

Anlage

C

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/08.00
„Innenentwicklung Schliemannstraße“**

- Begründung

Planungsstand: Satzung, Mai 2020

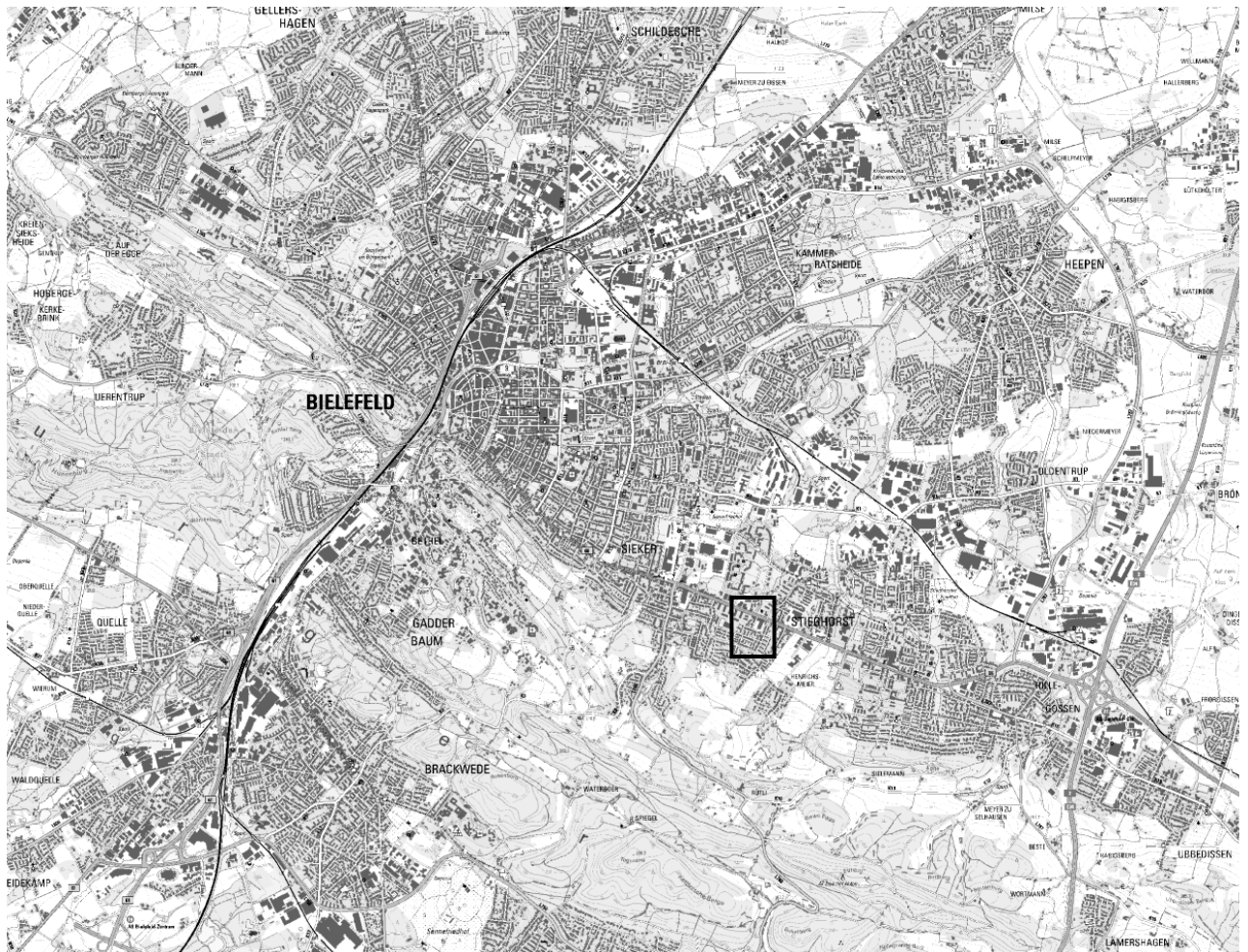
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan
Nr. III/4/08.00

2. Änderung
„Innenentwicklung Schliemannstraße“

Begründung



© Amt für Geoinformation und Kataster

Inhaltsverzeichnis:

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
11. Baulandstrategie

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 angebunden. 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.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung einer zweiten Baureihe geschaffen und somit ein innerörtliches Wohnbaulandpotenzial mobilisiert. Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung zur Bereitstellung weiterer Nachverdichtungspotenziale. Das Plangebiet befindet sich infrastrukturell in einer sehr gut integrierten Lage (siehe Kapitel 6), sodass sich in diesem Bereich eine wohnbauliche Nutzung anbietet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld weist den Bereich bereits als Wohnbaufläche aus (siehe Kapitel 3.1), wodurch die Überplanung eine sinnvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung darstellt.

