

## Anlage

|          |  |
|----------|--|
| <b>B</b> | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/4/63.00</b><br><b>„Hotel/Boardinghouse an der Promenade Ecke Schubertstraße“</b><br>- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung<br><br>Planungsstand: Vorentwurf |
|----------|--|

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Mitte**

Neuaufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/4/63.00

„Hotel/Boardinghouse an der Promenade Ecke Schubertstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,  
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/4/63.00 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Landesplanung 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 und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.3 Baugestaltung
  - 5.4 Verkehrserschließung
  - 5.5 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.6 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

## 1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/4/63.00 und Planverfahren

An der Promenade auf dem Sparrenberg besteht bereits seit vielen Jahren das Ausflugslokal Schöne Aussicht. Es wurde im Detail immer wieder unterschiedlich genutzt (z.B. Tanzschule). Zuletzt hatte sich über mehrere Jahre kein Betreiber mehr gefunden und das Gebäude und Gelände standen leer. Jetzt beabsichtigt ein Investor die Revitalisierung der Schönen Aussicht durch die Ansiedlung eines Hotels/Boardinghouses sowie in dem Zuge auch die Wiederaufnahme einer gastronomischen Nutzung. Das Vorhaben wurde auf Grundlage einer Bauvoranfrage bereits im Beirat für Stadtgestaltung besprochen. Der Beirat hat dabei die Schaffung eines Objekts mit einer dem Ort angemessenen Ausstrahlungskraft und einem selbstbewussten Auftritt angeregt. Um eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit zu unterstützen hat der Beirat eine Erhöhung der Zimmerzahl angeregt, die in der Planung zur Bauvoranfrage zunächst nur bei etwa 20 Zimmern lag. Der Bauvorbescheid wurde im März 2015 erteilt. Der Vorhabenträger hat das Projekt zwischenzeitlich weiterentwickelt und zuletzt zur Beratung in der Bezirksvertretung Mitte im November 2015 vorgelegt. Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist die Einbindung einer öffentlich zugänglichen Dachterrasse auf dem bestehenden Gebäudeteil mit Rotunde in Richtung Nordosten. Im Frühjahr/Sommer 2015 wurde in Teilen des alten Gebäudes als Zwischennutzung bereits wieder ein Ausflugslokal eröffnet.

Die private Planung entspricht grundsätzlich den städtischen Planungszielen zur Stärkung des zentral gelegenen Naherholungsbereichs auf dem Sparrenberg. Voraussetzungen sind dabei insbesondere:

- die Definition eines umgebungsverträglichen Nutzungskonzepts auf Grundlage der im November 2015 vorgestellten Planung,
- eine angemessene Einbindung in die umgebende Nachbarschaft und Bauvolumina,
- die Gewährleistung der weiteren geordneten verkehrlichen Anbindung,
- die angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft,
- die angemessene Berücksichtigung des umgebenden Landschaftsraums einschließlich des FFH-Gebiets „Sparrenburg“.

Zur Sicherung der Planungsziele ist daher ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben. Aufgrund der markanten Lage im Stadtgebiet und der vorliegenden und weiterzuentwickelnden, konkreten Projektplanung soll dabei ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

## 2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das etwa 0,42 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtbezirk Mitte im prägenden Höhen- und Grünzug des Teutoburger Walds an der Promenade, die nach Nordwesten weiter zur Sparrenburg führt. Unmittelbar südöstlich verläuft die Schubertstraße und mündet in die Promenade. Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie auch des Vorhaben- und Erschließungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten durch die Promenade,
- im Südosten durch die Schubertstraße und den gegenüberliegenden öffentlichen Parkplatz,
- im Nordosten durch private Freiflächen mit randlichen Wegen und die daran anschließende Wohnbebauung an der Lessingstraße und
- im Nordwesten durch ein Wohngrundstück an der Promenade.

Genaue Lage und Abgrenzungen ergeben sich aus der Plankarte.

### 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

In den aktuellen landesplanerischen Zielen und Grundsätzen (Stand: **Entwurf des Landesentwicklungsplans LEP NRW** vom September 2015) wird, wie auch im BauGB selbst, besonderes Gewicht auf die Innenentwicklung gelegt. Auch die angestrebte Revitalisierung einer vorhandenen, spezialisierten Nutzung im Übergang zwischen Siedlungs- und Naherholungsbereich entspricht grundsätzlich dieser Zielrichtung.

Der Änderungsbereich ist nach dem **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* mit überlagernder Darstellung der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* ausgewiesen. Unmittelbar nordöstlich beginnen die Flächen des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) im Zentrum von Bielefeld. Südwestlich liegt der *ASB für zweckgebundene Nutzungen des Bildungs- und Gesundheitswesens* im Stadtteil Bethel.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** sind die Planflächen insgesamt als Grünfläche dargestellt. Zudem ist die Grünfläche durch die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebiets überlagert. Vorhandene Baulichkeiten, wie auch das vorhandene Gebäude und Gelände der Schönen Aussicht sind als „dienende“ Elemente in dieser Grünfläche entstanden bzw. waren schon bei Erstaufstellung des Flächennutzungsplan gegeben. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der geringen Projektfläche im Vergleich zum Grünbereich auf dem Kamm des Sparrenbergs insgesamt wird auch für das aktuelle Vorhaben kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans gesehen. Dafür spricht weiterhin, dass das Vorhaben auch künftig eine gastronomische Nutzung im Sinne eines Ausflugslokals vorsieht und damit auch die bereits lange Zeit gegebene „dienende Funktion“ für den Grünbereich wiederbelebt.

Die Revitalisierung einer bereits vorhandenen Nutzung ohne weitere Ausdehnung in den Freiraum erfüllt die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

#### 3.2 Bisheriges Planungsrecht

Im Bereich des Vorhabens gilt bisher kein Bebauungsplan, die Flächen sind als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan III/4/55.00 TP2 mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf der Südwestseite der Lessingstraße und im südöstlichen Abschnitt der Schubertstraße an. Auf der nordöstlichen Seite der Lessingstraße besteht teils auch ein Mischgebiet.

Auf der Südwestseite der Promenade ist der Grenzweg mit dem Bebauungsplan Nr. III/Ga 10 überplant.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Die überplante Fläche liegt innerhalb des Landschaftsplans Ost der Stadt Bielefeld und ist dort als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bielefelder Osning mit Kalkstein- und Sandsteinzug“ (LSG-3917-0025) erfasst. Auf der gegenüberliegenden Seite der Promenade ist ein Naturdenkmal eingetragen. Als Entwicklungsziel ist für den gesamten Bereich die Erhaltung angegeben. Weitere Festsetzungen enthält der Landschaftsplan hier und auf den direkt angrenzenden Flächen nicht. Das Plangebiet selbst berührt kein **FFH-Gebiet** und kein europäisches **Vogelschutzgebiet**. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist auch im Umfeld nicht vorhanden. Bei der **Sparrenburg** und ihrem direkten Umfeld, welches rd. 250 m nordwestlich des vorliegenden Geltungsbereichs beginnt, handelt es sich um ein **FFH-Gebiet (DE-3917-301)**. Etwa deckungsgleich wie das FFH-Gebiet ist im Biotopkataster NRW das **schutzwürdige Biotop „Sparrenburg“ (BK-3917-500)** aufgeführt. Als Schutzziele sind dazu angegeben: „Schutz und Erhalt der Grünflächen mit naturnahem Baumbestand. Schutz und Optimierung der Fledermaus-Lebensräume, vor allem auch der Quartiere.“ Weitere schutzwürdige Biotope befinden sich in weiterer Entfernung in südöstlicher Richtung entlang des Höhenzugs.

### 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

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

#### b) Bodenschutz

Im Plangebiet stehen **Lehmböden** an, unmittelbar auf dem Höhenzug bis etwa zur Nordostseite des bestehenden Gebäudes als Braunerde-Rendzina z.T. Rendzina-Braunerde (bR2) mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und dürreempfindlich. Daran im Nordosten am Hang anschließend als Parabraunerde z.T. tiefreichend humos (L31) mit ebenfalls mittlerer Wasserdurchlässigkeit und stellenweise Schwacher Staunässe im Unterboden.

Die Planung zur Sicherung einer Weiternutzung eines bereits bebauten Bereichs mit moderaten baulichen Ergänzungen ist aus Sicht des Bodenschutzes vertretbar. Eine gänzliche Neuinanspruchnahme von Boden erfolgt nicht.

#### c) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

**Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen** sind im Plangebiet bisher nicht 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).

Der Bereich wird aufgrund der Innenstadtlage als potenziell kampfmittelbelastete Fläche eingestuft. Die Bezirksregierung Arnsberg wird als Kampfmittelräumdienst über das Feuerwehramt im Planverfahren beteiligt und um Luftbildauswertung und Auskunft bezüglich eventueller Hinweise auf **Kampfmittelvorkommen** gebeten.

Generell gilt, dass Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen sind. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehrleitstelle sind zu benachrichtigen.

#### **4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Innenstadt im Grünraum an der Promenade auf dem Sparrenberg. Es wird im Süden durch die Schubertstraße begrenzt, auf deren gegenüberliegender Seite befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

Das überplante Gelände fällt stark von Südwest nach Nordost. Der südliche Bereich ist durch das vorhandene Gebäude der Schönen Aussicht und zugehörige Nebengebäude geprägt. Im Norden und Nordosten liegen parkartige Gartenflächen, die an den Rändern teils Gehölzbestände aufweisen und im Übrigen vor allem mit Beeten strukturierte Rasenflächen umfassen. Hier bestehen teils Versiegelungen durch Nebenanlagen der Gartengestaltung sowie Mauern zur Abfangung der unterschiedlich hohen Teile des Gartens.

Die südwestlich, außerhalb des Plangebiets verlaufende Promenade liegt oberhalb der Ebene des Erdgeschosses und wird von Einzelbäumen gesäumt. Die angrenzenden Flächen sind im Übrigen durch unterschiedlich dichte Gehölzbestände charakterisiert.

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/63.00 sollen unter Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des zentral gelegenen Plangebiets zur Gewährleistung einer tragfähigen Weiternutzung des überkommenen Anziehungspunkts der Schönen Aussicht auf dem Sparrenberg getroffen werden. Ein grundlegendes Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umgebungsangepasste, langfristig tragfähige Nutzung. In Zusammenhang mit der erst kürzlich erfolgten Aufwertung der Sparrenburg soll damit auch die Attraktivität des markanten Naherholungsbereichs inmitten der Stadt insgesamt weiter unterstützt werden.

Vor diesem Hintergrund soll auf Grundlage der vom Vorhabenträger vorgelegten Projektplanung der Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan III/4/63.00 aufgestellt werden. Damit soll anlassbezogen das örtliche Planungsrecht zur Absicherung der o.g. grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung angepasst werden. Geplant ist ein modernes, attraktives Hotel/Boardinghouse auf bis zu vier Ebenen einschließlich Dach- und Untergeschoss mit Suiten für kurze und längere Aufenthalte der Gäste wie z.B. Städtereisende, aber auch Geschäftsleute etc., die beispielsweise temporär in Bielefeld arbeiten.

Die Entwicklung des Bauvolumens soll sich stark am Bestand sowie den historischen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig das Ziel der Sicherung einer dauerhaft tragfähigen Nutzung unterstützen. Neben dem heutigen, parallel zur Promenade gestellten Gebäude mit Satteldach bestand in der Vergangenheit quer dazu ein weiteres Gebäude mit Satteldach und ähnlichem Bauvolumen. Diese Situation wird durch das Vorhaben wieder aufgegriffen, in

dem ungeordnete Nebenbauten Im Süden durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

Die Erschließung für Kfz einschließlich Lieferfahrzeuge soll bestandsorientiert weiterhin über die Anbindung an die Schubertstraße erfolgen. Der Stellplatzbedarf soll umgebungsverträglich gedeckt werden, möglichst weitgehend in einer Tiefgarage.

Der verkehrliche Untersuchungs- und Planungsbedarf wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten näher geprüft.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Anhand der oben dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen und des Vorhabens soll der südwestliche Teil des Plangebiets als sonstiges **Sondergebiet SO** nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Hotel/Boardinghouse mit Gaststätte**“ ausgewiesen werden. Die konkret im Vorhaben enthaltenen Bestandteile wie Suiten, Mehrzweck-/Tagungsräume, Gastronomieflächen etc. und diesen dienende Räume werden im Einzelnen als zulässig erklärt.

Damit kann das angestrebte Nutzungsspektrum an der markanten Stelle im Übergang zwischen Siedlungs- und Naherholungsbereich angemessen gesichert werden.

Dabei wird ausdrücklich geregelt, dass Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Wettbüros, Spielhallen, Casinos, Peep-Shows und Sexshops sowie Bordelle unzulässig sind.

Für den nordöstlichen, etwas tiefer gelegenen Teil des Gartens ist eine ruhige Erholungsnutzung für die Gäste des Hotels/Boardinghouses angestrebt. Außengastronomie ist hier nicht vorgesehen. Daher wird dieser Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ festgesetzt.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden anhand des Vorhabens und i.Ü. bestandsorientiert entwickelt und im Zuge des Aufstellungsverfahrens weiter ausgearbeitet. Dabei werden folgende grundsätzliche Überlegungen zum Tragen kommen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** soll in Anlehnung an den Bedarf des Vorhabens mit gewissen Spielräumen für die erforderliche Flexibilität bei der Umsetzung bestimmt werden. Darüber hinaus sind Detailregelungen für die anteilige Versiegelung der Fläche für den Park mit Außengastronomie vorgesehen. Der vorhandene Charakter der in den Grünbereich eingefügten Tisch-/Sitzgruppen soll grundsätzlich aufgegriffen werden.
- Bei der **Höhenentwicklung** soll ebenfalls sowohl der vorhandene bzw. historisch geprägte Charakter des Gebäudes, als auch eine dauerhaft tragfähige Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Im Bereich des Bestandsgebäudes und des geplanten Ergänzungsbaus mit Satteldach ist daher eine Gesamthöhe (= Firsthöhe) von etwa 12,5 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens vorgesehen. Der zwischenliegende flache Gebäudeteil mit der geplanten Dachterrasse soll eine entsprechend abgestufte Bauhöhe erhalten.

Die Zahl der **Vollgeschosse** soll analog entwickelt werden, wobei die vorhandene Hanglage zu berücksichtigen ist. Sie wird demnach voraussichtlich bei zwei, je nach genauer Projektplanung für das bestehende Untergeschoss auch ggf. bei drei Vollgeschossen liegen.

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

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen gemäß den Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen sollen dabei das Vorhaben mit gewissem Spielraum umfassen. Damit beziehen sie sich überwiegend auf den Bestand und berücksichtigen ergänzend den an die Ausprägung der früheren Bebauung angelehnten, neuen Querbau im Südosten. Auf diese Weise wird auch bereits durch die Bestimmung der überbaubaren Flächen die offene Bauweise festgelegt.

Der vorgesehenen brückenartige Übergang zwischen der Promenade und dem Vorhaben einschließlich der Dachterrasse sowie die Flächen der Außengastronomie werden ebenfalls bei Ausarbeitung der Festsetzungen zum Entwurfsstand näher berücksichtigt.

## **5.3 Baugestaltung**

Das Vorhaben tritt mit der Lage an der Promenade sowie am Nordosthang des Sparrenbergs deutlich im öffentlichen Raum in Erscheinung. Der vorhandene Charakter des Ausflugslokals soll bei der Umsetzung des Vorhabens aufgegriffen und aufgewertet werden. Inwieweit baugestalterische Regelungen dazu konkret im Bebauungsplan festgesetzt oder ggf. vertraglich vereinbart werden sollen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen und abzustimmen.

## **5.4 Verkehrserschließung**

Die Anbindung an das umgebende Straßennetz ist über die frei für Kfz befahrbare Schubertstraße gegeben. Im gegenüberliegenden Eckbereich Schubertstraße/Promenade besteht ein öffentlicher Parkplatz, für den eine Mitbenutzung durch das Hotel/Boardinghouse öffentlich-rechtlich geregelt ist. Unabhängig davon soll der Stellplatzbedarf des Vorhabens möglichst weitgehend über eine Tiefgarage unter dem Neubaubereich im Südosten gedeckt werden. Die Promenade ist nicht für Kfz befahrbar und dient auch dem Vorhaben nur zur Erschließung für Fußgänger und Radfahrer.

Die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist über die Bus- und Bahnhaltestellen an der rd. 200 m südlich verlaufenden Detmolder Straße gegeben.

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

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

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGUV, Arbeitsblatt W 405, ist eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen.

## 5.6 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Im Umfeld des Plangebiets bestehen an der Schubertstraße und der Lessingstraße allgemeine Wohn- bzw. untergeordnet Mischgebiete. Südlich des Grenzwegs befinden sich medizinische Einrichtungen, Bildungsstätten und Wohnbereiche des Stadtteils Bethel. Vor diesem Hintergrund sind die **Verkehrs- und Immissionsschutzbelange** der Nachbarschaft zu prüfen und zu berücksichtigen. Bislang wurden hierzu folgende Überlegungen angestellt:

- **Verkehrsabwicklung:** Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist über die Schubertstraße im Bestand bereits vorhanden. Damit ist die Schöne Aussicht auch heute schon in Richtung der weiterführenden Detmolder Straße für Kfz erschlossen. Mit Blick auf die gegenüber dem vormaligen Ausflugslokal ergänzende Nutzung als Hotel/Boardinghouse soll die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung näher geprüft werden. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wird eingeholt.
- **Schallimmissionen:** Von Relevanz ist nach bisheriger Kenntnis zum einen der Gewerbelärm, hier z.B. mit Immissionen der vorgesehenen Stellplätze bzw. einer künftigen Tiefgaragenzufahrt, von technischen Bauteilen (Lüftungsanlagen etc.) und der Außen-gastronomie. Zum anderen ist zu betrachten, wie sich die Verkehrslärsituation im umgebenden Wohnsiedlungsbereich durch das Vorhaben verändert. Auch ein entsprechendes Schallgutachten wird eingeholt, dem wird u.a. das oben angesprochene Verkehrsgutachten zu Grunde gelegt.
- Eine Relevanz bzw. ein näherer gutachterlicher Untersuchungsbedarf **sonstiger Immissionen** (z.B. Licht, Gerüche, Erschütterungen o.ä.) ist bislang nicht erkennbar.

Die weiteren umweltrelevanten Fragestellungen wie Landschaftspflege, Naturschutz, Klima, Wasser, Luft etc. sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Aufgrund der Lage im Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem Naturraum und Grünbereich des Sparrenbergs sowie der Nähe zum FFH-Gebiet Sparrenburg werden dabei neben den o.g. Gutachten eine **artenschutzrechtliche Prüfung** und eine **Prüfung der FFH-Verträglichkeit** erforderlich.

Neben den o.g., näher zu prüfenden Umweltaspekten in Bezug auf die Schutzgüter Mensch sowie Landschaft, Tiere und Pflanzen sind bisher keine erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter oder eine besondere Problematik aufgrund von Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Umweltauswirkungen erkennbar. Die **Eingriffsregelung** ist nach den Vorgaben des BauGB und des BNatSchG zu behandeln.

Fachbehörden und Öffentlichkeit werden im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3(1)/§4(1) BauGB ausdrücklich gebeten, der Stadt ggf. vorliegende weitergehende oder andere Erkenntnisse bzw. Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitzuteilen.

## 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind voraussichtlich nicht notwendig. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind vollständig für den Vorhabenträger verfügbar.

## 7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die 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. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z.B. Verkehrs-/Schallgutachten, Artenschutzgutachten, Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit). Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z.B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen, durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Kosten für die Stadt Bielefeld sind nicht erkennbar.

## 8. Flächenbilanz

| <b>Geplante Nutzungen</b>                            | <b>Flächengröße in ha*</b> |
|--|----------------------------|
| Sondergebiet SO „Hotel/Boardinghouse mit Gaststätte“ | 0,42                       |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet</b>                       | <b>0,42</b>                |

\* Werte gerundet

Bielefeld, im Januar 2016

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück