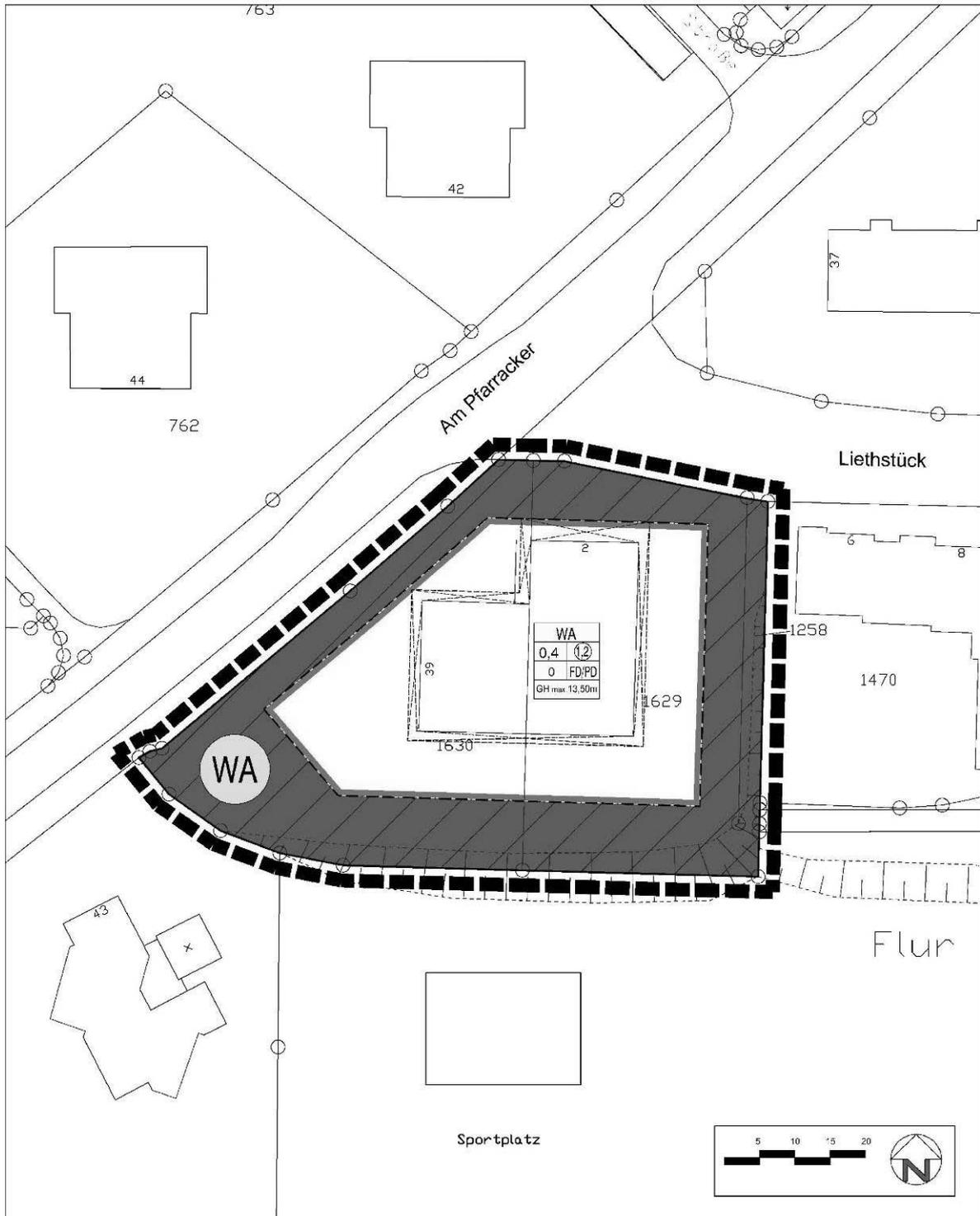
Anlage Teil A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“

Nutzungsplan - Vorentwurf -	2
Gestaltungsplan - Vorentwurf -	3
Angabe der Rechtsgrundlagen	4
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	5- 7
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	8
Allgemeine Ziele und Zwecke	
1. Allgemeines	9
2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	9
3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes Bestandsplan	10
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	14
4.1 Städtebauliches Konzept	14
4.2 Belange des Wohnens	14
4.3 Belange des Verkehrs	15
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	16
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	16
4.7 Belange des Umweltschutzes	17
5. Bodenordnung	18
6. Erschließungsanlagen	18
7. Flächenbilanz	18
8. Kostenschätzung	18
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	18

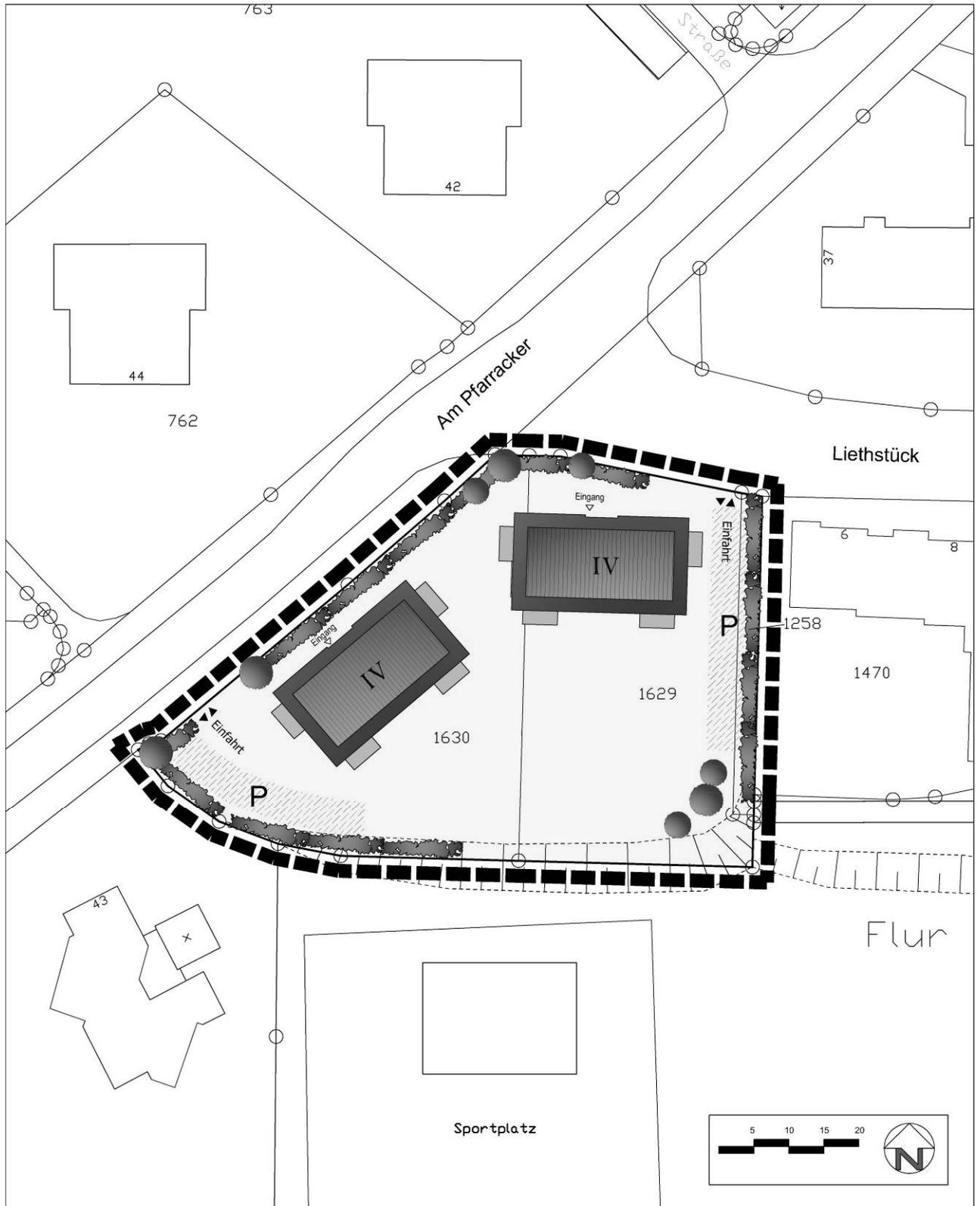
Bebauungsplan – Vorentwurf

Nutzungsplan (unmaßstäblich)



Bebauungsplan -Vorentwurf

Gestaltungsplan (unmaßstäblich)



Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

Anmerkung

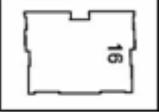
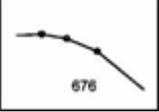
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) -(10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 -14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</u></p> <p>gemäß § 9 (7) BauGB</p>
1	Art der baulichen Nutzung
	<i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>
 WA	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u></p> <p>gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u></p> <p>gemäß § 4 (2) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>Ausnahmsweise sind zugelassen:</u></p> <p>gemäß § 4 (3) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

	<p><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u></p> <p>gemäß § 1 (6) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für Verwaltungen, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen.
2	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i></p>
0,4	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p><i>gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</i></p> <p>zulässige Grundflächenzahl, max. 0,4</p>
1,2	<p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><i>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</i></p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, max. 1,2</p>
GH	<p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p><i>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</i></p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von 13,50m überschreiten.</p> <p>Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern, bzw. die Höhe des Firstes bei baulichen Anlagen mit Pultdächern zu verstehen.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0m.</p>

	<p><u>Unterer Bezugspunkt</u></p> <p>Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i></p>
