

Anlage

B	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/08.00 „Innenentwicklung Schliemannstraße“ - Begründung Planungsstand: Vorentwurf, September 2017
----------	--

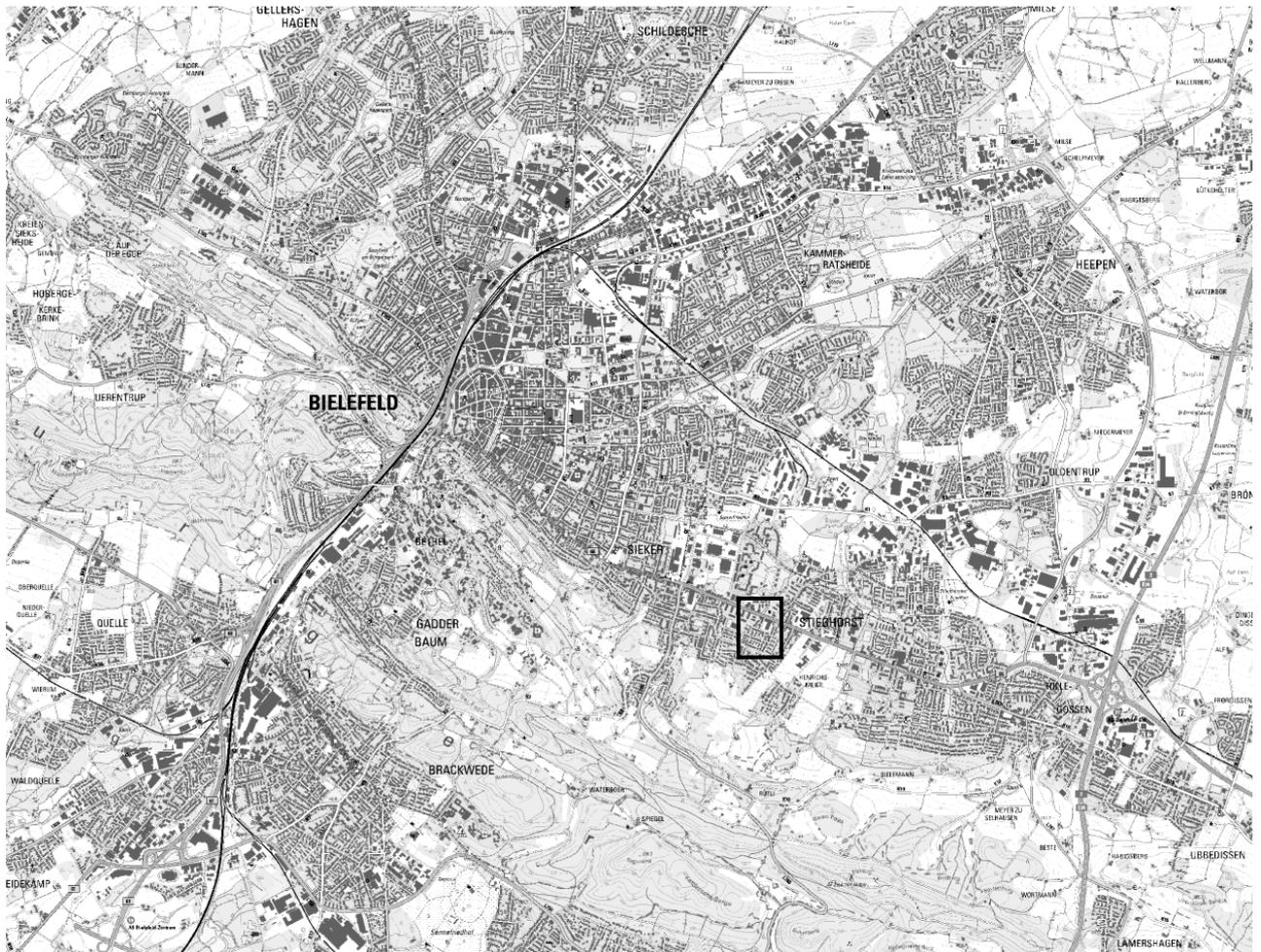
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan
Nr. III/4/08.00**

**2. Änderung
„Innenentwicklung Schliemannstraße“**

Begründung



© Amt für Geoinformation und Kataster

Inhaltsverzeichnis:

B) Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

1. Planungsanlass und Planverfahren
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
5. Belange des Städtebaus
6. Verkehrliche Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Umweltprüfung/Umweltbelange
9. Wohnungsbauförderung
10. Kosten

