

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan Nr. III/Hi 6  
„Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“**

## **4. Änderung**

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

Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 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
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 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 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 und Planverfahren**

Im Stadtteil Hillegossen befindet sich südlich der Detmolder Straße im Bereich der abzweigenden Alten Detmolder Straße der Gasthof Siekmann mit angegliedertem Hotel. Der Betrieb wurde bereits vor Jahren eingestellt, eine Nachnutzung dieses z. T. denkmalgeschützten Gebäudes aus dem 19. Jahrhundert konnte bislang nicht realisiert werden. Ein Investor hat den ehemaligen Gasthof sowie angrenzende Flächen erworben und strebt eine Umnutzung und Neuordnung an. Das Rahmenkonzept sieht seniorengerechtes Wohnen mit angegliederter Pflege, die Einrichtung einer Begegnungsstätte sowie die Unterbringung von Verwaltungs- und Büroräumen vor. Das denkmalgeschützte Gasthaus mit Saal soll hierfür saniert, das Hotel hingegen abgerissen werden. Für die barrierefreie Wohnnutzung ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Ziel ist es, innerhalb des Plangebiets verschiedene Wohn-, Service- und Pflegeangebote für ältere Menschen anzubieten. Das Konzept ist durch die geplanten engen räumlichen Beziehungen so angelegt, dass die Bewohner der barrierefreien Wohnungen einen altersbedingt ggf. erforderlichen Wohnungswechsel am Standort selbst vollziehen können. Einem Ortswechsel aus dem gewohnten Umfeld heraus kann so im Einzelfall vorgebeugt werden.

Angesichts des demographischen Wandels wird sich die Altersstruktur auch in Bielefeld in den kommenden Jahren verändern. Der gesamtstädtische Demographiebericht 2012 zeigt einen deutlichen Anstieg der Zahl älterer und hochbetagter Menschen. Bis 2035 wird dort u. a. ein Anstieg bei den 65- bis 79-Jährigen (Rentner mit geringem Anteil an Pflegebedürftigen) um 16 % sowie bei den ab 80-Jährigen (Hochbetagte mit höherem Anteil der Pflegebedürftigkeit) um 26 % prognostiziert. Dem sich hieraus ableitbaren Handlungsbedarf hinsichtlich betreuter Wohn- und Pflegeplätze sowie nach barrierefreien Wohnangeboten kann mit der vorliegenden Planung nachgekommen werden.

Der von der 4. Änderung erfasste Planbereich wird bislang von den Regelungen des Bebauungsplans III/Hi 6 erfasst, der hier i. W. ein Mischgebiet zwischen privaten Grünflächen festsetzt. Die Umsetzung des geplanten Projekts ist vom geltenden Planungsrecht nicht vollständig gedeckt. Die für die geplanten Nachnutzung vorgesehene Fläche liegt in einer Entfernung von etwa 200 m zum gewachsenen Versorgungszentrum Hillegossen, das sich beidseits der Detmolder Straße mit Einzelhandel, einzelhandelsnahen Dienstleistungen etc. entwickelt hat. Insgesamt bildet der Standort den Übergang der gemischten Nutzungen entlang der Detmolder Straße und den hieran anschließenden wohnnutzungsgeprägten Bereichen. Das Plangebiet kennzeichnet somit eine günstige, relativ zentrumsnahe Lage mit gut erreichbaren Infrastrukturen. Etwa 100 m entfernt befindet sich zudem eine Altentagesstätte mit verschiedenen Freizeitangeboten für Senioren. Der Standort eignet sich aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen gut für ein seniorengerechtes Wohnprojekt.

Im Ergebnis soll eine angemessene Folgenutzung für den ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb ermöglicht werden. Übergeordnete Zielsetzung ist die Mobilisierung und Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs überwiegend zum Zwecke der Verbesserung des Angebots an barrierefreien seniorengerechten Wohnformen sowie Pflege-/ Serviceangeboten in Hillegossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. In den Geltungsbereich werden darüber hinaus alle Flächen des Ursprungsplans zwischen der privaten Grünfläche des Selhausenbachs und dem Käferweg einbezogen, so dass keine Restflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht zu bewerten sind.

