

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/ Käferweg“, 4. Änderung - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Entwurf August 2016
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/Hi 6

„Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“, 4. Änderung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Entwurf August 2016



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“, 4. Änderung

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

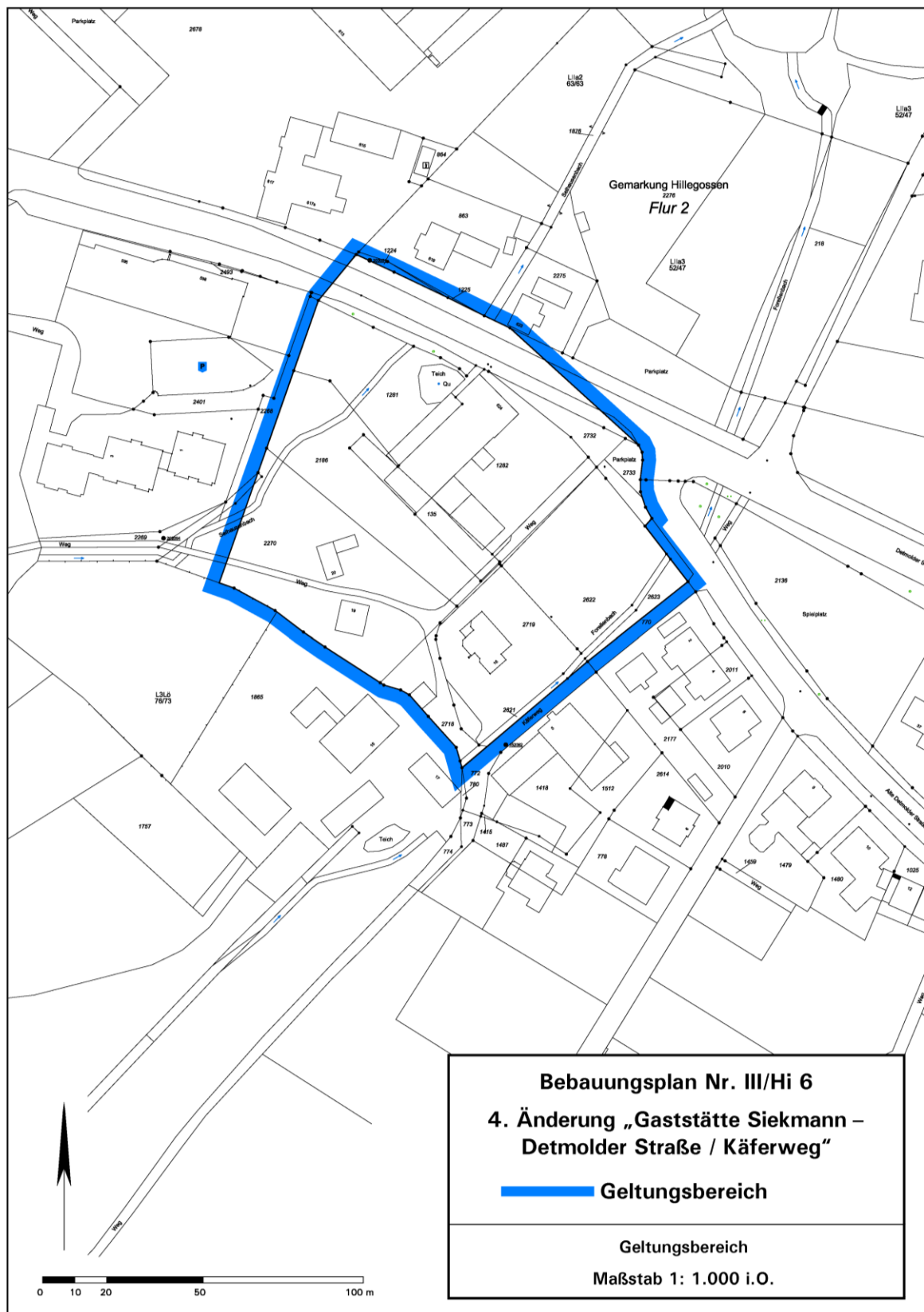
1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan
2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Oelkerstraße“, 1. Änderung, Auszug
3. Bestandsplan
4. Lageplan
5. Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“, 4. Änderung – Nutzungsplan Vorentwurf
6. Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“, 4. Änderung – Nutzungsplan Entwurf
7. Angabe der Rechtsgrundlagen
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
9. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung (weitere Gliederung siehe dort)

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
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan

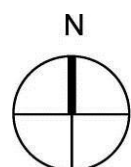


Bebauungsplan Nr. III/Hi 6, 4. Änderung
 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“,
 Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Oelkerstraße“, 1. Änderung, Auszug

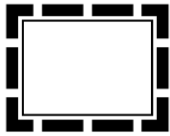


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Oelkerstraße“, 1. Änderung
Rechtskraft 1982; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

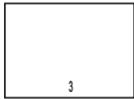




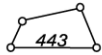
Bestandsplan, Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Gebäude-Hauptnutzungen



Hauptgebäude mit Nutzung

①

Wohnen

②

Öffentliche Einrichtung, Schule

③

Dienstleistungen (Gesundheit, Friseur, Kosmetik, Optiker, sonst.)

④

Büro/Verwaltung, Banken/Versicherungen

⑤

Handwerk, Kleingewerbe

⑥

Leerstand

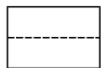


Nebengebäude

Dachlandschaft, Geschossigkeit



Walmdach (WD)



Satteldach (SD)



Flachdach (FD)



Zeltdach (ZD)

II+D

Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach

D

Denkmalgeschütztes Gebäude

Verkehrsflächen, Infrastrukturen



Verkehrsflächen öffentlich/privat



Fuß-/Radwegeverbindung (tlw. unbefestigt)



Zulässige Höchstgeschwindigkeit



Bushaltestelle

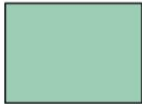
Sonstige Nutzungen



Nicht bebaute Grundstücksflächen, Gartenbereiche



Überwiegend versiegelte Hof-, Betriebsflächen



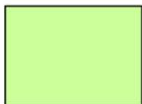
Private Grünfläche/tlw. Gehölzsukzession, tlw. Nadelgehölze



Nicht eingemessener Gehölzbestand



Gewässer



Spielplatz



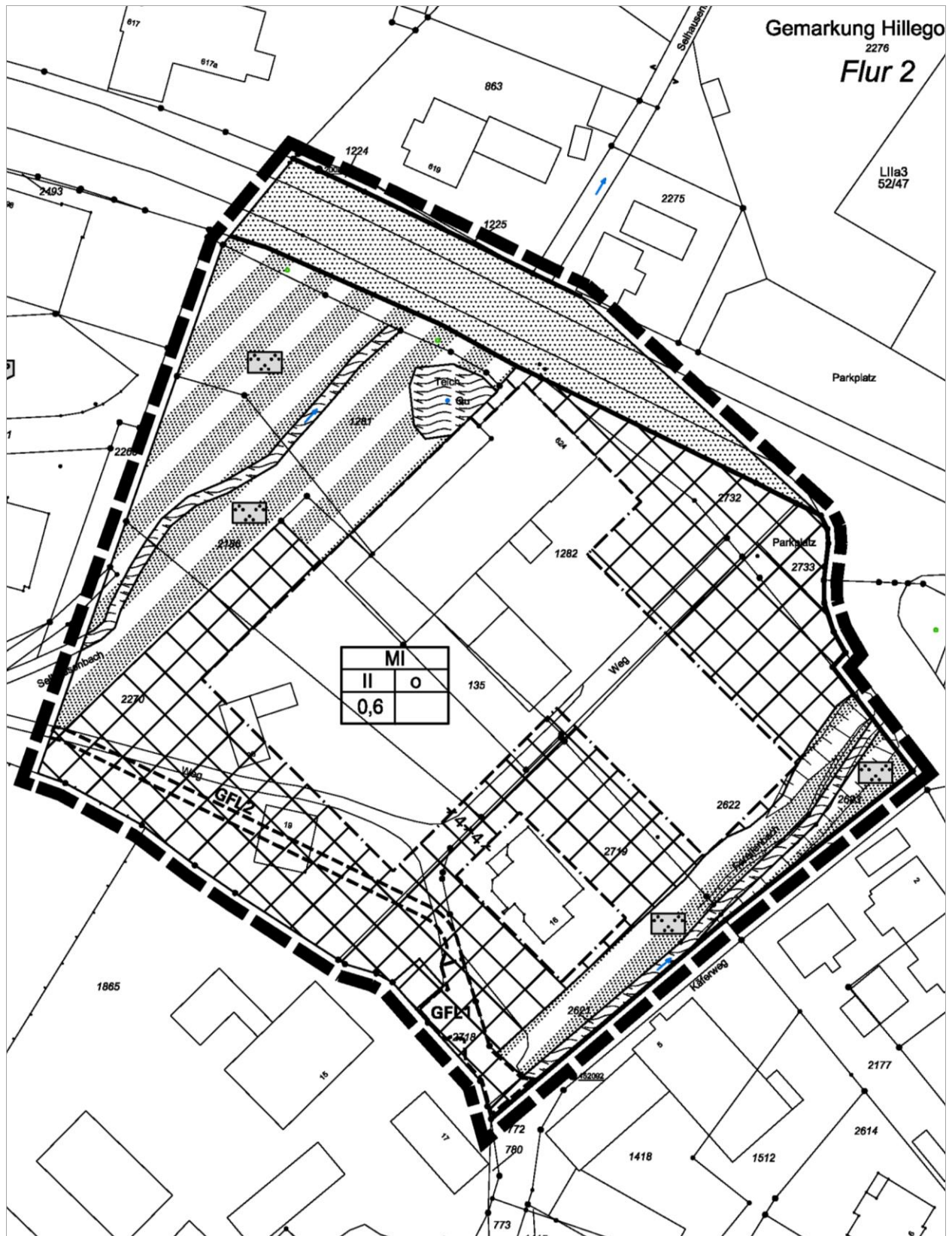
Ackerfläche



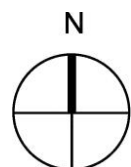
Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen

4. Lageplan

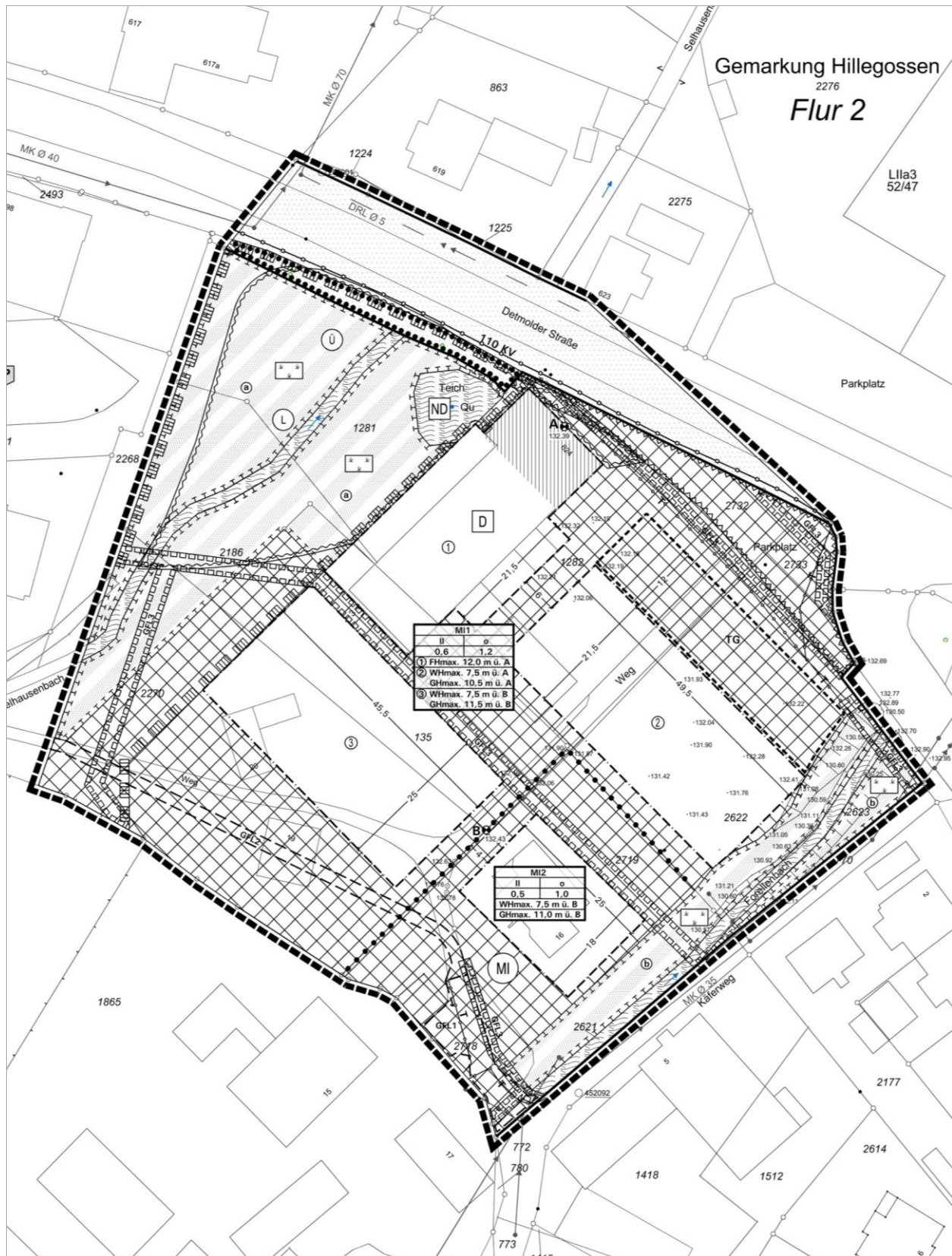
5. Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/ Käferweg“, 4. Änderung – Nutzungsplan Vorentwurf



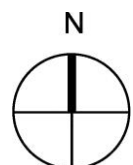
Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015
Maßstab im Original 1:1.000, hier vergrößert



6. Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/ Käferweg“, 4. Änderung – Nutzungsplan Entwurf



Planungsstand: Entwurf August 2016
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



7. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

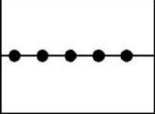
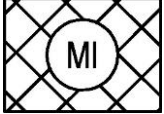
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

Anmerkungen:

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

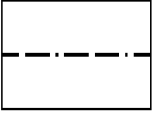
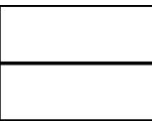
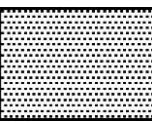
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

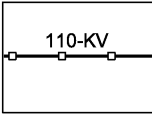
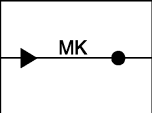
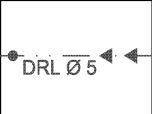
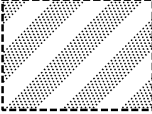
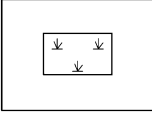
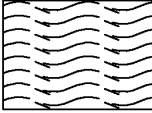
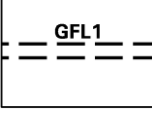
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

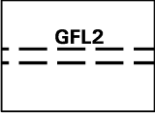
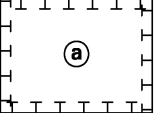
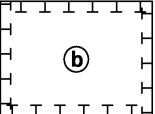
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</u>
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt - <i>Hinweis: Die Abgrenzung von unterschiedlichen Höhenvorgaben innerhalb des MI1 mit ansonsten einheitlichen Nutzungsmaßen etc. erfolgt durch Nummerierung (1-3) innerhalb der Baufenster.</i>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> 1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO: - Wohngebäude mit Einschränkungen für Wohnungen im schraffierten Teilbereich des Baudenkmals gemäß 1.1.3, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.1.2 Zulässig sind gemäß § 1 (9) i. V. m. § 6 (2) BauNVO: - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten; Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (s. Punkt 1.1.4) maßgeblich. 1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 6 (2, 3) BauNVO: - Wohnungen im schraffierten Teilbereich des Baudenkmals - Tankstellen, - Gartenbaubetriebe, - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen

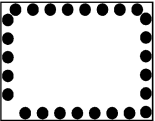
	des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, - Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten; hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (s. Punkt 1.1.4) maßgeblich. 1.1.4 Zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente der „Bielefelder Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Nahversorgungsrelevante Sortimente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften </td> </tr> <tr> <th colspan="2">Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</th> </tr> <tr> <td> Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe/Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche </td><td> Hörgeräte Kunstgewerbe/Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden </td></tr> </tbody> </table> Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse – Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009)	Nahversorgungsrelevante Sortimente		Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften		Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)		Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe/Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe/Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden
Nahversorgungsrelevante Sortimente									
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften									
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)									
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe/Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe/Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden								
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB								
0,6	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6								
1,2	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2								

II WHmax. ... m ü. A FHmax. ... m ü. A GHmax. ... m ü. A A  B  132.39 132.43	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.4.1 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter über unterem Bezugspunkt gemäß Planeintrag, hier z. B. über A 2.4.2 Maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach in Meter gemäß Planeintrag, hier über A 2.4.3 Maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach in Meter über unterem Bezugspunkt gemäß Planeintrag, hier z. B. über A 2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Obere Bezugspunkte:</u> - Wandhöhe: Bei geneigten Dächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe dem obersten Wandabschluss der Außenwand einschl. Brüstungshöhe bei einem Staffelgeschossaufbau mit Dachterrasse - Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.) - Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) <u>Untere Bezugspunkte</u> gemäß Planeintrag: - Bezugspunkt A mit einer Höhe von 132,39 m ü. NHN - Bezugspunkt B mit einer Höhe von 132,43 m ü. NHN <i>Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen im/am Baudenkmal Gaststätte Siekmann ergibt sich aus den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW, siehe Hinweise zur Beachtung, Punkt 1.</i>
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche; von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2, 10 BauGB
o	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise

 	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt <i>Hinweis: ergänzende Regelung der Gebäudetiefe der Hauptbaukörper, s. örtliche Bauvorschriften/Punkt 12.1.5)</i> 3.3 <u>Von Bebauung freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO Vorhalteflächen Stadtbahn: Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 <u>Tiefgaragen</u> Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen. 4.2 <u>Einschränkungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im MI1</u> gemäß § 23 (5) BauNVO Im MI1 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hiervon ausgenommen sind die Vorhalteflächen für die Stadtbahn (s. Punkt 3.3).
5	Verkehrsflächen und gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
 	5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u> 5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u>

6	Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
  	6.1 <u>Elt-Trasse der Stadtwerke Bielefeld GmbH</u> (Übernahme gemäß Mitteilung der Stadtwerke Bielefeld GmbH, Lage nicht eingemessen) 6.2 <u>Mischwasserkanal, Bestand</u> (Übernahme gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld) 6.3 <u>Druckrohrleitung, Bestand</u> (Übernahme gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
7	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 	7.1 <u>Private Grünfläche</u> Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche
8	Wasserflächen, Fläche für die Wasserwirtschaft etc. gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB
	8.1 <u>Wasserfläche</u>
9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	9.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist in gesamter Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Bielefeld mit einem uneingeschränkten Wegerecht zugunsten der Eigentümer und Erbbauberechtigten des Grundstücks Käferweg 16 zu belasten.

 	9.2 <u>Fläche mit Gehrechten</u> Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger in ihrer räumlichen Lage verändert werden. 9.3 <u>Fläche mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken</u> Die mit GFL 3 gekennzeichneten Flächen sind jeweils in gesamter Breite mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken von Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
10	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB
 	10.1 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Ziel: Erhaltung Bachlauf mit naturnaher Grünfläche Maßnahmen: - fachgerechter Erhalt der Grünfläche und der standortgerechten Gehölze - unzulässig sind die Errichtung baulicher Anlagen und Sitzplätze sowie die gärtnerische Umgestaltung der Fläche. 10.2 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Ziel: Entwicklung eines naturnahen Uferandbereichs Maßnahmen: - im Uferbereich Pflanzung und fachgerechte Pflege von heimischen, standortgerechten Gehölzen - Pflanzqualitäten: Höhe 60-100 cm, 2x verpflanzt, Pflanzabstand ca. 1,50 m x 1,50 m - Verwendung folgender Gehölzarten: Gemeiner Schneeball (<i>Virburnum opulus</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>), Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>), Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) - vorhandener standortgerechter Bestand ist einzubeziehen und kann angerechnet werden.