<p>O</p> 	<p>3.1 Bauweise</p> <p><i>gemäß § 22 BauNVO</i></p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p><i>gemäß § 23 BauNVO</i></p> <p>Baugrenze</p>
4	<p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p><i>gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</i></p>
<p>FD 5° - 10°</p> <p>PD 10° - 20°</p>	<p>4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer</p> <p>4.1.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (FD) mit einer max. Neigung von 10° zulässig.</p> <p>Für Pultdächer (PD) ist nur eine Dachneigung von max. 20° zulässig.</p> <p>4.1.2 <u>Außenwandflächen</u></p> <p>Zulässig sind helle Putzfassaden.</p>

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   II/2/56.00	<p>Nutzungsplan</p> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p>

Allgemeine Ziele und Zwecke

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“

für das Gebiet östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück.

-Stadtbezirk Schildesche-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ für das Gebiet östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück wird im Sinne des § 13a BauGB neu aufgestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbaufläche, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend geschaffen werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Gemäß § 13a BauGB ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB nicht durchzuführen. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten werden.

2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der neu aufzustellende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Straße Am Pfarracker ist als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt.

Für die, im Plangebiet angestrebte Nutzung, wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Geltungsbereich des seit dem 23.06.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/23.00. Dieser weist, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Schule, südlich des Plangebietes für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus. Im Geltungsbereich ist derzeit eine 1- geschossige Bebauung festgesetzt, die dem Planungsziel der Nachverdichtung der Wohnbebauung in Form einer mehrgeschossigen Bebauung entgegensteht.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld.

3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche, östlich der Straße Am Pfarracker sowie nördlich des Flurstücks 1286, südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/Liethstück und westlich der Flurstücksgrenze 1470, auf den Flurstücken 1258,1629,1630.

Die Fläche des Plangebietes erweist sich als relativ eben, wobei hingegen das Gelände im Umgebungsbereich des Plangebietes in südliche Richtung leicht ansteigt.

Derzeit befindet sich auf dem Eckgrundstück Am Pfarracker/ Liethstück ein Objekt mit kleineren Dienstleistungsunternehmen. Neben einem Fitnessstudio gibt es einen Friseursalon sowie Räumlichkeiten einer Fahrschule.