Die Bebauungsplanänderung mit einer Gesamtgröße von rund 1,3 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 daher abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung 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 in dem zum Stadtbezirk Stieghorst gehörenden Stadtteil Hillegossen und hier i. W. südlich der Detmolder Straße (K 15) und westlich des Käferwegs. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bebaute Grundstücke an der Detmolder Straße sowie die Abzweigung der Alten Detmolder Straße
- im Osten durch den Käferweg
- im Süden durch Teile bebauter Grundstücke und einer landwirtschaftlichen Fläche sowie
- im Westen durch Grün- und Wiesenflächen.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,33 ha. Verbindlich ist die genaue Lage und Abgrenzung im Abgrenzungsplan in blauer Farbe, mit der die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Sinne des § 9 (7) BauGB gekennzeichnet wird.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist ebenso wie die umgebenden Flächen im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. Der Selhausenbach, der sich westlich innerhalb des Plangebiets befindet, ist als Oberflächengewässer gekennzeichnet. Nördlich der Detmolder Straße ist der Bereich für die Stadtbahn als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung aufgenommen worden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist die Fläche südlich der Detmolder Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die Detmolder Straße selbst ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Nachrichtlich sind zudem die Grünflächen westlich des ehemaligen Gasthauses als Teil eines Landschaftsschutzgebiets sowie für den Siedlungsbereich südlich der Detmolder Straße die Grenzen eines Naturparks in den FNP übernommen worden. Das Planvorhaben zur Weiterentwicklung des bestehenden Mischgebiets entspricht somit den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

### 3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 hat im Jahr 1968 Rechtskraft erlangt und wurde bislang durch zwei Planverfahren geändert. Das nunmehr beabsichtigte Vorhaben wird im Bereich der vorgesehenen Bebauung von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 „Oelkerstraße“ (Rechtskraft 1982) erfasst. Dieser Änderungsbebauungsplan entwickelt für das Gebiet zwischen Oerlinghauser Straße, Oelkerstraße und Käferweg insgesamt Wohn- und Mischgebietsflächen auf ca. 4 ha. Für die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung ist i. W. ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Bereich der beiden das Plangebiet durchfließenden Bäche sind zudem Regelungen für private Grünflächen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Süden verläuft ein Fuß- und Radweg, der das westlich liegenden Wohnquartier mit dem Käferweg im Osten verbindet.



**Bebauungsplan Nr. III/Hi 6, 1. Änderung (Auszug)**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde lediglich als Entwurf für eine Neuordnung der östlichen Mischgebietsfläche erarbeitet, ein Änderungsverfahren wurde jedoch nicht formell eingeleitet und hat somit keine Wirkung.

Zur Umsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2009) wurde die 3. Änderung (Rechtskraft 2011) durchgeführt. Im Zusammenhang mit dieser Änderungsplanung wurde der gesamte Bebauungsplan III/Hi 6 außerdem an die BauNVO 1990 angepasst.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird westlich des ehemaligen Gasthauses im Bereich des Selhausenbachs von den Darstellungen und Festsetzungen des **Landschaftsplans Bielefeld-Ost** der Stadt Bielefeld erfasst. Dieser weist hier das **Naturdenkmal „Siekmann’sche Quelle in Hille-gossen“** aus, die aufgrund ihrer Seltenheit und Eigenart ein einmaliges Objekt darstellt und entsprechend erhalten werden soll. Gemäß Landschaftsplan ist die genannte Fläche zudem auch Teil des **Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bielefelder Osning“**, das insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung des typischen Landschaftsbilds des Osnings dient.

Nördlich an die Detmolder Straße und damit direkt an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich das LSG „Ravensberger Hügelland“.