Ein artenschutzrechtliches Gutachten des Plangebietes hat ergeben, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/08.00 „Innenwicklung Schliemannstraße“ (siehe Kapitel 8.1) unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Gemäß § 13a BauGB besteht zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich die Möglichkeit, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB

genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,

- mit der Planung werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Ziffer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die umliegenden dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG vorbereitet,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung einer im Innenbereich liegenden Fläche). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,4 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt worden.

Bisherige Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	19.09.2017
Einsichtnahme in die Unterlagen gemäß § 3 (1) BauGB	02.10. - 20.10.2017
Unterrichtungs- und Erörterungstermin gemäß § 3 (1) BauGB	11.10.2017
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	02.10. - 15.11.2017
Entwurfsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	03.12.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	14.02. - 16.03.2020
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	03.02. - 16.03.2020

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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 Bebauungsplans 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).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Rahmen des Verfahrens eine Luftbildauswertung durchgeführt und auf mögliche Verdachtsflächen im Plangebiet hingewiesen. In den textlichen Festsetzungen wurden diese Flächen unter den Hinweisen zur Beachtung unter Punkt 8. auf Seite B17 in einer Karte dargestellt und die entsprechenden Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen aufgeführt.

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 Gebäude 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. Um die Erschließung über Stichstraßen und die Frequentierung im rückwertigen Bereich nicht zu stark zu belasten, werden folgende Nutzungen als unzulässig ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 Me-

tern und die Firsthöhe mit max. 9 Metern Höhe sowie eine Dachneigung von 20° - 25° 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.

5.6 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben im Bestand keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden nicht berührt. Öffentliche Spielflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Mit der Änderungsplanung wird angesichts der örtlichen Gegebenheiten und des Erschließungssystems sowie aufgrund der festgesetzten Nutzungsmaße und der Beschränkung der Wohndichte nur eine überschaubare Anzahl neuer Wohngebäude auf den rückwärtigen Flächen ermöglicht. Es können ca. 11 neue Wohneinheiten realistisch umgesetzt werden.

Vom Grundsatz her wird aufgrund der städtischen Spielflächenbedarfsplanung aber durch jede Nachverdichtung mit Wohnen ein entsprechender Kinderspielflächenbedarf ausgelöst. Durch die leichte Erhöhung der zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten im Planbereich gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan III/4/08.00 ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von ca. 100 qm. Dieser ist durch die qualitative Aufwertung des Spielplatzes an der Marie-Curie-Straße (ID 44083) in Höhe von 8.910 Euro zu kompensieren. Durch die Aufwertung des Spielplatzes an der Marie-Curie-Straße erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 623 Euro im Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 110 Euro im Jahr.

6 Verkehrliche Erschließung

Die Schliemannstraße wurde 1986 als ca. 5,00 m breite Mischverkehrsfläche mit gekennzeichneten Parkflächen neugestaltet 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.

Durch die geplante Innenverdichtung wird die Nutzung für circa 11 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.