Die Grundstücksbebauung ist in einer 1-geschossigen Bauweise errichtet und mit einem Flachdach versehen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Objektes erfolgt von der Straße Am Pfarracker, wo sich im rückwärtigen Bereich der größte Teil der Stellplätze an der Südseite des Objektes befinden. Die vereinzelt Warenanlieferungen der Bestandsbebauung erfolgen derzeit von der oben benannten Stellplatzfläche aus.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Straße Am Pfarracker sowie von der Straße Liethstück aus.

Unmittelbar vor dem Objekt an der Straße Am Pfarracker ist eine Haltestelle „Liethstück“ des ÖPNV vorhanden.



Abb. 1: Ansicht - Straße Liethstück



Abb. 2: Ansicht - Straße Am Pfarracker

Der unmittelbare städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Im Norden und Osten schließt sich überwiegend 3- bis 4-geschossige Bebauung an. Südlich befindet sich der Sportplatzbereich der „Platz- Grundschule“. Das städtebauliche Raumbild wird im Südwesten des Gebietes von einem 9-geschossigen Solitärbau geprägt. Nordwestlich befindet sich eine 5-geschossige Wohnhausbebauung.

Die vorhandene Bebauung im städtebaulichen Kontext ist, in Bezug auf die Dachlandschaft, einheitlich gestaltet. Es befinden sich im Umfeld ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

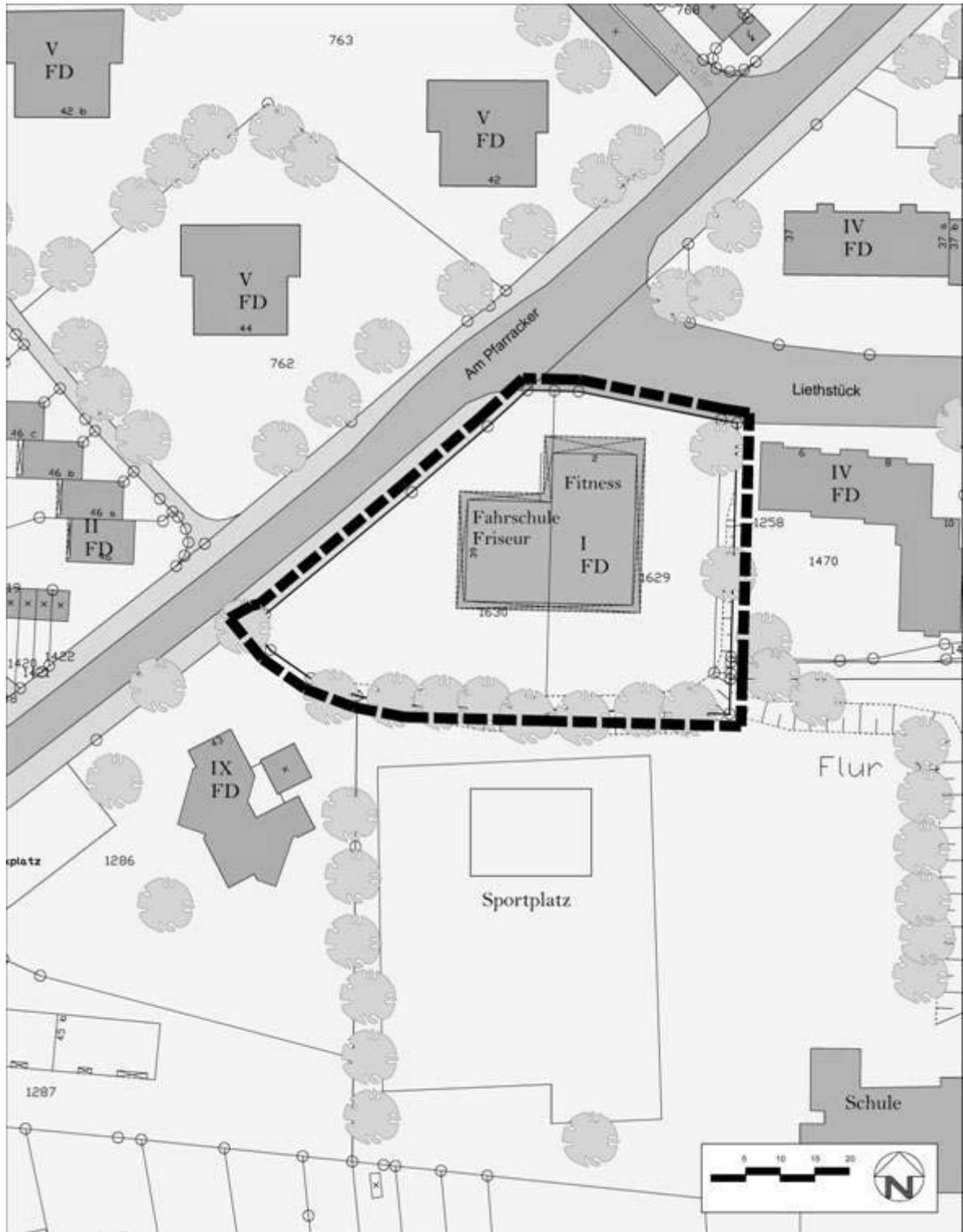


Abb. 3: Bestandsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hauptnutzung	
	allgemeines Wohnen
	sonstige Nutzung
	Gemeinbedarf
II	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
FD	Dachform, z.B. Flachdach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Gehweg
	nicht bebaute Grundstücksfläche
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Überdachung oder Balkon
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Böschung

Abb. 3: Legende Bestandsplan

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ ist die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachverdichtung der Wohnbaufläche, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend anzupassen. Weiterhin soll die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Straßen Am Pfarracker und Liethstück gesichert und weiterentwickelt werden.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bislang 1- geschossige Bebauung zu Gunsten einer 4- geschossigen Wohnhausbebauung aufzugeben. Durch die Festlegung einer Gesamtgebäudehöhe soll ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Die Neubauten orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sollen zu Gunsten eines städtebaulichen Gesamtgefüges ebenfalls überwiegend straßenbegleitend errichtet werden.

4.2 Belange des Wohnens

Im 1- geschossigen Objekt befinden sich derzeit kleinere Dienstleistungsunternehmen. Neben einem Frauen- Fitnessstudio gibt es einen Friseursalon, sowie Räumlichkeiten einer Fahrschule. Ziel der Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ ist die Nachverdichtung der Wohnhausbebauung für den Bereich. Diese Maßnahme wäre für die innerstädtische Fläche sowie dessen Wohnumfeld, aufgrund der günstigen infrastrukturellen Anbindung städtebaulich sinnvoll. Ziel der Planung ist es auch weiterhin eine, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende, Nutzungsmischung zu ermöglichen. Daher soll hier ein Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um in dem Wohnquartier unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden, sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen und stark Verkehr erzeugenden bzw. den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengenden Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig sein.

Die Bestandsbebauung soll zugunsten neuer mehrgeschossiger Wohnbebauung abgerissen werden. Vorgesehen ist die Errichtung zweier Neubauten, die sich weitestgehend an den 3- bis 4-geschossigen Bestandsbauten im Umfeld orientieren und sich mit einer 4- geschossigen Bauweise harmonisch in das städtebauliche Raumgefüge der Umgebungsbebauung integrieren. Die Wohnbebauung soll straßenbegleitend errichtet werden. Für die neu geplante Straßenrandbebauung wird das heute geltende Planungsrecht fortgeschrieben. Im Bebauungsplan wird ein größerer überbaubarer Bereich festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für eventuell alternative Wohnformen zu gewährleisten.

Die notwendigen Stellplatzanlagen sollen auf dem Grundstück vorgesehen werden. Soweit bisher ersichtlich gehen von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen aus.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden. Auf dem überwiegend bebauten Grundstück entlang der

Straße Am Pfarracker sowie der Straße Liethstück soll eine maßvolle Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand.