Das Plangebiet liegt zudem im **Naturpark „Teutoburger Wald / Eggegebirge“**, der sich hier insgesamt südlich der Detmolder Straße bzw. der Alten Detmolder Straße ausdehnt.

Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Geltungsbereich erfasst auch keine **Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope** oder im Biotop- und Alleenkataster geführte **schutzwürdige Biotope/Alleen**.

### 3.4 Boden, Gewässer, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>1</sup>** stehen im Änderungsbereich i. W. schluffige Lehmböden (z. T. tiefgründig) an. Diese Böden sind im Bereich der beiden Gewässer als Gley, z. T. Braunerde-Gley, zwischenliegend als Parabraunerden und Braunerden ausgebildet. Die Böden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup>** treffen auf die Gley-/ Braunerde-Gley-Böden nicht zu. Demgegenüber sind die Parabraunerden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden. Die hier überplanten Flächen sind jedoch bereits seit vielen Jahren bebaut und haben hier ihre schutzwürdige Funktion bereits verloren.

**Selhausen- und Forellenbach** durchfließen das Plangebiet von Süden nach Norden. Für den Forellenbach im Osten des Plangebiets liegt ein Konzept zur naturnahen Entwicklung vor, im Bereich des Bebauungsplans sieht dieses die Anpflanzung von Ufergehölzen vor. Der Selhausenbach fließt westlich des Gasthauses und bildet hier südlich der Detmolder Straße einen kleinen Quellteich, der im Laufe eines Jahres häufiger trockenfällt. Der Gewässerabschnitt innerhalb des Plangebiets ist als Degradationsstrecke im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie gekennzeichnet, Maßnahmen sind hier nicht geplant.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal ergiebigem Grundwasserkörper und allgemein sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, die Grundwasserflurabstände sind meist hoch.<sup>3</sup> Gemäß Bodenkarte steht das **Grundwasser** im Bereich der Gewässer aber i. A. 4 bis 8 dm unter Flur. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach bisherige Kenntnis nicht gesehen.

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>3</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

Im Keller der Gaststätte Siekmann befindet sich ein Brunnen, der zusammen mit der außerhalb liegenden Quelle der Beweissicherung für die Grundwasserentnahme „Mitsubishi“ dient. Derzeit liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob diese Grundwasserbeobachtung weiterhin benötigt wird. Eine Klärung erfolgt im Zuge des Verfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde (Bezirksregierung Detmold).

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete** noch festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete**. Die im Bebauungsplan bislang als Grünflächen festgesetzten Bereiche westlich des ehemaligen Gasthauses sichern u. a. das natürliche Überschwemmungsgebiet des Selhausenbachs.

Im Plangebiet sind bisher keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Die außerhalb des Plangebiets liegenden Ablagerungen stellen keine Gefährdungen für das Plangebiet dar. Im Bereich des Parkplatzes Siekmann und des östlich anschließenden Grundstücks kann eine Auffüllung nicht ausgeschlossen werden, nähere Angaben sind hierzu nicht bekannt. Im Zuge des Verfahrens werden hier entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Umweltamt soweit geboten durchgeführt.

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).

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig 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.

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die im Änderungsbereich liegende Gaststätte mit Saalanbau und Veranda wird seit 2011 in der Denkmalliste der Stadt Bielefeld geführt. Bei dem Gebäudekomplex (stattlicher Gasthof aus dem Jahr 1828, rückwärtiger Saalanbau aus dem Jahr 1902, Verandaanbau aus dem Jahr 1928) handelt es sich um ein **Baudenkmal**, an dessen Erhaltung und Nutzung gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) aus wissenschaftlich-volkskundlichen, orts- und regionalgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Für Folgenutzungen sind daher auch die Vorgaben und Bestimmungen des DSchG NRW zu beachten.

Vorsorglich wird zudem auf die weiteren denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW.

## 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Hinsichtlich der verwirklichten baulichen Nutzungen und der städtebaulichen Struktur ist der Bereich im östlichen Anschluss an das Versorgungszentrum Hillegossen beidseits der Detmolder Straße überwiegend heterogen, verwiesen wird hierzu auch auf die den Planunterlagen beigelegte Bestandskarte.