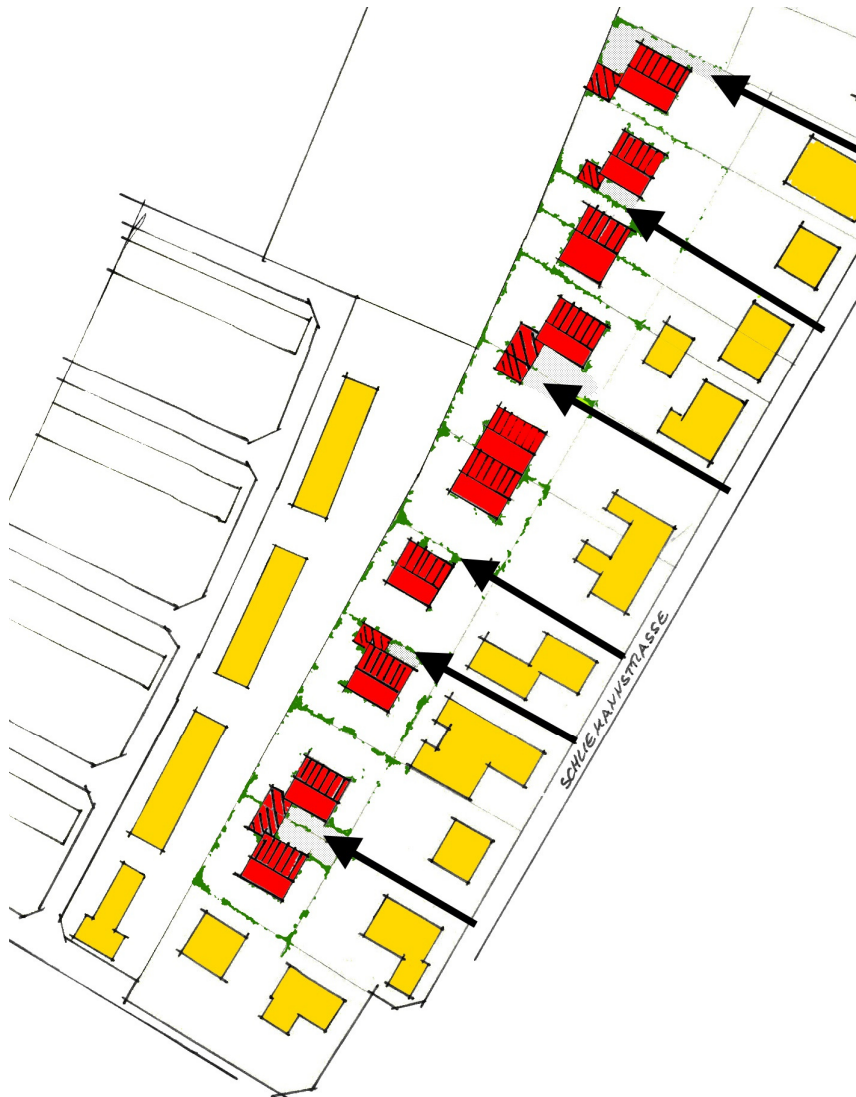


Abb. 2: Entwurfsskizze zur Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In circa 300 Metern fußläufiger Entfernung befindet sich nordwestlich der Schliemannstraße auf der Detmolder Straße die Haltestelle Herder Straße. Hier verkehrt tagsüber bis circa 20:00 Uhr die Linie 33 im 30-Minuten Takt und gewährleistet die Verbindung zu den Ortskernen Stieghorst und Heepen sowie direkte Anschlüsse zur Stadtbahn an den Haltestellen Sieker und Stieghorst Zentrum. Über die Stadtbahn bestehen Verbindungen zur Innenstadt und dem Hauptbahnhof Bielefeld. Zu Schulzeiten wird die Haltestelle noch durch die Linie 133 angefahren. In den Abendstunden ersetzt ein AnrufSammelTaxi die Linie 33; in den Nächten zu Samstagen, Sonntagen und Feiertagen verkehrt hier die Nachbuslinie N5. Einen weiteren Zugangspunkt mit Anschluss zur Stadtbahn Linie 2 in Sieker bietet sich an der circa 500 Meter entfernten Haltestelle Amundsenstraße auf dem Lipper Hellweg südwestlich der Schliemannstraße. Hier wird werktags bis circa 20:00 Uhr durch eine Überlagerung der Linie 32 und 34 ein 20-Minuten-Takt in Richtung Sieker angeboten.

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.

8.1 Artenschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Überplanung der Gartenflächen ermöglicht. Die Gärten besitzen unterschiedliche Ausprägungen, sind aber insgesamt von Rasenflächen dominiert, die intensiv gepflegt werden. Ziergehölze, Gebüsch- und Heckenstrukturen in verschiedenen Zusammensetzungen reichern die Gärten strukturell an. Vor diesem Hintergrund wurde das Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) ergab, dass für 6 Fledermausarten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus) und 6 Vogelarten (Dohle, Feldsperling, Gartenrotschanz, Haussperling, Kleinspecht, Star) eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte.