Aufgrund der nach Süden leicht ansteigenden Topographie und der unterschiedlichen Gebäudehöhen der unmittelbaren Nachbargebäude wird eine Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt. Dieses soll eine harmonische Einfügung in die Umgebungsbebauung gewährleisten. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht eine 4-geschossige Bebauung. Zulässige Dachformen sind, in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld, mit „FD“ gekennzeichnete Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 10° sowie mit „PD“ gekennzeichnete Pultdächer mit einer max. Neigung bis 20°.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise festgesetzt werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ erfolgt über die Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche der angrenzenden öffentlichen Straßen.

Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplatzanlagen befinden sich unmittelbar auf den Grundstücksflächen.

Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs entlang der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück vorgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Liethstück“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von diesem Haltepunkt verkehrt die Buslinie 31 stadteinwärts Richtung Uni/ Zentrum, Bielefeld und stadtauswärts Richtung Schildesche- Deciusstraße. Auf der Linie 31 werden von Montags bis Samstags mehrmals stündlich (alle 20.min.) Fahrten in die Innenstadt, sowie ins Umland angeboten. Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit ab der Mittagszeit stündlich zu fahren. Zudem besteht Sonn- und Feiertags die Anbindung an die Endhaltestelle Babenhausen-Süd (Linie 3 Stieghorst Zentrum <-> Babenhausen-Süd), wo die Anbindung in Richtung Bielefeld Zentrum bzw. in Richtung Stieghorst Zentrum gewährleistet wird.

Die nächsten Verknüpfungsmöglichkeiten mit der Stadtbahn bestehen an den Haltestellen Schildesche- Kattenkamp sowie Schildesche- Deciusstraße (Linie 1 Senne <-> Schildesche) Die Linie 1 verbindet werktags im 10-Minutentakt das Bezirkszentrum Schildesche mit dem Hauptbahnhof, der Innenstadt und weiter mit Brackwede und Senne und bietet somit eine attraktive Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das Plangebiet ist daher gut an das ÖPNV- Netz angebunden und bietet eine ausgezeichnete Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen (Regenwasserkanal „RWK“, Schmutzwasserkanal „SWK“, etc.) befinden sich innerhalb der Straße Am Pfarracker sowie der Straße Liethstück. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt derzeit im Trennsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen. Die neu geplante Straßenrandbebauung entlang der Straße Am Pfarracker kann an das bereits vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Schmutz-/ Regenwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die derzeitige Bestandsbebauung wird zu Gunsten neuer Wohnbauten rückgebaut. Die zukünftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen, auch unter Berücksichtigung der Topografie, in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Die geplante Begrünung der Stellplatzanlagen sowie die Randeingrünung der Wohnbebauung, gegenüber den östlich und südlich angrenzenden Grundstücke, soll zu einem stadtgestalterisch verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen beitragen. Zudem sollen straßenbegleitend Baumpflanzungen entlang der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück vorgenommen werden.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

4.7 Belange des Umweltschutzes

4.7.1 Umweltprüfung

Da es sich bei dem geplanten Änderungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m² nicht überschritten wird, soll die Bebauungsplanänderung als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

4.7.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 Zif. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

4.7.3 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich in keinem klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

4.7.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.7.5 Immissionsschutz

Durch die geplante bauliche Umnutzung der bereits versiegelten Fläche sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich sowie Immissionen in jeglicher Form nicht zu erwarten.

4.7.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4.7.7 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten/ bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüf-

pflicht nach § 4 (2) LBodSchG). Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die in weiten Teilen versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten. Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, ÖPNV- Anschluss, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

4.7.8 Artenschutz

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob durch das Vorhaben ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz

Wohngebiet	ca.	0,4 ha
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	0,4 ha

Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten: ca. 24WE

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die entstehenden Planungskosten werden von privaten Investoren getragen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.