### a) Nutzungsstruktur

Im nördlichen **Plangebiet** erfasst der Geltungsbereich die Detmolder Straße. Der hier südlich anschließende Bereich wird i. W. durch die seit Jahren ungenutzte Anlage des Gasthauses Siekmann mit angegliedertem Hotel und vorgelagerter Stellplatzfläche geprägt. Südlich hiervon befinden sich 3 Einzelgebäude, die z. T. noch bewohnt sind bzw. bereits leerstehen. Östlich der Stellplatzanlage führt ein asphaltierter Fußweg durch das Plangebiet in Richtung Käferweg. Zudem zweigt von diesem ein unbefestigter schmaler Pfad in Richtung Selhausenbach und Wohnbebauung im Bereich Oelkerstraße ab. Das östliche Plangebiet weist in Höhe des Anschlusses an die Alte Detmolder Straße zwischen Forellenbach und Fußweg eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große, dicht mit überwiegend (Nadel-)Gehölzen bestandene Fläche auf. Der westliche Planbereich ist weitgehend unbebaut und als Grünfläche mit einzelnen Gehölzen ausgeprägt. Westlich des Gasthauses ist diese Grünfläche im Bereich des Selhausenbachs dicht mit größeren Bäumen bestanden.

Das **nähere Umfeld des Plangebiets** ist eher heterogen. Südöstlich und südlich bestehen noch gemischte Nutzungen, entlang der Alten Detmolder Straße sind in den Erdgeschossen z. T. kleinere einzelhandelsnahe Dienstleistungen untergebracht. Weiter nach Süden nehmen die Wohnnutzungen zu, aber auch hier sind noch einige kleingewerbliche Nutzungen eingestreut. Im Südwesten grenzt eine innerörtliche Ackerfläche an. Nördlich des unbefestigten Pfads wurden größere Wohngebäude errichtet, entlang der Detmolder Straße ein mehrgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit Parkdeck. Das nähere Umfeld nördlich der Detmolder Straße wird durch die Grundschule Hillegossen, vereinzelte Wohngebäude sowie eine geschotterte Parkplatzfläche gekennzeichnet. Zwischen Detmolder Straße und Alter Detmolder Straße befindet sich ein Spielplatz.

Im **weiteren Umfeld des Plangebiets** nehmen nach Osten, Süden und Westen in den von Detmolder / Alter Detmolder Straße zurückgesetzten Bereichen (ab der zweiten und dritten Baureihe) die Wohnnutzungen zu. Direkt entlang der Detmolder Straße in Richtung Westen hat sich das Versorgungszentrum des Stadtteils entwickelt. Der zentrale Versorgungsbereich „Hillegossen“ dehnt sich entlang der Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Oelkerstraße / Grundschule beidseits des Straßenzugs aus. Hier finden sich neben kleinteilig gemischten Nutzungsstrukturen mit Einzelhandel, einzelhandelsnahen Dienstleistungen und kleingewerblichen Nutzungen auch der Nahversorgung dienende Lebensmittelmärkte. Etwa 250 m östlich des Änderungsbereichs verläuft die Autobahn A 2.

### b) Städtebauliche Struktur

Beidseits der Detmolder Straße (K 15) hat sich infolge der unterschiedlichen Entstehungszeiten und Nutzungen eine vielfältige Gebäudestruktur entwickelt. Der historisch erhaltene Baubestand aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert wurde durch Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie durch Neubauten aus den letzten ca. 15 Jahren ergänzt und nachverdichtet. Der Bereich wird insgesamt durch die trennende Wirkung der Detmolder Straße mit Durchgangsverkehr beeinträchtigt. Die westlich des Plangebiets durch beidseitige Bebauung noch klar ausgebildeten Raumkanten entlang dieser Kreisstraße lösen sich aufgrund der abnehmenden Bebauungsdichte und zwischenliegender Böschungsfächen mit Grünstrukturen sowie ungestalteten Freiflächen in Richtung Osten zunehmend auf.