1. Planungsanlass und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. III/4/08.00 wurde 1956 auf Grundlage des Aufbaugesetzes von 1950/52 als Durchführungsplan beschlossen. Damals wurde für die großzügigen Grundstücke auf der östlichen Seite der Schliemannstraße bereits eine zweite Baureihe festgesetzt. Nun soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans auch für die westliche Straßenseite die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Stadt Bielefeld verfolgt das städtebauliche Ziel, im Siedlungszusammenhang liegende Flächen möglichst verträglich zu mobilisieren und Wohnbauland für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu entwickeln. Im Stadtteil Stieghorst sind die Grundstücke aufgrund ihrer Lage an der städtischen Hauptverkehrsachse Detmolder Straße gut an das ÖPNV-Netz angeboten. Gleichzeitig ist der attraktive Freiraum in Richtung Kammzug des Teutoburger Waldes in wenigen Minuten erreichbar. Der zu verdichtende Bereich stellt insofern ein Flächenpotenzial im Sinne von Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs dar, welches sich mit Blick auf das städtebauliche Umfeld und die Lage für eine ergänzende Wohnbebauung eignet. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Wohnbaufläche dar.

Erste Planungen zur Mobilisierung eines Teils dieses innerörtlichen Wohnbaulandpotenzials erfolgten bereits im Jahr 2014. Aufgrund eines Wechsels des Vorhabenträgers wurden diese jedoch zurückgestellt. Grundsätzlich besteht im Stadtbezirk Stieghorst aber weiterhin eine Nachfrage nach geeigneten Grundstücken für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum und -eigentum. Aus diesem Grund soll die Nachverdichtung im Bereich der westlichen Schliemannstraße separat von der damaligen Planung (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“) weiterverfolgt werden. Die zu überplanende Fläche umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,4 ha. Neben der Mobilisierung von Wohnbauflächen soll auch die angrenzende Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

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

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

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

- Im Osten durch die Schliemannstraße,

- im Süden durch einen Stichweg ausgehend von der Herderstraße mit östlicher Verlängerung in die Schliemannstraße,
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bauzeile östlich der Herderstraße und die brachliegende Wiese des Flurstücks 1133 und
- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 767 und 768.

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

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld werden die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung, aus welcher der Bebauungsplan gemäß § 8(2) BauGB entwickelt wird. Östlich der Randbebauung an der Schliemannstraße ist ein Grünzug als Gliederung zwischen den Wohnbauflächen und den weiter östlich liegenden Gewerbeflächen an der Königsbreite somit als Anschluss des Grünsystems im Siedlungsbereich an den Teutoburger Wald freigehalten worden. Dieser Bereich wird durch das Planvorhaben nicht berührt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der Bereich der 2. Änderung liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/4/08.00 aus dem Jahr 1956, der als übergeleiteter Durchführungsplan lediglich Fluchtlinien entlang der Schliemannstraße festsetzt, tiefe rückwärtige (Nutz-)Gärten wurden freigehalten. Somit steht dieses Planwerk als sog. „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30(3) BauGB einer Nachverdichtung entgegen. 1967 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans III/4/08.00. Hierzu besteht allerdings kein eigenständiger Plan. Die Änderungen wurden mit blauer Farbe in den Ursprungsplan eingetragen und setzen eine Verschiebung der südlichen Grenzlinie der Detmolder Straße im Bereich der Grundstücke Detmolder Straße 342 und 352a fest.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

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

4. Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

4.1 Gewässer

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

4.2 Bodenschutz

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

4.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

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

5. Belange des Städtebaus

5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Nördlich des Plangebiets liegt die Detmolder Straße. Diese städtische Haupteinfallsstraße und überörtliche Hauptstraße (B 66) mit Anschluss an die Autobahn A 2 ist sehr hoch belastet und prägt entsprechend die Straßenrandbebauung in Stieghorst. Die straßenbegleitenden gemischten Nutzungen sind typischerweise Handelsnutzungen, kleingewerbliche und autoaffine Nutzungen sowie teilweise entsprechende Gastronomie.

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

Das Plangebiet schließt mit der Schliemannstraße südlich an die Detmolder Straße an. Zum Änderungsbereich gehören ausschließlich die Grundstücke westlich der Straße. Sie verfügen durchgehend über tiefe Gärten, die sehr unterschiedlich strukturiert und zum Teil intensiv genutzt werden. Die Straßenrandbebauung der Schliemannstraße weist überwiegend zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach auf. Vereinzelt sind eingeschossige Ge-

bäude sowie Mansarden- und Walmdächer zu finden. Die Gebäude im Plangebiet werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Gebietes soll der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander von nicht störender Nutzungen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Vorgaben zum allgemeinen Wohngebiet soll gemäß §17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Hierbei soll die bestehende straßenseitige Bebauung im Bestand geschützt und die Fluchtlinien des Bebauungsplanes III/4/08.00 übernommen werden. Für die Bebauung der Nachverdichtung in zweiter Reihe wird ein neues 14 Meter tiefes Baufenster aufgespannt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die maximale Gebäudetiefe soll 11 Meter nicht überschreiten. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf zwei begrenzt, um die bestehende Infrastruktur nicht zu überlasten.



Abb. 1: Entwurfsskizze zur Hinterlandbebauung - Einbettung in die umliegende Bebauung

5.4 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen / örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen greift die Höhe der vorhandenen Gebäude auf. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der zweiten Baureihe zu gewährleisten und die Zweigeschossigkeit zu wahren, wird die Traufhöhe mit max. 6,5 Metern und die Firsthöhe mit max. 9 Metern Höhe sowie eine Dachneigung von 25° - 30° festgesetzt. Für die vorhandene straßenseitige Bebauung wird in Anlehnung an den Bestand eine Traufhöhe von max. 7 Metern und eine Firsthöhe von max. 11 Metern Höhe festgesetzt.

5.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6 Verkehrliche Erschließung

Die Schliemannstraße wurde 1986 als ca. 5,00 m breite Mischverkehrsfläche mit gekennzeichneten Parkflächen neu gestaltet und ausgebaut. Sie ist eine Sackgasse mit Tempo-30. Auf der Ostseite besteht ein Parkverbot und auf der Westseite ein Halteverbot. Aufgrund der Breite der Mischverkehrsfläche kann nur in den gekennzeichneten Parkflächen geparkt werden.



Abb. 2: Entwurfsskizze zur Erschließung

Durch die geplante Innenverdichtung wird die Nutzung für bis zu 22 weitere Anlieger möglich. Um dies vertretbar zu gestalten, müssten alle Wohneinheiten ihre Stellplätze für Bewohner und Besucher auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen.

Die neuen Baufelder werden über die vorderen Grundstücke der Schliemannstraße erschlossen. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und eine doppelte Erschließung zu vermeiden, sollen im Bebauungsplan so weit wie möglich die Erschließungen für zwei Grundstücke zusammengelegt werden. Dies soll mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger erfolgen.

7 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Der Anschluss einer zusätzlichen hinteren Bebauung westlich der Schliemannstraße ist nach ersten Berechnungen möglich.

8 Umweltprüfung/Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht durchzuführen. Gleichwohl sind die Umweltbelange in der Planbegründung zu betrachten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist folgender Sachverhalt für das Plangebiet von Bedeutung. Die Detmolder Straße als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße grenzt im Norden an das Plangebiet an. Die erheblichen Emissionen die von dieser Straße ausgehen, schwächen sich von Norden nach Süden ab, reichen aber in Teilen, wie in Abbildung 3 dargestellt, in den Änderungsbereich herein.



Abb. 3: Umgebungslärmkarte Stadt Bielefeld, Hauptverkehrsstraße tags

Das gesamte Grundstück der Schliemannstraße 6 sowie die Gärten der Grundstücke 8, 10, 12 und 14 sind in der Bielefelder Umgebungslärmkarte mit einer Lärmbelastung von $55 < \dots \leq 60$ dB(A) tags und nachts gekennzeichnet. In diesem Bereich ist die Festsetzung einer Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen. Die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet liegen in der 16. BimSchV für Straßen- und Schienenverkehr tags bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A).

Die weiteren umweltrelevanten Fragestellungen wie Landschaftspflege, Naturschutz, Klima, Wasser, Luft etc. sind ebenfalls im weiteren Verfahren zu prüfen. Eine Bebauung in zweiter Reihe hat den Verlust wohnungsnaher Grünräume mit z. T. altem Baumbestand zur Folge. Die Grünausstattung für die Neubebauung wäre durch die Kleinteiligkeit der Nutzungen eher von geringer Qualität. Auch stadtklimatisch würde es durch den Verlust der zusammenhängenden Grünfläche zu einer Verschlechterung kommen.

9 Wohnungsbauförderung

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld beschloss der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 17.11.2016 Folgendes:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleich behandelt, da jeder Bebauungsplan von der Beschlusslage betroffen ist.

Entsprechend der Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses (StEA) vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss von dem in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Hierbei können insbesondere soziale Belange (z.B. bereits überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialwohnungen, Migranten, oder sozialen Randgruppen im Quartier) oder städtebauliche Gründe in Betracht kommen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist es aufgrund der unterschiedlichen Grundstückseigentümer nicht möglich, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Bielefeld abzuschließen. Um den Beschluss trotzdem zu würdigen, soll ein Hinweis auf die Fördermöglichkeiten im Einfamilienhausbau erfolgen.

10 Kosten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes III/4/08.00 wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Der Stadt Bielefeld werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Bielefeld, im September 2017