	10.3 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB 10.3.1 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse: Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind 7 wartungsfreie und nach unten offene Fledermausflachkästen (z. B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 2FTH der Firma Schwegler (www.schwegler-natur.de) oder ein vergleichbares Modell mit mindestens zwei Kammer-Systemen) anzubringen. Auf eine ungestörte Zuflugmöglichkeit für die Tiere ist zu achten. Die Kästen sind spätestens 6 Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung anzubringen und auf Dauer zu erhalten. <i>Hinweis: Das Anbringen eines Fledermausquartierkastens ist dem Umweltamt anzuzeigen. Hierzu ist bis zum Satzungsbeschluss ein Folgemaßnahmenvertrag abzuschließen.</i> 10.3.2 Gebäudekontrollen vor Abriss oder Grundsanierung: Vor einem Abriss oder einer Grundsanierung der Gebäude ist durch einen Fachmann durch eine nächtliche bzw. frühmorgendliche Detektorbegehung der Gebäude das Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vögeln zu lokalisieren bzw. auszuschließen. <i>Hinweis: Im Rahmen der Abrissanträge ist festzulegen, ob und in welchem Umfang weitere Ersatzquartiere erforderlich werden.</i> <i>Weitergehende Hinweise zum Artenschutz:</i> - Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten: Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01.03.– 30.09. eines Jahres) zu beseitigen oder auf den Stock zu setzen. Die im Artenschutzbeitrag erfassten Strukturbäume (s. dort, S. 15) dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar bei Temperaturen über 10°C gefällt werden. - Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren, Lichtkegel sind nach unten auszurichten. In Bereichen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen (potenzielle Leitstrukturen) angrenzen, sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 - 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Marktübliche Leuchtmittel sind z. B. Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit markt gängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage. Es ist sicherzustellen, dass keine nächtliche Ausleuchtung dieser Bereiche erfolgt. Grundlage: Artenschutzbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 07/2016.
	10.4 <u>Erhalt von Gehölzen im Böschungsbereich</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Die festgesetzten Gehölze im Bereich der straßenbegleitenden Böschung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	11.1 <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen</u> Die Außenbauteile der Gebäude im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.
12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
	12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 12.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Im MI1 sowie im MI2: das Flachdach mit maximal 3° Dachneigung sowie das Pultdach mit maximal 15° Dachneigung - im MI1 nur für das denkmalgeschützte Gebäude (Baufenster 1) sowie im MI2: das Satteldach mit 35°-45° Dachneigung. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der Dachform/-neigung des jeweils betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. 12.1.2 <u>Dachaufbauten</u> über Staffelgeschossen sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, s. Punkt 12.1.3). 12.1.3 <u>Solaranlagen</u> sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig: - Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen bei Flachdächern die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal

0,5 m bzw. bei Pultdächern die Oberkante Dachhaut am jeweiligen Standort der Anlage nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.

- Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 2 m zurückzusetzen. Dieses gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

12.1.4 Fassadengestaltung im MI1

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude im MI1 sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:

- Außenwandflächen des Denkmals der ehemaligen Gaststätte Siekmann (Detmolder Straße 624):
weißer Putz wie im Altbestand, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 vorhanden ist
- künftige baulicher Anlagen:
Putz in weißen und hellen Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Farben und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig, Abweichungen können insbesondere aus energetischen Gründen zugelassen werden.

(Beispiele: Bauteile wie Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Staffelgeschosse)

12.1.5 Gebäudetiefe

Für geplante Neubauten wird die maximale Gebäudetiefe von Hauptgebäuden wie folgt begrenzt:

- im MI1/Baufenster 2 und im MI2: maximal 15,0 m
- im MI1/Baufenster 3: maximal 17,0 m.

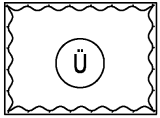
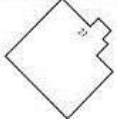
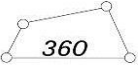
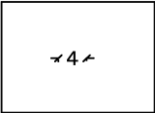
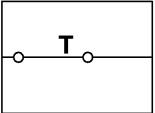
Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Längsachse des jeweiligen Gebäudes gemessen. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erschließungsbereiche, Balkone) um bis zu 2,0 m können als Abweichung zugelassen werden.

12.1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig:

- Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.
- Freistehenden Werbeanlagen werden auf eine Gesamthöhe von 1,80 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau am jeweiligen Standort, begrenzt. Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen freistehenden Anlage darf die Größe von 2 m² nicht überschreiten.

	Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben. Unzulässige Werbeanlagen: Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig. 12.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW 12.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.
13	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (5, 6, 6a) BauGB
	13.1 <u>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB</u> 13.1.1 Baudenkmal <i>(siehe Hinweise zur Beachtung, Punkt 1)</i> 13.1.2 Naturdenkmal <i>Hinweis: Die allgemeinen Regelungen für Naturdenkmale sowie die gebietsspezifischen Regelungen für das Naturdenkmal „Siekmann’sche Quelle“ (Ziff. 2.3-90) des Landschaftsplans Bielefeld-Ost sind zu beachten. Der Quellteich ist Teil des Monitoringnetzes der Firma Mitsubishi HiTec Paper Europe GmbH zur Grundwasserbeobachtung, der bestehende Zugang zur Messstelle über die Detmolder Straße ist weiterhin zu gewährleisten.</i> 13.1.3 Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost <i>Hinweise: Die allgemeinen Regelungen für Landschaftsschutzgebiete sowie die gebietsspezifischen Regelungen für das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning“ (Ziff. 2.2-2) des Landschaftsplans Bielefeld-Ost sind zu beachten. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans entfallen die vom Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning“ erfassten Flächen des Mischgebiets aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld-Ost.</i>

	13.2 <u>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6a) BauGB</u> 13.2.1 Natürliches Überschwemmungsgebiet des Selhausenbachs gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld
	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  132,22   	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Eingemessene Höhen über NHN (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster) Maßangaben in Meter, hier z. B. 4 m Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen) Kennzeichnung Teilbereich Baudenkmal mit Einschränkung für die Unterbringung von Wohnungen (s. Punkt 1.1.3)

9. Hinweise zur Beachtung

- 1 **Bau- und Bodendenkmale:** Die im Pangebiet liegende Gaststätte mit Saalanbau und Veranda wird seit 2011 in der Denkmalliste der Stadt Bielefeld geführt. Alle Baumaßnahmen am Denkmal und der endgültige Entwurf der Bebauung im Plangebiet sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Denkmalpflege/Münster, Referat 12 abzustimmen.

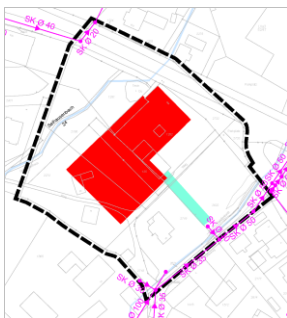
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

- 2 **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

- 3 **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind 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 **Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

- 5 **Entwässerung und Überflutungsvorsorge:**



Bei einer etwaigen Grundstücksteilung kann der rot gekennzeichnete Bereich nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht dann nur über fremde Grundstücke. Die Erschließung ist in diesem Fall über private Durchleitungsrechte zu sichern.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse sowie aufgrund der Gewässernähe sollten die Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, Schutz von Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser

(z. B. ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe bei Kellerfenstern/-schächten, Zugängen, Zu-/Ausfahrten). Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

- 6 **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Dachbegrünung, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
- 7 **Auslage VDI-Richtlinie:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung und im Umweltamt, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

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

4. Änderung

II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsstand: Entwurf August 2016

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 Boden, Gewässer, 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
 - 5.5.1 und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
 - 5.5.2 Belange des Verkehrs
 - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.5.4 Belange des Klimas
 - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.5.10 Umweltprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. 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 Gebäudekomplexes 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 und altersgerechte Wohnnutzung ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geplant, ein weiteres Gebäude soll der Unterbringung einer Wohngemeinschaft mit Betreuungsleistungen dienen. 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 Wohnangebote sowie barrierefreier Wohnungen 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 sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene und denkmalgerechte Folgenutzung für den ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb ermöglicht werden. Übergeordnete **Zielsetzung** ist die Mobilisierung und Nachnutzung dieser brachgefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Die vom Vorhabenträger angestrebte Ergänzung der Angebote an barrierefreien seniorengerechten Wohnformen und Pflege-/Serviceangeboten in Hillegossen soll unterstützt werden. 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. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungs-

plans Nr. III/Hi 6 „Steinstraße“ (heute Oelkerstraße)“ vollständig ersetzt. Sollte sich die vorliegende Änderungsplanung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

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, genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

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 vorberei-

tenden 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 liegende Wohnquartier mit dem Käferweg im Osten verbindet.



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**¹ stehen im Änderungsbereich i. W. schluffige Lehm Böden (z. T. tiefgründig) an. Diese Böden haben sich ursprünglich im Bereich der beiden Gewässer als Gley, z. T. Braunerde-Gley, zwischenliegend als Parabraunerden und Braunerden ausgebildet und weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² 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 Wasser-rahmenrichtlinie gekennzeichnet, Maßnahmen sind hier nicht geplant.

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal ergiebigem Grundwasserkörper und allgemein sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten.³ 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 bisheriger Kenntnis nicht gesehen.

Im Keller der Gaststätte Siekmann befindet sich ein Brunnen, der zusammen mit der außerhalb des Gebäudes liegenden Quelle Teil des Gewässermonitorings für erfolgende Grundwasserentnahmen auf dem Gelände der Firma Mitsubishi HiTec Paper Europe GmbH ist. Eine bis Mai 2017 befristete wasserrechtliche Genehmigung zur Grundwasserförderung mit entsprechenden Auflagen zur Grundwasserbeobachtung (Pegelmessungen, Probenahmen) liegt vor. Das Verfahren für eine erneute Bewilligung ist bereits anhängig, der Wasserrechtsantrag hat im Frühjahr 2016 öffentlich ausgelegen. Die obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Detmold) hat nach Prüfung mitgeteilt, dass die Messstelle im Keller der Gaststätte für die Beweissicherung künftig entbehrlich ist.

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 **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Die außerhalb des Plangebiets liegenden Altablagerungen 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 Kampfmittel funde 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 NW) aus wissenschaftlich-volkskundlichen, orts- und regionalgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Für Folgenutzungen sind daher auch die Vorgaben und Bestimmungen des DSchG NW zu beachten.

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

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 drei 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 m² 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 Straße und 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 auf-

grund der abnehmenden Bebauungsdichte und zwischenliegender Böschungsflächen 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 zeigen sich an den Gebäuden durch eingeschlagene Scheiben etc. Probleme durch Vandalismus. Aufgebrochene Türen, alte Matratzen und Müll lassen darüber hinaus eine illegale Nutzung der leerstehenden Gebäude vermuten. Auch die Außenbereiche weisen einen schlechten Zustand auf. Neben Müllablagerungen ist v. a. der Hotelanbau aufgrund nicht mehr regelmäßig durchgeführter Pflegeschnitte 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 Reaktivierung und Mobilisierung des derzeit ungenutzten Gasthausareals zum Zweck einer vertraglichen und städtebaulich geordneten Folgenutzung getroffen werden. Angestrebt wird eine funktionale und gestalterische Aufwertung des brachgefallenen Standorts, seine architektonische und städtebauliche Wirkung soll im Ergebnis positiv beeinflusst werden. In diesem Rahmen sind die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen.