Die Bausubstanz **im Plangebiet** wird i. W. geprägt durch das denkmalgeschützte, zweigeschossige Gasthaus mit Satteldach und Putzfassade und das zu einer späteren Zeit angebaute, ebenfalls zweigeschossige Hotel. Durch die vorgelagerte Stellplatzfläche in Verbindung mit den angrenzenden Gehölzen im Bereich des Selhausenbachs ist das Gasthaus selbst nur stadteinwärts wahrnehmbar. Infolge des jahrelangen Leerstands weisen v. a. die

Außenbereiche einen eher schlechten Pflegezustand auf. Aufgrund nicht mehr regelmäßig durchgeführter Pflegeschritte ist v. a. der Hotelanbau teilweise zugewachsen. Der untergenutzte Eindruck wird durch eine dicht mit Gehölzen bewachsene Fläche im Einmündungsbereich der Alten Detmolder Straße verstärkt. Infolge der dichten Grünstrukturen und der vorgelagerten asphaltierten Flächen ist die hier zwischenliegende Fußwegeverbindung kaum wahrnehmbar.

Das **östliche und südliche Umfeld** ist i. W. geprägt durch freistehende 1½- bis 2½-geschossige Einzelgebäude mit Sattel- und Krüppelwalmdächern. Teilweise sind alte Hofstrukturen noch erkennbar. Im **westlichen und nördlichen Umfeld** sind heterogenen Strukturen prägend. Beidseits der Detmolder Straße finden sich dreigeschossige, teilweise größere Baukörper neben kleinen ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Die Dachlandschaft wird hier durch Satteldächer mit verschiedenen Neigungen sowie durch Flachdächer (z. T. mit Staffelgeschoss) geprägt. Zudem sind die Wohngebäude südlich der Detmolder Straße in zweiter Baureihe als dreigeschossige Baukörper mit Zeltdach errichtet worden.

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

### **5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Folgenutzung und die künftige städtebauliche Ordnung des derzeit ungenutzten Gasthausareals getroffen werden. Die entlang der Detmolder Straße entwickelten gemischten Nutzungsstrukturen sollen auch östlich des Selhausenbachs straßenbegleitend fortgeführt werden. Ein erstes Plankonzept sieht die Ansiedlung von seniorengerechtem Wohnen mit angegliederter Pflege, einer Begegnungsstätte sowie ergänzenden Verwaltungs- und Büronutzungen vor. Die günstige Lage zum zentralen Versorgungszentrum Hillegossen sowie zu weiteren seniorenbefugten Freizeitangeboten sprechen insgesamt für eine entsprechende Entwicklung der Fläche.

Vorhabenträger haben ein Plankonzept für die Nachnutzung des derzeit leerstehenden Gasthauses und der angrenzenden Flächen vorgelegt. Nach Sanierung des denkmalgeschützten Gaststättengebäudes sollen hier künftig bis zu 7 Büroeinheiten für Pflege- und Physiotherapieangebote o. ä. untergebracht werden, alternativ ist auch eine freie Bürovermietung denkbar. Der ehemalige Gastraum mit Laubengang soll als Begegnungsstätte mit Café, Spielecke etc. für die Zielgruppe „ältere Personen“ entwickelt werden und auch für Besucher / umliegende Anwohner offen zugänglich sein. Der frühere Hotelkomplex soll ebenso wie zwei nicht mehr genutzte Gebäude im Süden abgerissen werden. Hier sollen drei neue Baukörper mit jeweils 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss um das Gebäude des Gasthauses entstehen. Ein weiteres Wohnhaus im Südosten ist nicht Teil der Vorhabenplanung und bleibt bestehen.

Südlich des Gasthauses soll ein Gebäude mit 24 Wohneinheiten für pflegebedürftige Personen und mit Räumen für den Pflegedienst entstehen. Die Pflege erfolgt im 3-Schicht-Betrieb. Weiterhin ist östlich des Gasthauses die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen geplant. Pro Gebäude sollen jeweils 8 kleine Eigentumswohnungen untergebracht werden. Die Wohngemeinschaften können Angebote des Betreuten Wohnens (24h-Service) in Anspruch nehmen.

Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an die Detmolder Straße im Norden in Höhe der heutigen Parkplatzauffahrt vor. Den Gebäuden vorgelagert sind die jeweiligen Stellplatzanlagen. Für die beiden Wohngebäude werden insgesamt 16 Stellplätze vorgesehen. Angesichts der Pflegebedürftigkeit benötigen die Bewohner des südlichen Gebäuderiegels keine eigenen Stellplätze. Für Besucher und Betreuungspersonal sind 12 Stellplätze geplant.

Die vom Käferweg in Richtung Osten/Wohngebiet Oelkerstraße verlaufende Wegebeziehung wird in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen und etwas weiter nach Süden verlegt. Der angrenzende Grünzug im Osten entlang des Selhausenbachs einschließlich des Quellteichs bleibt von der vorliegenden Planung unberührt, gleiches gilt für die Böschungsbereiche des Forellenbachs im Westen.

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

Die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** wird aus dem Altplan übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge weiterhin als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** ausgewiesen. Diese Gebiete haben den Zweck, das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu fördern. Im Umfeld des Plangebiets haben sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Versorgungszentrum Hillegossen insbesondere entlang der Detmolder Straße Lage heterogene, eher kleinteilig strukturierte Nutzungen angesiedelt, ab der zweiten Bauzeile nehmen die Wohnnutzungen zu. Entlang der zentralen Detmolder Straße sollen die gemischten Nutzungsstrukturen auch künftig einen adäquaten Übergang zu den anschließenden Wohnsiedlungsbereichen sichern. Die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im überplanten Mischgebiet gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO erfolgt im weiteren Planverfahren.

Da die Mischgebietsflächen östlich des Selhausenbachs nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen liegen, wurden im Rahmen der 3. Änderung Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen auf Grundlage des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts getroffen. Diese werden im Rahmen der 4. Änderung übernommen.

Die Festsetzungen zu **Nutzungsmaßen** gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB sind im weiteren Planverfahren zu entwickeln. Sie werden sich weitgehend am Altplan orientieren und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Wesentliche Bedeutung haben v. a. die Festsetzungen zu **Gebäudehöhen und Vollgeschossen**, die im Plangebiet konkret vorgegeben bzw. begrenzt werden. Die Aufnahme ergänzender Regelungen wird mit Blick auf die heutige städtebauliche Situation geprüft.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, werden die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt überprüft und neu gefasst. Die offene Bauweise wird beibehalten.

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um grundlegende Gestaltungsvorschriften. Mit Blick auf das Gesamtkonzept

sollen örtliche Bauvorschriften einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Besondere gestalterische Bedeutung kommt u. a. der Baukörpergestaltung und der Dachlandschaft zu. Ebenso können Einfriedungen im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind.

Im Ursprungsplan wurden Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft getroffen. Für die geplante Bebauung ist eine abgestimmte Baugestaltung im Interesse der Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam. Für ein angemessenes Einfügen der hinzukommenden Bebauung wird daher eine Übernahme der bestehenden Vorgaben sowie das Erfordernis weitergehender Regelungen im Verfahren geprüft.

#### **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/Wege zu sichern. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW-Arbeitsblatts 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 bislang nicht bekannt.

Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter Bezug genommen.

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

##### **a) Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist für das Plangebiet besonders der von der Detmolder Straße ausgehende **Verkehrslärm** von Bedeutung. Die Lärmkarten des gesamtstädtischen Schallimmissionsplans (Datenbezugsjahr 2008) weisen für die Plangebietsflächen überwiegend Lärmpegel bis zu 65/60 dB(A) tags/nachts auf. In den Straßenrandbereichen können tags ggf. auch bis zu 70 dB(A) erreicht werden. Mit zunehmendem Abstand von den Verkehrswegen nehmen die Lärmwerte ab. Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts werden aber überschritten, ebenso die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64/54 dB(A) tags/nachts.

Die erheblichen Emissionen, die von dieser Straße ausgehen, sind im weiteren Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen. Die Grundlagenergebnisse des gesamtstädtischen Schallimmissionsplans aus 2008 können aber u. a. angesichts sich geänderter Verkehrsbelastungen sowie seinem maßstabsbedingten Übersichtscharakter nicht ohne Weiteres für das Plangebiet übernommen werden. Hier ist eine Überprüfung und Anpassung der Ergebnisse an aktuelle Belastungszahlen und die Ermittlung der tatsächlichen Geräuscheinwirkungen auf das konkrete Plangebiet erforderlich. Im Zuge des Verfahrens erfolgt daher eine **schalltechnische Untersuchung** zur Ermittlung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr.

## b) Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt wie bisher durch direkte Anbindung an die Detmolder Straße. Eine erste überschlägige Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens durch den Vorhabenträger umfasst eine Größenordnung von täglich etwa 110 An-/Abfahrten durch Bewohner, Besucher und Personal. Dabei wird mit einer Aufteilung dieser Verkehre zu etwa einem Drittel stadtauswärts und zu rund zwei Dritteln stadteinwärts gerechnet. Nach bisheriger Kenntnis kann bei dieser Größenordnung eine verträgliche Anbindung an die Kreisstraße erfolgen, wenn eine Aufweitung für Linksabbieger an der Detmolder Straße erstellt wird.

Zur Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit des Plangebiets im Süden wird anstelle der im Altplan bisher enthaltenen öffentlichen Wegeverbindung ein **Gehrecht für die Allgemeinheit gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB** vorgesehen. Die Herstellung des Wegs wird vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger geregelt. Durch eine ergänzende Regelung zu dessen Lage ist seine flexible Einbindung in die Gestaltung der Außenanlagen möglich. Die Erschließung des vom Geltungsbereich ebenso erfassten Wohngebäudes im Südosten ist bereits über eine Baulast gesichert. Dieses **Wegerecht** wird zur umfassenden Information in die vorliegende Planung übernommen. Das bereits genannte Gehrecht für die Allgemeinheit erfasst mit Blick auf die Gewährleistung der vollständigen Durchlässigkeit diesen Bereich nunmehr ebenso.

## c) Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Mobilisierung und Nachnutzung eines innerörtlichen Flächenpotenzials. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 1,33 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. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist. Im Ergebnis einer ersten Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange im Sinne des sog. Scopings haben sich keine Anhaltspunkte gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben.

## d) Naturschutz/Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

Die im Plangebiet bislang ausgewiesenen private Grünflächen entlang der gebietsquerenden Bäche werden im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung i. W. übernommen. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind vor diesem Hintergrund keine Konflikte erkennbar.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

Im Planverfahren sind weiterhin die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. 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 (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Im Zuge des Verfahrens wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungs-

plan berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen werden. Nach Rücksprache mit dem Umweltamt sind spezielle faunistische Kartierungen nicht erforderlich, es wird eine einmalige Begehung des Gebiets und der abzureißenden Gebäude durch einen Biologen empfohlen. Neben der Erfassung der Avifauna sollen hierbei auch die aus faunistischer Sicht wertvollen Biotopstrukturen erfasst und kurz bewertet werden.

## 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig. Der Vorhabenträger verfügt bereits über die zu entwickelnden Grundstücke.

## 7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (u.a. Schallgutachten, Artenschutz). Darüber hinaus sind auch die Kosten für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. Anschluss die Detmolder Straße) durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Mischgebiet	0,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,12 ha
Private Grünflächen	0,29 ha
Wasserflächen	0,04 ha
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,33 ha</b>

\* Werte gerundet

Bielefeld, im Mai 2015

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