Für diese Tierarten erfolgt eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II). Sie erbrachte als Ergebnis, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden kann, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die nachstehenden Arten durchgeführt werden:

- Fledermäuse: Die Rodung der Gehölzbestände muss grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, also in den Wintermonaten (d. h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 29. Februar), durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Abriss nur nach einer gutachterlichen Überprüfung oder nach einem Verschluss der potenziellen Quartiersstandorte in der Überwinterungsphase möglich.
- Vogelarten: Gehölzrodungen und wesentliche Gehölzschnittarbeiten (z. B. im Rahmen der Baufelderschließung und Baufeldräumung) dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar, durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Außerhalb dieses Zeitraums kann einer Inanspruchnahme nur mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.
- Fledermäuse und Vogelarten: Sollten Gartenhäuser in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 14. Oktober abgerissen werden, so sind diese unmittelbar vor Abriss von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse und brütende Vögel zu kontrollieren. Sollten Fledermausquartiere oder Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten nachgewiesen werden, so ist in Abstimmung mit dem Umweltamt zu klären, ob eine Umsiedlung der Tiere möglich ist. Dies ist nur in besonderen Fällen bei einigen Arten möglich. Andernfalls darf kein Abriss erfolgen bis die Tiere die Jungenaufzucht/Bruttätigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/08.00 „Innenentwicklung Schliemannstraße“ unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

bauten (z. B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

8.3 Stadtklima

Aus klimatischer Sicht hat eine Bebauung in zweiter Reihe den Verlust einer zusammenhängenden Grünfläche in Form von Hausgärten mit zum Teil altem Baumbestand zur Folge.

Das Plangebiet bildet aufgrund der dichteren Bauweise im direkt benachbarten Umfeld ein Stadtrandklimatop in Randlage des innerstädtischen Überwärmungsgebietes. Die insbesondere im südlichen Teil vorhandenen Gärten mit Baumbestand bedingen bodennahe Kühleffekte während austausch- und wolkenarmer Wetterlagen. Außerdem fungieren die begrünten Flächen aufgrund der Hanglage als kleinräumige Durchlüftungsbahn.

Um die klimatischen Auswirkungen der Verdichtung gering zu halten, wird durch die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der zweiten Reihe nur eine maßvolle, dem Gebiet entsprechende Bebauung ermöglicht. Zudem soll durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglichst wenig Fläche zur Erschließung der neuen Gebäude versiegelt werden. Der Baumbestand im Geltungsbereich wird als nicht schützenswert eingestuft. Innerhalb des westlich an den Geltungsbereich anschließenden Grundstücks (Flur 62, Flst. 131) befinden sich jedoch mehrere Großbäume, die das Umfeld klimatisch positiv prägen. Um negative Auswirkungen auf die Vitalität des Gehölzbestands zu vermeiden, wird ein Abstand zwischen den Kronentraufen und den Baugrenzen von mindestens 1,50 m eingehalten. Zudem befindet sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine freiwachsende Hecke aus überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einigen hochstämmigen Hainbuchen. Zum Erhalt dieser, als Lebensraum für heimische Tiere bedeutende Struktur, wird entlang der westlichen Bebauungsgrenze ein 3 m breiter Streifen zum Erhalt der Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB (textliche Festsetzungen Punkt 5.1, Seite B12) festgesetzt.

Das Vorhaben wird trotz Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche allgemein als sinnvoll beurteilt, da durch Nachverdichtung der Druck auf den Außenbereich mit Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen gemindert werden kann. Diese Innenentwicklung folgt neben der übergeordneten Zielsetzung der Stadt Bielefeld, vorhandene Reserveflächen innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zwecke der Nachverdichtung und der Verbesserung des Angebots an Wohnraum zu nutzen, auch dem signalisierten Interesse der dortigen Grundstückseigentümer.

9 Wohnungsbauförderung

Auf eine vertragliche Sicherung der 25% Quote zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus wird in diesem Einzelfall verzichtet. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist es aufgrund der unterschiedlichen Grundstückseigentümer nicht möglich, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen den Bauherren und der Stadt Bielefeld abzuschließen. Um den Beschluss trotzdem zu würdigen, erfolgt ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen zu den Fördermöglichkeiten im Einfamilienhausbau.

10 Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von 8.910 € für die qualitative Aufwertung des Kinderspielplatzes an der Marie-Curie-Straße (ID 44083). Durch die Aufwertung des Spielplatzes an der Marie-Curie-Straße erhöhen sich zudem die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den

Umweltbetrieb um ca. 623 Euro im Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 110 Euro im Jahr. Diese Kosten fallen an, sofern entsprechende Wohnbauten für Familien entstehen.

Für die Stadt Bielefeld fielen Kosten von 3.958 € für einen Artenschutzfachbeitrag an. Im weiteren Verfahren entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand keine weiteren Kosten.

11 Baulandstrategie

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/08.00 „Innenentwicklung Schliemannstraße“ fällt nicht unter die Regelung der Baulandstrategie, da sich die Änderung seit September 2017 im Verfahren befindet.

Bielefeld, im Mai 2020