Darüber hinaus liegen weitere Planungsziele im Sinne einer städtebaulich vertraglichen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs in der planungsrechtlichen Sicherung innerörtlich vorhandener ökologisch wertvollerer Bereiche sowie mit Blick auf die gegebene Nachbarschaft zur stark befahrenen Detmolder Straße in einer angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange künftiger Nutzer.

Entsprechend der Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen wird daher eine möglichst flexible Nutzung am Standort angestrebt, die sich in die vor Ort gegebene Nutzungsstruktur vertraglich einbindet. Die entlang der Detmolder Straße entwickelten gemischten Nutzungen sollen vor diesem Hintergrund auch östlich des Selhausenbachs straßenbegleitend fortgeführt werden. Die vom Vorhabenträger angedachte Unterbringung von altengerechten, barrierefreien Eigentumswohnungen, von Wohnangeboten mit angegliederter Pflege und einer

Begegnungsstätte sowie von ergänzenden Verwaltungs- und Büronutzungen im Plangebiet sind in diesem Rahmen grundsätzlich mit den städtischen Zielen für die Etablierung einer verträglichen Folgenutzung auf dem Gaststättengelände vereinbar. Die günstige Lage zum zentralen Versorgungszentrum Hillegossen sowie zu weiteren seniorenbezogenen Freizeitangeboten sprechen insgesamt für eine entsprechende Entwicklung der Fläche.

Das Plankonzept sieht die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gaststättengebäudes vor. 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. Im verbleibenden Gebäude können künftig bis zu sieben Büroeinheiten untergebracht werden. Vorstellbare Nutzungsalternativen sind u. a. Pflege- und Physiotherapieangebote oder eine freie Bürovermietung an z. B. Versicherungen/Makler/Agenturen.

Der frühere Hotelkomplex soll ebenso wie zwei nicht mehr genutzte Gebäude im Süden abgerissen werden. Auf den frei werdenden Flächen sollen insgesamt drei neue Baukörper mit jeweils 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss um das Gebäude des Gasthauses entstehen. Südlich des Gasthauses ist ein Gebäude mit 24 Wohneinheiten für pflegebedürftige Personen und mit Räumen für den Pflegedienst geplant (sog. Wohngemeinschaft mit Betreuungsleistungen). Die Pflege soll durch einen Betreiber übernommen werden (3-Schicht-Betrieb), eine vollstationäre Pflegeeinrichtung ist aber nicht geplant. Östlich des Gasthauses ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen vorgesehen. Pro Gebäude sollen jeweils acht kleine Eigentumswohnungen untergebracht werden. Die Bewohner können Angebote des Betreuten Wohnens (24h-Service) des benachbarten Pflegedienstes in Anspruch nehmen.

Ein weiteres Wohnhaus im Südosten ist nicht Teil der Vorhabenplanung, ein mit dem Vorhaben vergleichbarer Entwicklungsrahmen soll aber auch hier ermöglicht werden.

Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an die Detmolder Straße im Norden in Höhe der heutigen Parkplatzauffahrt vor. Den Gebäuden vorgelagert sind die jeweiligen Stellplatzanlagen geplant. Für die beiden Wohngebäude werden insgesamt 16 Stellplätze ebenerdig oder in einer Tiefgarage vorgesehen. Angesichts der Pflegebedürftigkeit benötigen die Bewohner des südlichen Gebäuderiegels keine eigenen Stellplätze. Für Besucher und Betreuungspersonal sind bislang 12 Stellplätze geplant, auch hier kann alternativ bzw. ergänzend eine Tiefgarage errichtet werden. Weitere Stellplätze sind abhängig von den konkreten Nutzungen im Denkmal und können auf den verbleibenden Freiflächen untergebracht werden.

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

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

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** wird aus dem Altplan übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge weiterhin als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** ausgewiesen. 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, die einen typischen Mischgebietscharakter

aufweisen. Ab der zweiten Bauzeile nehmen die Wohnnutzungen zu. Der Änderungsbereich wird hier noch als Teil dieser gemischten Nutzungen gesehen, zudem wird so das bestehende breitere Nutzungsspektrum für den Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit der gewünschten Reaktivierung und Neuordnung des brachgefallenen Standorts mit teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz beibehalten. In diesem Bereich soll entsprechend der Lage und Bestandssituation somit weiterhin ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie ergänzenden gesundheitlichen/sozialen Einrichtungen gefördert werden. Entlang der zentralen Detmolder Straße sollen die gemischten Nutzungsstrukturen auch künftig einen adäquaten Übergang zu den anschließenden Wohnsiedlungsbereichen sichern.

Ansiedlungen von **Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten** jeder Art werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf, ihrer typischen baulichen Struktur und möglichen Nutzungskonflikten nicht der angestrebten behutsamen Etablierung einer mit dem Denkmalschutz zu vereinbarenden Nutzung entsprechen. Unter Vergnügungsstätten werden dabei diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen⁴. Der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) soll an diesem Standort insgesamt vermieden werden.

Da die Mischgebietsflächen östlich des Selhausenbachs nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen liegen, wurden im Rahmen der 3. Änderung Regelungen zur **Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen** auf Grundlage des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts getroffen. Diese werden im Rahmen der 4. Änderung übernommen. Um den Nahversorgungsbereich in Hillegossen zu sichern und zu stärken werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Bielefelder Sortimentsliste weiterhin ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird das **Wohnen im Nahbereich der Detmolder Straße** im zweigeschossigen Kopfbau des Denkmals nicht zugelassen. Mit Blick auf die im Sinne des Denkmalschutzes beschränkten baulichen Veränderungsmöglichkeiten können hier weniger lärmsensible Nutzungen (z. B. verträgliche Büronutzungen und Dienstleistungsunternehmen) sinnvoll untergebracht werden. Die Festsetzung trägt den Belangen des Immissionsschutzes entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße Rechnung.

Im Übrigen sind an diesem Standort alle weiteren mischgebietstypischen Nutzungen grundsätzlich denkbar und werden zugelassen. Damit fügt sich die städtebauliche Nutzung insgesamt in den städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmen im Bereich Detmolder Straße/ Alte Detmolder Straße ein.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die zentralen **Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB** werden bedarfsorientiert unter Berücksichtigung der bislang geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans, der örtlichen Rahmenbedingungen und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung entwickelt. Ein dem örtlichen Rahmen angemessener Entwicklungsspielraum wird insgesamt gewährleistet.

Die **Grundflächenzahl GRZ** wird für das projektbezogene MI1 entsprechend aus dem Ursprungsplan übernommen und orientiert sich an der Obergrenze der möglichen Nutzung

⁴ Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/ Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.

gemäß § 17 BauNVO - auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden können. Eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke soll in dieser gut erschlossenen städtischen Lage nahe dem Ortszentrum Hillegossen grundsätzlich ermöglicht werden. Für das rückwärtig einbezogene Grundstück mit Bestandsbebauung (MI2) wird die GRZ mit im Übergang zum weniger verdichteten Siedlungsbereich etwas zurückgenommen. Mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen ist hier von einer Ausschöpfung der Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO auch nicht auszugehen, so dass eine ausreichende Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstücks auch bei einer GRZ von 0,5 weiterhin sichergestellt ist. Um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen, wird die **Geschossflächenzahl GFZ** bei zwei zugelassenen Vollgeschossen in den Teilbereichen des MI jeweils entsprechend angepasst. In Verbindung mit den ergänzenden Vorgaben zu Vollgeschossen und Gebäudehöhen kann somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird analog zum heutigen Bestand und den bisherigen Regelungen des Ursprungsplans mit maximal zwei Vollgeschossen gewählt. Geplant ist bei Neubauten auf dem Gaststättenareal die Errichtung von Gebäuden, die im obersten Geschoss über ein zurückgesetztes Geschoss verfügen. Als Staffelgeschosse im Sinne der Bauordnung NRW gelten Geschosse, wenn sie von allen Seiten des darunter liegenden Geschosses zurückspringen und in der Fläche nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses erreichen. Ausdrücklich gewünscht ist die Errichtung von „echten“ Staffelgeschossen. Ein harmonisches Einfügen in das bauliche Umfeld insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ist weiterhin sichergestellt. Dies wird durch ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen weiter unterstützt.

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse wird die **Gebäudehöhe** für die hinzukommende Bebauung durch konkrete Regelungen begrenzt, die gemäß städtebaulichem Konzept und Objektplanung des Vorhabenträgers für die Neubebauung im MI1 entwickelt worden sind. Für die angestrebten Gebäudetypologien werden Festsetzungen zu **Wand- und Gesamthöhen** getroffen, um mit Blick auf den denkmalgeschützten Bestand Volumen und Höhe der hinzutretenden Gebäude sinnvoll zu steuern und aufeinander abzustimmen. Bei der geplanten vollen Zweigeschossigkeit zzgl. Staffelgeschoss werden entsprechende Wandhöhen von 7,5 m und Gesamthöhen von 10,5 bis 11,5 m vorgesehen. Mit Blick auf die eingemessene Trauf-/Firsthöhe des zweigeschossigen Hauptgebäudes der denkmalgeschützten Gaststätte (ca. 7,6 m/12,0 m) kann sich die hinzukommende Bebauung in Verbindung mit den vorgegebenen Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern sowie der von der Detmolder Straße zurückgesetzten Gebäudestellung gut in diese Bestandssituation einfügen. Dem projektunabhängig einbezogenen Bestand soll hier mit Blick auf die Nachbarbebauung und die weitgehende Abschirmung des Grundstücks zum Käferweg durch die gewässerbegleitenden Gehölze ein mit der Projektplanung vergleichbarer Rahmen gewährleistet werden.

Die Aufnahme der maximalen **Firsthöhe für das Baudenkmal** erfolgt bestandsorientiert im Sinne der Klarstellung. Da angesichts des geltenden Denkmalschutzes für Gaststättengebäude einschließlich Saal und Veranda grundsätzlich alle Änderungen der Bausubstanz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NW bedürfen, wird von weitergehenden Regelungen in diesem Fall abgesehen. Eine entsprechende Erlaubnis kann durch die untere Denkmalbehörde nur erteilt werden, wenn beantragten baulichen Maßnahmen bzw. Veränderungen Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse entsprechende Maßnahmen verlangt. Insofern ist mit einer wesentlichen Veränderung von Höhe und Kubatur der Gebäudeteile nicht zu rechnen.

Als untere **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf zwei im Nutzungsplan festgesetzte Bezugspunkte abgestellt. Hierfür wurde für die zur Detmolder Straße hin ausgerichteten Gebäude die Geländehöhe im Eingangsbereich des Denkmals eingemessen (Mitte der

straßenseitigen Gebäudefront), für die rückwärtige Bebauung wurde zur Einmessung ein vorhandener Grenzstein zwischen dem projektbezogenen MI1 und dem überplanten Bestandsgrundstück MI2 gewählt. Die Bezugspunkte sind damit eindeutig bestimmt und nachvollziehbar der Plankarte zu entnehmen, ihre Höhen entsprechen der durchschnittlichen Höhenlage im Plangebiet.

c) **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß örtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, werden die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt überprüft und neu gefasst. Dabei finden u. a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung.

Die Baugrenzen sind für die hinzukommende Bebauung auf Grundlage des Plankonzepts des Vorhabenträgers entwickelt worden und sollen dessen Umsetzung ermöglichen. Gewählt wurde daher die Ausweisung von i. W. baukörperbezogenen Baufenstern, ein ausreichender Spielraum für die Ausführungsplanung wird gewährleistet. Die von der Detmolder Straße zurückgesetzte Lage für die neu hinzutretende Bebauung gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von denkmalgeschütztem Gebäude und Neubebauung und dient darüber hinaus auch der Abstandhaltung zur Straße im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes. Die einzelnen Baufenster werden – soweit mit den gebietsquerenden Versorgungsleitungen vereinbar – insgesamt großzügig gefasst, so dass innerhalb der für eine Bebauung zulässigen Flächen Spielraum für die Anordnung der jeweiligen Baukörper mit Blick auf einzelfallbezogen nachzuweisende bauordnungsrechtliche Anforderungen gegeben wird. Ein Mindestabstand zur Böschung des Forellenbachs sichert den Erhalt der hier bestehenden uferbegleitenden Gehölze.

Die Baugrenzen des denkmalgeschützten Gebäudes werden insbesondere in Richtung LSG und Grünfläche des Selhausenbachs mit natürlichem Überschwemmungsgebiet eng gefasst, Anbauten sollen in diesen sensiblen naturschutzfachlichen Bereichen nicht über das bestehende Maß hinaus zugelassen werden. Dagegen ist entlang der östlichen Gebäudefassade mit bestehendem Nebeneingang zum Saal eine Ergänzung z. B. durch einen untergeordneten Anbau im Rahmen der Modernisierung und Umnutzung gut vorstellbar und wird bei der Fassung der Baugrenzen berücksichtigt.

Die Dimensionierung der überbaubaren Bereiche wird angesichts der Baufenster mit Längen von unter 50 m ausreichend bestimmt, ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude wird hierdurch bereits gewahrt. Im Sinne der Klarstellung wird darüber hinaus die Festsetzung der **offenen Bauweise** aus dem Ursprungsplan übernommen.

Mit der Reaktivierung des brachgefallenen Standorts wird entsprechend des Planungsziels, gemischte Nutzungsstrukturen zu etablieren, eine entsprechend höhere bauliche Dichte ermöglicht. Die angestrebte Aufwertung des Gesamtstandorts durch ein aufeinander abgestimmtes Nebeneinander von denkmalgeschützter Bausubstanz und Neubebauung soll hierdurch aber nicht nachteilig beeinflusst und heute bestehende Sichtmöglichkeiten auf das Denkmal gewahrt werden. **Garagen und überdachte Stellplätze** entfalten aufgrund ihrer dritten Dimension im Gegensatz zu ebenerdigen, eingegrünten Stellplätzen eine größere räumliche Wirkung. Zudem würden auf dem Standort verstreut errichtete Garagen und überdachte Stellplätze dem angestrebten Gestaltungsanspruch für den Gesamtstandort wider-

sprechen. Aus den genannten stadtgestalterischen Gründen werden diese baulichen Anlagen im MI1 ausgeschlossen. Ebenerdige Stellplätze können dagegen im Ermessen der Bauordnung im Rahmen des § 23 (5) BauNVO innerhalb des MI1 weitgehend auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Für die vom Bestandsbereich des Baudenkmals weitgehend abgeschirmte Teilfläche MI2 mit überplantem Altbestand sowie ohne Wirkung in den öffentlichen Straßenraum werden einschränkende Regelungen für Garagen/Carports nicht für erforderlich erachtet.

Zur Begründung der Vorgaben zur Freihaltung von jeglicher Bebauung der an die Detmolder Straße angrenzenden Flurstücke Nr. 2732 und 2733 (Vorhalteflächen Stadtbahn) sowie zur Abgrenzung der Flächen für eine mögliche Unterbauung nicht überbaubarer Grundstücksflächen durch eine Tiefgarage wird ergänzend auf *Kapitel 5.5.2* verwiesen. Über die aus verkehrlichen Gründen in diesem Fall notwendige Freihaltung der optionalen Stadtbahnflächen hinaus, sichert diese Regelung auch die Rücknahme baulich wirksamer Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum. Die sonst im Stadtgebiet regelmäßig angewendete Regelung, Mindestabstände für baulich wirksame Anlagen im Straßenraum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Verkehrsfläche einzuhalten, kann aus diesem Grund verzichtet werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen wesentliche örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die angestrebte verträgliche Neubebauung unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds getroffen. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der hierauf basierenden Objektplanung des Vorhabenträgers geben die örtlichen Bauvorschriften den Rahmen für die Bebauung vor. Es soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper im Sinne der positiven Ortsbildpflege und im Interesse der Qualität des Gesamtensembles von Neubebauung und Baudenkmal erreicht werden. Ein Spielraum individueller Baufreiheit bleibt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aber ausreichend gewahrt.

a) Dach- und Fassadengestaltung

Die Regelungen zur Gestaltung der Hauptdächer sollen in Verbindung mit den getroffenen Regelungen zu Nutzungsmaßen (s. *Kapitel 5.2*) zu einem harmonischen Einfügen der Neubebauung benachbart zur denkmalgeschützten Bausubstanz beitragen. Das Plankonzept basiert auf einer Baukörpergestaltung mit **Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern**, welche somit als zentrale Festsetzung aufgenommen werden. **Dachaufbauten** wie Gauben etc. sind bei diesen Baukörpern nicht vorgesehen und werden nicht zugelassen. Zur Klarstellung sei aber ergänzt, dass für die Neubauten Staffelgeschosse über dem oberen Vollgeschoss angestrebt werden und zulässig sind.

Ausgenommen hiervon sind **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen). Diese können aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für Bauherren grundsätzlich sinnvoll sein. Sie müssen aber auf den Hauptbaukörpern einige grundlegende Vorgaben einhalten. Ziel ist das Einfügen bzw. die Unterordnung der Anlagen auf den Dächern im Rahmen des gestalterischen Gesamtkonzepts. Derartige Anlagen dürfen daher die Oberkante der Attika bzw. der Dachhaut nur in begrenztem Maße überschreiten, Mindestabstände zu den Außenkanten der Gebäude sind einzuhalten, sofern die Anlagen in der Außenwirkung nicht durch die Attika verdeckt sind. Extensive

Dachbegrünungen sind mit Blick auf die getroffenen Vorgaben grundsätzlich ebenfalls realisierbar.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen und mit Bezug zum Baudenkmal der ehemaligen Gaststätte Siekmann werden Festsetzungen zur **Materialität und Farbgestaltung der Fassaden** für die Bebauung im MI1 getroffen. Diese Vorgaben tragen zur baugestalterischen Einbindung in das Umfeld mit Baudenkmal sowie zu einer relativ einheitlichen und harmonischen Gestaltung der hinzukommenden Neubauten bei. Als Material für die Gestaltung der Außenwände ist flächenhaft Putz in weißen und hellen Gelb- und Grautönungen zu verwenden. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Die Baufenster wurden mit Tiefen von i. W. mehr als 20 m bewusst großzügig gefasst, um eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung, insbesondere eine Verschiebung der Baukörper in Abhängigkeit erforderlicher Abstandflächen etc., zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen ist ein vollständiges Ausschöpfen der so ermöglichten großzügigen überbaubaren Flächen jedoch nicht gewollt. Um in ihrer Baumasse zu massive Volumen der Baukörper im Sinne des angestrebten angemessenen Einfügens zu vermeiden und die angestrebte Qualität des Standorts zu wahren, werden daher beschränkende Vorgaben zur **Gebäudetiefe** für Neubauten im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Sich aus der Objektplanung ggf. ergebende Abweichungen für hervortretende untergeordnete Bauteile werden hierbei angemessen berücksichtigt.

Im **überplanten Altbestand** wird mit Blick auf die realisierte Dachform ergänzend das Satteldach zugelassen. Zudem können bei Um-/Anbauten im Bestand (im MI1 soweit mit dem Denkmalschutz vereinbar) Abweichungen im bisher vorhandenen Rahmen zugelassen werden, um diesen nicht zu stark einzuschränken und ggf. auftretende Differenzen zwischen baugestalterischen Festsetzungen und realisierter Dachform und -neigung entsprechend zu berücksichtigen.

b) Werbeanlagen

Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Mit Blick auf die angestrebte gestalterische Aufwertung und die Belange des Denkmalschutzes sind daher rahmensetzende Regelungen geboten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Maßgeblich sind hierbei neben dem Anbringungsort insbesondere Regelungen zu Farben und Leuchtverhalten. Im gesamten Plangebiet werden somit v. a. Einschränkungen bezüglich Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität) sowie bezüglich der Verwendung „greller“ Farben getroffen. Darüber hinaus werden Höhe und Dimensionierung freistehender Anlagen begrenzt, um insbesondere im einsehbaren Zufahrtsbereich die Sichtbeziehungen auf das denkmalgeschützte Gebäude nicht wesentlich zu stören. In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

c) Pflanz- und Begrünungsvorschriften für ebenerdige Stellplatzanlagen

Die **Begrünung von Stellplatzanlagen** sowie ihre möglichst qualitätvolle Gestaltung tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Überstellung der Anlagen ab 4 Stellplätzen mit Bäumen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas

und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Die Regelungen entsprechen insgesamt den von der Stadt Bielefeld getroffenen Vorgaben bei vergleichbaren Planungen und sind daher auch verhältnismäßig. Die häufig hiermit verbundene pauschale Vorgabe einer regelmäßigen Begrünung im Raster wird im vorliegenden Fall nicht aufgenommen – angesichts der begrenzten Flächengröße wäre eine derartige Bepflanzung nicht sinnvoll umsetzbar. Mit der alternativ gewählten Vorgabe von stellplatznahen Baumstandorten werden dem Vorhabenträger hier Möglichkeiten für eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze eröffnet, die gewünschte Eingrünung dieser Anlagen kann hiermit ebenso erreicht werden.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut und an städtische Kanalisation und Entsorgungssysteme angeschlossen. Es befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hillegossen-West“. Das **Schmutzwasser** wird über die bestehenden Mischwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet. Ein Anschluss des Plangebiets an den bestehenden Mischwasserkanal im Käferweg ist möglich, je nach Grundstückszuschnitt sind Anschlussmöglichkeiten ggf. nur über fremde Grundstücke auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen/grundbuchlicher Sicherung zu realisieren. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt. Die bestehenden öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden zur vollständigen Information in den Nutzungsplan aufgenommen.

Nach § 51a LWG ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnahe, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im vorliegenden Fall soll das anfallende Regenwasser direkt über eine private Regenwasserkanalisation in den Forellenbach erfolgen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Einleitung in den Selhausenbach kommt aufgrund des Landschaftsschutzes und des unmittelbar angrenzenden Quelltrogs nicht in Betracht. Sofern aus dem Altbestand ggf. noch vorhandene Einleitungen in den Selhausenbach weiter betrieben werden sollen, sind entsprechende Abstimmungen mit dem Umweltamt erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass beidseits von Kanaltrassen in einer Breite von je 2,5 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen die zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung ist im Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

b) Technische Erschließung

Grundlegende Anforderungen sind angesichts der bereits erfolgten technischen Erschließung geklärt. Aufgrund der jahrzehntelangen baulichen Entwicklungen in Plangebiet und Umfeld queren verschiedene **Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld** (Wasser, Strom, Telekommunikation) das Plangebiet. Die Leitungen dienen überwiegend der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereichs. Um eine Überbauung auch künftig im Bereich dieser bestehenden Versorgungsleitungen auszuschließen und damit ihre Versorgungsfunktion aufrechtzuerhalten werden entsprechende **Leitungs- und Betretungsrechte für Unterhaltungszwecke** in den Nutzungsplan aufgenommen.

Im nördlichen Plangebiet wird innerhalb der Detmolder Straße eine 110.000 Volt Elt-Hochspannungsleitung geführt. Ihre Lage und Zugänglichkeit ist hierdurch gesichert. Die vom Versorgungsträger mitgeteilte Leitung wird zur Beachtung im Zuge späterer Erschließungsplanungen ebenfalls in die Plankarte aufgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen nicht behindert werden dürfen. Bei geplanten Baumpflanzungen sind demnach Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten (DVGW-Regelwerk GW 125, „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (Tk-Linien) des Unternehmens im Planbereich befinden. Die mitgeteilten Leitungen dienen überwiegend der Versorgung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude und werden bei deren Abriss entfallen. Darüber hinaus verlaufen im südöstlichen und nördlichen Bereich weitere Leitungen des Unternehmens, die der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereichs dienen. Vorsorglich wird für spätere Erschließungsplanungen darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb vorhandener Tk-Linien weiterhin zu gewährleisten sind, die Zugänglichkeit ist aufrechtzuerhalten. Die Leitungen wurden zur vollständigen Information ebenfalls in den Nutzungsplan nachrichtlich aufgenommen, aufgrund von Lageungenauigkeiten wird bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen frühzeitig eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird zur Raumwärmeversorgung seitens des Versorgungsträgers der Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW zur Wärmeversorgung im Plangebiet empfohlen.

c) Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW-Arbeitsblatts W 405, ist für das Plangebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Direkte Auswirkungen auf die Ausstattung mit **sozialer Infrastruktur** sind nach heutigem Stand nicht gegeben.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum in seiner Sitzung am 25.06.2015 beschlossen, bei neuen Baulandentwicklungen mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnfläche im **öffentlichen Mietwohnungsbau** zu errichten. Bei investorenbezogenen Planung sind entsprechende vertragliche Regelungen zur Übernahme durch den Investor zu treffen (vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020). Die vorliegende Planung auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen aus April 2015 bleibt von diesem Ratsbeschluss unbenommen.

5.5.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** erfolgt wie bisher durch direkte Anbindung an die Detmolder Straße. Der im Osten angrenzende Käferweg dient der Erschließung der östlich und südlich des Plangebiets vorhandenen (Wohn-)Bebauung. Eine Anbindung des geplanten Vorhabens ist hierüber nicht vorgesehen. 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.

Laut städtischem Verkehrsmodell (Analyse 2014) fahren auf der Detmolder Straße im Bereich des Plangebiets täglich ca. 6.800 Kfz und auf der Alten Detmolder Straße rund 1.400 Kfz. Für das Jahr 2025 wird für die Detmolder Straße ein Rückgang auf rund 5.200 Kfz/Tag prognostiziert. Die Prognosewerte für die Alten Detmolder Straße lassen eine gleichbleibende Größenordnung erwarten.

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. Hinzu kommen in Abhängigkeit der Nutzungen im Denkmal weitere Verkehre, die ohne konkrete Kenntnis nicht verlässlich beziffert werden können. Nach bisheriger Kenntnis kann aber insgesamt eine vertragliche Anbindung an die Detmolder Straße (K 15) erfolgen, wenn eine Aufweitung für Linksabbieger an der Detmolder Straße erstellt wird. Die hierfür erforderlichen Ausführungsplanungen und Abstimmungen können insgesamt angemessen parallel zum Bebauungsplanverfahren geregelt und umgesetzt werden. Die künftige Zu-/Abfahrtsituation auf das Grundstück ergibt sich aus der dann abgestimmten Lage der Aufweitung, so dass im Bebauungsplan hier keine weitergehenden Regelungen aufgenommen werden. Der abschließende Nachweis der vertraglichen Verkehrsabwicklung ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Private Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen, sie sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Einschränkungen erfolgen lediglich aus stadtgestalterischen Gründen hinsichtlich des Ausschlusses von Garagen und Carports im M1. Ebenerdige Stellplätze können mit Ausnahme der Vorhalteflächen für die Stadtbahnerweiterung über die Baufenster hinaus auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des 23 (5) BauNVO zugelassen werden (s. Kapitel 5.2 c). Angesichts der begrenzten Flächengröße ist der Nachweis erforderlicher Stell-

plätze ggf. auch in Tiefgaragen erforderlich. Der Bebauungsplan grenzt die hierfür zulässigen Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ab, eine genaue Zuordnung von Zufahrten etc. ist nach Prüfung durch das Bauamt der Stadt Bielefeld im Rahmen der Projektplanung vorzunehmen. Eine ausreichende Flexibilität zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze ist somit insgesamt sichergestellt.

Entlang der Detmolder Straße werden straßenbegleitend durchgängig **Fuß-/Radwege** geführt. Eine Veränderung der Bestandssituation ist hier nicht geplant. 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. Das bereits genannte Gehrecht für die Allgemeinheit erfasst mit Blick auf die Gewährleistung der vollständigen Durchlässigkeit ebenso den Bereich des o. g. Wegrechts für die Erschließung des Bestandsgebäudes.

Der Standort ist gut an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle (Hillegossen Schule) befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet. Über die hier regelmäßig verkehrenden Buslinien 38/138, 127 und 131 bestehen werktags ein 10-Minuten Takt zum Verknüpfungspunkt Stieghorst sowie weitere Fahrtmöglichkeiten in Richtung Ubbedis- sen, Asemissen und Oerlinghausen. Am Verknüpfungspunkt Stieghorst ist die Anschlussmöglichkeit an die Stadtbahnlinie 3 in Richtung Zentrum/Babenhausen Süd sowie an weitere städtischen Buslinien gegeben. Somit sind insgesamt gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet über die straßenbegleitenden Fußwege mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen.

Perspektivisch ist die Verlängerung der Stadtbahn bis nach Hillegossen vorgesehen, Linienführung und Umsetzung sind derzeit aber noch nicht absehbar. Bei Realisierung wird die Inanspruchnahme von Teilflächen des überplanten Mischgebiets für eine dem technischen Regelwerk entsprechende Radverkehrsführung sowie für die Stadtbahnverlängerung erforderlich. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Bedarfsflächen durch eine entsprechende Regelung gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB, die konkret vorliegende Vorhabenplanung kann einvernehmlich mit diesem Ausbau umgesetzt werden. Zudem sind von diesen Regelungen insgesamt Grundstücksbereiche betroffen, die aufgrund der o. g. bestehenden Versorgungsleitungen nur eingeschränkt nutzbar sind. Die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB erfolgt im vorliegenden Fall überlagernd, damit kann diese Grundstücksfläche in die Ermittlung des GRZ-Nachweises einbezogen werden, die Umsetzbarkeit des Vorhabens wird unterstützt. Aus den genannten Gründen wird in Summe die Betroffenheit des Eigentümers infolge der Einschränkungen in der Ausnutzbarkeit seines Grundstücks insgesamt als noch vertretbar bewertet.

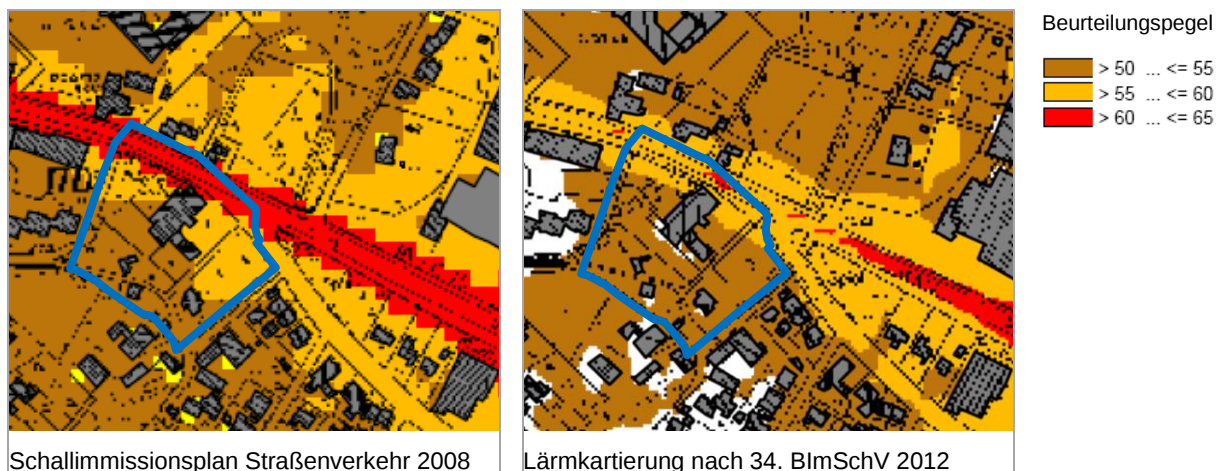
5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist für das Plangebiet angesichts der örtlichen Gegebenheiten besonders der von der Detmolder Straße ausgehende **Verkehrslärm** von Bedeutung. Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend im Rahmen der Ab-

wägung auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zurückgegriffen⁵. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist. Vom Erreichen der gesundheitsgefährdenden Schwelle wird regelmäßig bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts ausgegangen.

Das Lärmbelastungsniveau überschreitet laut städtischem Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) tags/nachts im Einwirkungsbereich der Detmolder und Alten Detmolder Straße die Orientierungswerte für Mischgebiete im Sinne des Beiblatts zur DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV. Im Nahbereich der Detmolder Straße wird die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreicht.

Die Grundlagenergebnisse des gesamtstädtischen Schallimmissionsplans aus 2008 können u. a. angesichts veränderter Verkehrsbelastungen nicht mehr ohne Weiteres für das Plangebiet übernommen werden. Insbesondere im Bielefelder Osten wirken sich zwischenzeitlich erfolgte Verkehrsmaßnahmen im übergeordneten Verkehrsnetz auf die Verkehrsmengen im nachgeordneten Straßennetz aus. Der Lärmaktionsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die ersten Lärmkartierungen auf Grundlage von Verkehrsdaten aus 2012 zeigen für die Nachtzeit bereits eine erkennbare Verbesserung der Lärmbelastungssituation im Bereich des Plangebiets (s. nachfolgende Abbildungen). Die Entwicklung der Verkehrsbelastungszahlen des städtischen Verkehrsmodells (Analyse 2014/Prognose 2025, s. Kapitel 5.5.2) weisen auf einen (weiteren) Rückgang des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets hin. Insofern ist künftig mindestens nicht mit einer Verschlechterung der Lärmsituation im Vergleich zu den bekannten Daten zu rechnen. Vor diesem Hintergrund soll auf eine ergänzende gutachterliche Prüfung verzichtet werden.



Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr nachts (22-6Uhr),
Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans markiert

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen, der Bebauungsplan überplant eine seit vielen Jahren vorbelastete Situation. Die Planung verursacht diesen Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung der Lärmbelastungssituation. Um in dieser vorbelasteten Situation gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse für künftige Nutzer gewährleisten zu können, sind aber **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan** gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB geboten.

⁵ Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“: Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) für MI-Gebiete tags/nachts 60/50 dB(A);
16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung): Immissionsgrenzwerte für MI-Gebiete tags/nachts 64/54 dB(A).

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands, der bestehenden Erschließungssituation entlang der Detmolder Straße sowie mit Blick auf die denkmalgeschützte Bausubstanz sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung nicht wirksam umzusetzen. Sie wären bei den gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen städtebaulich auch nicht sinnvoll.

Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten werden die Baugrenzen so gefasst, dass hinzutretende Neubauten mindestens einen Abstand von 25-30 m von der stärker belasteten Detmolder Straße einhalten müssen. Für die rückwärtige Bebauung kann neben der Abstandhaltung (mindestens 65-70 m) ergänzend eine Lärmabschirmung durch die vorgelagerten Baukörper erzielt werden. Insbesondere für das in die Planung einbezogene Wohnhaus (Käferweg 16) kann bei Vorhabenrealisierung daher einer Verbesserung zur bisherigen Lärmeinwirkung erreicht werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der vorbelasteten Situation darüber hinaus **passive Schallschutzmaßnahmen** für das gesamte Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und zulässigen Bebauungsmöglichkeiten kann grundsätzlich infolge der Abschirmung von einer Lärmminde rung für die rückwärtigen Gebäudefassaden und Außenwohnbereiche ausgegangen werden. Insofern können auch für die vorgelagerten Baukörper bei entsprechenden Grundrisslösungen jeweils gut abgeschirmte und nach Süden hin ausgerichtete Wohn- und Außenwohnbereiche umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden somit sinngemäß im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 aufgenommen und in Kombination mit der in der Stadt Bielefeld regelmäßig verwendeten Vorgabe für die Einhaltung von Innenpegeln durch passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Das denkmalgeschützte Gebäude im Nahbereich der Detmolder Straße ist durch den bestehenden Verkehrslärm besonders betroffen. Die Einhaltung des hohen Schutzniveaus für gesunde Wohnverhältnisse kann hier nicht ohne Weiteres sichergestellt werden, da bauliche Schutzvorkehrungen mit Blick auf die Vorgaben des Denkmalschutzes eingeschränkt sind. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes werden daher für den am stärksten belasteten Hauptbaukörper mit zahlreichen, zur Straße orientierten Fensteröffnungen Wohnnutzungen ausgeschlossen (s. *Kapitel 5.2 a*). Der rückwärtige eingeschossige Anbau wird demgegenüber durch den zweigeschossigen Kopfbau gut abgeschirmt, so dass derartige Einschränkungen hier nicht erforderlich sind.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die dargestellten Maßnahmen in der örtlichen Situation angemessen auf die bestehende Belastung durch den Straßenverkehrslärm Rücksicht genommen wird und dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die Beseitigung des durch die Nutzungsaufgabe entstandenen städtebaulichen Missstands im Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Gasthofs durch Etablierung einer langfristig tragfähigen Folgenutzung ist aus Sicht der Stadt in dieser auch gut durch den ÖPNV erschlossenen Lage in Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich Hillegossen städtebaulich bedeutsam.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können **ggf. Luftschadstoffe** wie Stickstoffoxide, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen durch den hohen Freiflächenanteil können problematische Luftschadstoffbelastungen für das Plangebiet, trotz der erhöhten Verkehrsbelastung entlang der maßgeblichen Detmolder Straße, ausgeschlossen werden. Auch bei Planumsetzung ist eine ausreichende Belüftung weiterhin sichergestellt, zudem ist die hinzutretende Neubebauung von der Straße abgerückt. Die Planung führt auch nicht zu

einer ggf. maßgeblichen Erhöhung des Kfz-Aufkommens. Insofern sind erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne einer Grenzwertüberschreitung gemäß 39. BImSchV insgesamt nicht zu erwarten.

5.5.4 Belange des Klimas

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich von zwei stadtklimarelevanten Durchlüftungsbahnen (Ventilationsbahn entlang der Detmolder Straße, bodennahe Kaltluftbahn). Es herrschen ausgewogene klimatische Bedingungen vor.

Insgesamt werden maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima vor dem Hintergrund der angestrebten Nachnutzung einer innerörtlichen bereits bebauten Fläche nicht erwartet. Die bestehenden Baumöglichkeiten werden nur geringfügig und städtebaulich verträglich erweitert. Ein höherer Versiegelungsgrad wird im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht nicht zugelassen. Mit der Vorgabe der überbaubaren Flächen, abgerückt und weitgehend parallel zur Detmolder Straße sowie durch die Übernahme der offenen Bauweise aus der bisher geltenden Planfassung werden die bestehenden Durchlüftungsfunktionen insgesamt beibehalten. Ebenso wird eine stärkere Verdichtung und Überwärmung durch die (weiterhin) planungsrechtlich gesicherten gewässerbegleitenden Grünflächen vermieden. Positive klein-klimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen Vorgaben zur Stellplatzbegrünung.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht für die hinzukommende Bebauung grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der Baukörper. Angesichts der festgesetzten Dachformen werden insgesamt günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen. Die Verwendung regenerativer Energiequellen ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans umfassend möglich. Durch Hinweis auf dem Textblatt des Bebauungsplans wird die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte wie z. B. Wasser- und Energieeinsparung, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe oder Dachbegrünungen empfohlen.

Insgesamt werden die getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend bewertet. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Über eine bauliche Nutzung der Flächen im Plangebiet im Rahmen eines Mischgebiets ist schon vor vielen Jahren entschieden worden. Die Flächen sind daher bereits entsprechend bebaut bzw. versiegelt. Ursprüngliche Bodenverhältnisse bestehen angesichts der Bebauung und Versiegelung nicht mehr.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche sowie eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung im Bestand. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist auch künftig zu erwarten. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird aber nur in geringem Umfang im Bereich der bislang unversiegelten, mit (Nadel-)Gehölzen bestandenen Freifläche verursacht. Durch die geringfügige Erweiterung bestehender Baurechte ermöglicht die Planung die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen, auch die Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit entsprechenden Neuversiegelungen wird unterstützt. Im Ergebnis trägt die Stadt dem Ziel der Folgenutzung bereits beanspruchter innerstädtischer Flächen und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung somit für angemessen und verträglich erachtet.

b) Gewässer- und Hochwasserschutz

Die vom Geltungsbereich erfassten Gewässerflächen einschließlich der Uferbereiche werden planungsrechtlich gesichert. Mit den getroffenen Vorgaben wird u. a. sichergestellt, dass entlang der Gewässer mindestens ein 5 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante aus von Nutzungen freigehalten wird, damit die Bäche Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie haben.

Vor dem Durchlass des Selhausenbachs unter der Detmolder Straße erstreckt sich im Bereich der Grünfläche zudem das natürliche Überschwemmungsgebiet dieses Bachs. Zur umfassenden Information und Planungssicherheit ist dieses Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen worden.

Der westlich des denkmalgeschützte Gasthauses liegende Quellteich verbleibt auch künftig im Monitoringnetz der Firma Mitsubishi HiTec Paper Europe GmbH zur Grundwasserbeobachtung (s. *Kapitel 3.4*). Im Teich befindet sich ein einfacher Pegelmesser zur Überwachung des Wasserstands, der über einen Zugang zur Messstelle von der Detmolder Straße durch ein Tor westlich des Gaststättengebäudes erreicht werden kann. Der bestehende Zugang ist weiterhin zu gewährleisten, ein entsprechender Hinweis wird auf dem Textblatt geführt. Ggf. sind ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich.

Die Belange von Gewässer- und Hochwasserschutz werden im Ergebnis angemessen berücksichtigt.

5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird auf den zentralen Flächen durch die leerstehende Bausubstanz und die vorgelagerte asphaltierte Stellplatzanlage geprägt. Die Fläche zwischen Hotel und Forellengbach im Osten ist dicht mit i. W. Nadelgehölzen bestanden. Entlang des hier begradigten Bachlaufs haben sich gewässerbegleitend Erlen angesiedelt. Die im Plangebiet vorhandenen rückwärtigen Gärten werden schon seit längerer Zeit nicht mehr bewirtschaftet und gehen überganglos in die ebenfalls offengelassenen Außenanlagen von Gaststätte/Hotel über. Neben Rasenflächen sind hier Nadelholzbestände, Ziergehölze und verwilderte Beetpflanzungen vorhanden. Im Nordosten gehen die Gartenflächen in die bachbegleitenden Gehölzbestände entlang des Selhausenbachs über (v. a. Weiden, Erlen, Hainbuchen, Buchen, Pappeln), die vom LSG „Bielefelder Osning“ erfasst werden (s. *Kapitel 3.3*). Der hier ebenfalls befindliche Quellteich ist als Naturdenkmal geschützt. Die geschützten Flächen/Landschaftsbestandteile werden nachrichtlich im Nutzungsplan dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Landschaftsplans wurde unbeabsichtigt eine kleine Teilfläche der nicht überbaubaren Mischgebietsflächen in das LSG „Bielefelder Osning“ einbezogen. In Abstimmung mit der Fachbehörde wird dies im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung korrigiert, der Landschaftsplan wird damit in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben (s. *nachfolgende Abbildung*).

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost Ausschnitt Karte im Maßstab 1 : 1500



Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/Hi 6
4. Änderung



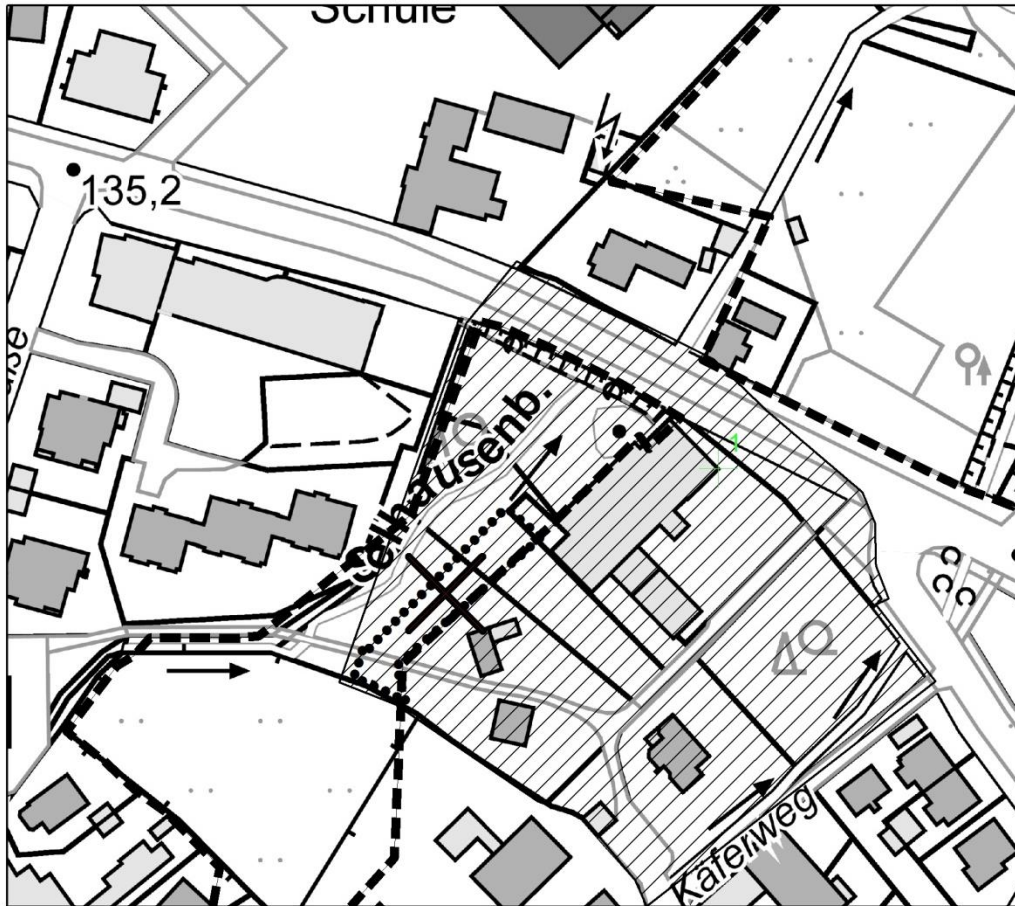
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Änderungsbereich



Mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung aus dem
Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen



Bereits der Ursprungsplan sichert die gewässerbegleitenden Bereiche durch die Festsetzung privater Grünflächen (s. *Kapitel 3.2*). Diese **Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15** wird im Zuge der Änderungsplanung vom Grundsatz her übernommen und ergänzend mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünflächen“ belegt. Entsprechend der von der Stadt angestrebten Erhaltungs- und Entwicklungsziele für diese gewässerbegleitenden Flächen werden überlagernd Regelungen zu **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB** getroffen:

- Der Bachlauf des Selhausenbachs weist im Bereich des Plangebiets noch einen naturnahen Verlauf und heimischen Gehölzbestand auf. Dieser tiefer gelegene Bereich bildet darüber hinaus auch in großen Teilen das natürliche Überschwemmungsgebiet des Selhausenbachs (s. *Kapitel 3.4*). Im Sinne des Natur- und Hochwasserschutzes ist dieser Zustand zu erhalten, daher soll eine Nutzungsintensivierung (z. B. durch die Anlage von Sitzplätzen und Wegen) oder eine Umgestaltung dieser privaten Grünfläche nicht ermöglicht werden.
- Die Flächen entlang des Forellenbachs werden vom Konzept zur naturnahen Entwicklung des Oldentruper Bachs mit Nebengewässern erfasst (s. *Kapitel 3.4*). Zur Unterstützung dieses Entwicklungsziels wird für die Uferzone die ergänzende Anpflanzung und fachgerechte Pflege von heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgegeben.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen keine Konflikte erkennbar.

b) Grünordnung

Entlang der Detmolder Straße hat sich im Böschungsbereich der Grünflächen des Selhausenbachs ein im Straßenraum wahrnehmbarer und positiv umfeldprägender Gehölzbestand entwickelt, der erhalten werden soll. Grundsätzlich stocken diese Gehölze im LSG, ragen aber darüber hinaus auch in den Straßenraum. Um diese straßenraumprägende Situation zu sichern wird eine entsprechende Erhaltungsbindung gemäß **§ 9 (1) Nr. 25b BauGB** aufgenommen. Die Vereinbarkeit mit einem ggf. erfolgenden Straßenausbau im Zuge der Stadtbahnverlängerung kann sachgerecht zu gegebenen Zeit geregelt werden.

Auf die ergänzenden gestalterischen Vorgaben zur Eingrünung von Stellplatzanlagen wird verwiesen (s. Kapitel 5.3).

c) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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 (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. BNatSchG).

Die Strukturen im Plangebiet mit z. T. größeren Gehölzen und ungenutzter älterer Bausubstanz weisen eine potenzielle Eignung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG auf. Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wurde daher eine Artenschutzuntersuchung⁶ eingeholt. In diesem Rahmen erfolgte im Frühjahr 2015 in Rücksprache mit dem Umweltamt eine Geländebegehung durch einen fachkundigen Biologen. Schwerpunktmäßig erfolgte eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten. Darüber hinaus wurden vorliegende Fachinformationssysteme etc. ausgewertet.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ergeben sich keine Hinweise, dass die zum Abriss vorgesehenen Gebäude derzeit von Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Da sich die vorhandenen Strukturen aber für eine Besiedlung durch Fledermäuse grundsätzlich eignen, schlägt der Gutachter entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen** im Zuge der Abrissarbeiten sowie die Schaffung von Ersatzstrukturen vor, die **gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB** im Bebauungsplan textlich geregelt werden.

Darüber hinaus werden ergänzende Hinweise (Beachtung gesetzlicher Fristen zur Beseitigung von Gehölzen, Vermeidung von Störungen durch Licht) auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass durch die geplante Neuordnung im Bereich der seit vielen Jahren festgesetzten Mischgebietsfläche die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden.

d) Eingriffsregelung

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. Zudem werden im Rahmen der vorliegen-

⁶ Artenschutzbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann – Detmolder Straße/Käferweg“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 07/2016

den Änderungsplanung die naturschutzfachlich wertvolleren Bereiche durch entsprechende Regelungen vor baulichen Eingriffen etc. geschützt. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht gesehen.

5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bodendenkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NRW).

Im Plangebiet ist mit dem Gebäudekomplex Gaststätte mit Saalanbau und Veranda ein **Baudenkmal** vorhanden. Dieses früher als Dorf- und Chausseegasthaus dienende Gebäude ist bedeutsam für die geschichtliche Entwicklung von Hillegossen und belegt zudem die Entwicklung des ostwestfälischen Gasthaus-Baus. Darüber hinaus prägt das Gasthaus diesen Abschnitt der Detmolder Straße entscheidend mit und ist daher auch aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Die Belange des in den Nutzungsplan nachrichtlich übernommenen Baudenkmals werden durch die bestandsorientierte Überplanung des Gebäudekomplexes sowie die angestrebte Neuordnung der insgesamt brachgefallenen Fläche berücksichtigt. Gerade auch die hinzukommenden Gebäude im unmittelbaren Umfeld des prägenden Gebäudebestands sollen sich hier angemessen einordnen. Die Regelungen zu überbaubarer Fläche, zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Dachgestaltung sollen sicherstellen, dass der schützenswerte Bestand nicht in Trauf- und Firsthöhe überragt wird. Darüber hinaus unterstützen die weiteren Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen die angestrebte Aufwertung des Standorts insgesamt. Für Folgenutzungen bzw. bauliche Veränderungen am Denkmal selbst sind darüber hinaus die Vorgaben und Bestimmungen der §§ 7-9 DSchG NW zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich des überplanten Baudenkmals sowie zum Umgang mit bislang unbekannten Bodendenkmälern wird auf dem Textblatt des Nutzungsplans geführt.

5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger in Richtung Wohngebiet an der Oelkerstraße über das Privatgrundstück bleibt erhalten, die Wegeführung im Süden soll in die zu gestaltenden Außenanlagen des Vorhabens eingebunden werden. Die Flächen werden über ein Gehrecht im Bebauungsplan gesichert (s. *Kapitel 5.5.2*). Ansonsten weisen die Flächen im Plangebiet selbst seit Nutzungsaufgabe des Gasthauses keine besondere Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung mehr auf. Die Belange von Freizeit und Erholung werden im Ergebnis angemessen berücksichtigt.

5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt v. a. vor dem Hintergrund der Etablierung einer baulichen Folgenutzung des brachgefallenen Gaststättengeländes. Geschaffen werden die Voraussetzungen für die Etablierung von Wohn- und kleinteiligen Gewerbenutzungen, insofern können die Bau- und Neuordnungsmaßnahmen zur Schaffung bzw. dem Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

5.5.10 Umweltprüfung 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 Verfahren haben sich bislang keine Anhaltspunkte gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

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

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. Artenschutz). Darüber hinaus sind die Kosten für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen) sowie die Folgekosten (z. B. die CEF-Maßnahme zum Anbringen der Fledermauskästen) durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Entsprechende Verträge sind bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Mischgebiet	0,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,12 ha
Private Grünflächen mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	0,29 ha
Wasserflächen	0,04 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,33 ha

* Werte gerundet

Bielefeld, im August 2016

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:

Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück