

## Anlage

**B**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“**

**- Begründung**

Planungsstand: Entwurf; Juli 2021

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c

## „Südallee (heute: Donauallee)“

### Begründung

**Entwurf**  
Juli 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**B1: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 7c**  
**„Südallee“ (heute: Donauallee)**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
  - 5.3 Denkmalschutz
- 6. Belange des Umweltschutzes**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
  - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
  - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
  - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeines**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee“ (heute: Donauallee) bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c. Der Geltungsbereich des am 31.01.1968 rechtskräftig gewordenen Ursprungsplanes wurde zuvor durch eine Verfügung im Jahr 1967 verkleinert, sodass ein nord-östlicher Teilbereich des ursprünglichen Entwurfes dadurch entfällt.

Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung an der Donauallee und südlich der Altmühlstraße sowie den Teilbereich eines Grünzuges, in welchem sich der Mühlen- und der Südstadt-Teich befinden.

Für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gilt die Bauordnung von 1962, auf deren Grundlage textliche Festsetzungen zu Gestaltung und Ausführung von Grundstückseinfriedungen getroffen wurden (*vgl. Anlage B, zu Punkt A II 1 b 4. der textlichen Festsetzungen*).

Diese Festsetzungen wurden auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches jedoch größtenteils nicht eingehalten. Aus diesem Grund wurde der Bezirksvertretung Sennestadt am 12.04.2021 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel der Anpassung der Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen vorgelegt.

Da die BauO NRW und das Nachbarrechtsgesetz NRW bereits hinreichende konkretisierende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen treffen, sollen die textlichen Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen durch eine Änderung des Bebauungsplanes vollständig entfallen.

Des Weiteren soll der bisherige Ausschluss des § 23 Abs. 5 im Zuge der Umstellung auf die aktuelle BauNVO aufgehoben werden. Auf Grund der im Gebiet vielfach außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Nebenanlagen soll die bisher auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkte Zulässigkeit hiermit auf die gesamten Grundstücksflächen ausgeweitet werden. Durch die BauO NRW, das Nachbarrechtsgesetz NRW und die Umstellung auf die BauNVO 2017 werden hinreichende Regelungen zu Nebenanlagen getroffen. Auf Grund der festgesetzten GRZ wird eine stärkere Versiegelung der Grundstücke durch die erweiterte Zulässigkeit der Nebenanlagen nicht ermöglicht.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden dabei nicht berührt, weshalb die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c befindet sich im Stadtbezirk Bielefeld Sennestadt. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans, welcher im Norden durch die Altmühlstraße, im Osten durch einen Fußweg zwischen Altmühlstraße und Donauallee und im Westen durch die Bebauung westlich der Donauallee begrenzt wird. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Südstadt- und des Mühlenteiches in einem Grünzug.

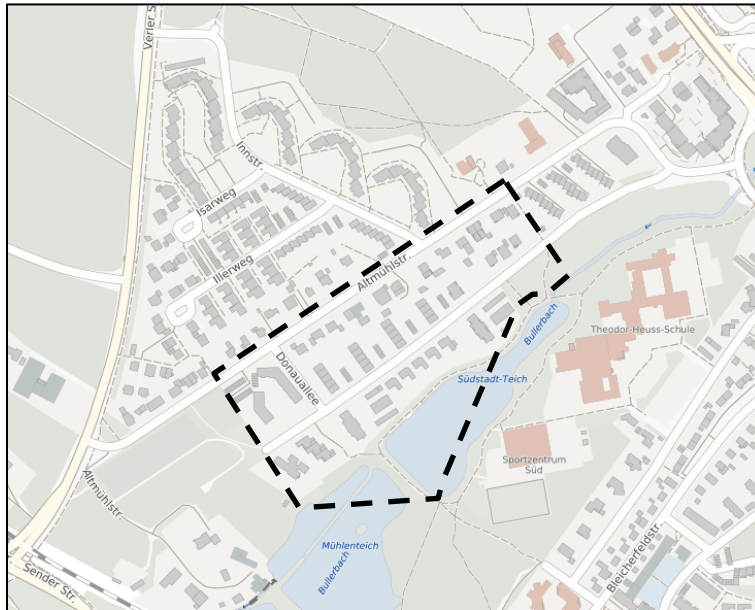


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches auf der BielefeldKarte

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

Der Geltungsbereich ist bis auf den südlichen Teilbereich, in welchem ein Grünzug mit dem Südstadt-Teich und dem Mühlenteich verläuft, überwiegend durch Wohnnutzungen bebaut. Nördlich des Plangebietes ist ebenfalls Bebauung vorhanden und westlich angrenzend ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 eine zukünftige Bebauung geplant. Südlich und östlich verlaufen weitere Teile des Grünzuges, zudem befindet sich dahinterliegend weitere Bebauung mit einer Schule.



Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Luftbild von 2020

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Durch den Regionalplan wird für den Geltungsbereich überwiegend (in dem Teilbereich, der im o. a. Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt ist) ein allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Für einen südlichen Teilbereich wird ein Oberflächengewässer mit der Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausgewiesen. Des Weiteren werden Bedarfsplanmaßnahmen für Stadtbahnen ohne räumliche Festlegung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches dargestellt.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll das Plangebiet (in dem Teilbereich, der im o. a. Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt ist), als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) beibehalten werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan

[eigene Darstellung, Quelle: Bezirksregierung Detmold, Mai 2021]

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt für den Bereich größtenteils Wohnbauflächen dar. Für einen Teilbereich im Süden werden hingegen Grünflächen und Wasserflächen ausgewiesen. Zudem wird für diesen Teilbereich nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die im FNP dargestellten Grünflächen und Wasserflächen sind im o. a. Bebauungsplan als landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt, dies steht den o. a. Zielen des FNP nicht entgegen.

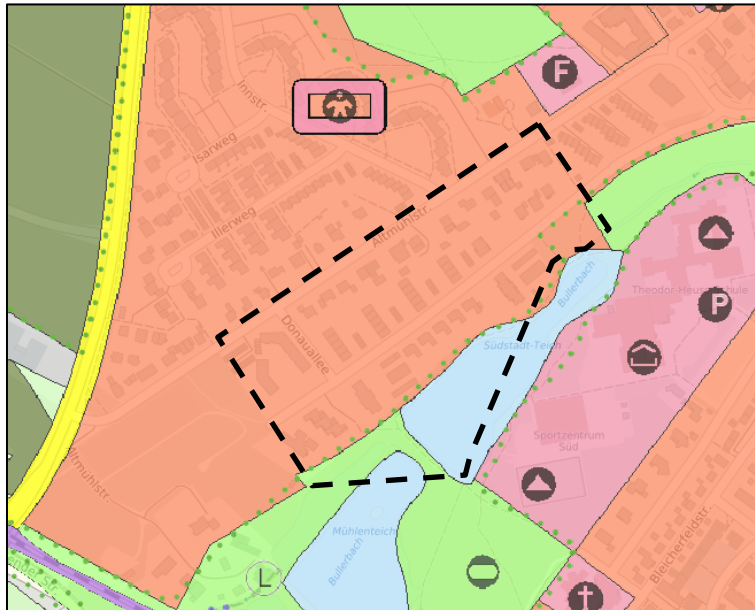


Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

Die Grünflächen im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches werden durch den Landschaftsplan erfasst. Dieser stellt für den Bereich ein Landschaftsschutzgebiet sowie das Ziel der Erhaltung der Landschaft dar.



Abb. 5: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Landschaftsplan

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Mai 2021]

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ ist am 31.01.1968 unter dem Namen „Südallee“ rechtskräftig geworden. Es gelten die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1962 sowie die BauNVO 1962. Bisher wurden keine Änderungsverfahren durchgeführt.



Abb. 5: Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c

[Quelle: OLKD, Mai 2021]

## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsziele

Das Planungsziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Streichung der Textlichen Festsetzungen zur Ausführung und der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen zum Zwecke der Klarstellung.

Außerdem soll die bisher auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die gesamten Grundstücksflächen ausgeweitet werden, indem zusätzlich zu der Umstellung auf die aktuelle BauNVO auch der Ausschluss des § 23 Abs. 5 BauNVO aufgehoben wird.

### 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Im Rahmen der 1. Änderung sollen keine Anpassungen des bestehenden städtebaulichen Konzeptes vorgenommen werden.

## 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes I/St 7c werden keine ergänzenden Festsetzungen zu den weiterhin bestehenden Festsetzungen der Ursprungsplanung getroffen.

## **5.1. Maß der baulichen Nutzung**

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Ausschluss des § 23 Abs. 5 soll im Zuge der Anpassung an die aktuelle BauNVO aufgehoben werden. Da entgegen dieses Ausschlusses Nebenanlagen im Gebiet vielfach auch außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden, soll die bisher auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen somit auf die gesamten Grundstücksflächen ausgeweitet werden.

## **5.2. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds**

*Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

### **Gestaltung Einfriedungen**

Es kann auf die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen verzichtet werden, da die maximalen Maße sowohl durch die BauO NRW als auch durch das Nachbarrechtsgesetz NRW ausreichend definiert werden.

## **5.3. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Denkmäler vorhanden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 13 BauGB ist ein vereinfachtes Verfahren nur dann zulässig, wenn wie im vorliegenden Fall, die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Es ist daher keine Umweltprüfung durchzuführen.

### **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist größtenteils durch Bebauung geprägt, jedoch befindet sich im südlichen Bereich ein Teil des Bullerbachgrünzuges. Nach dem Zielkonzept Naturschutz kommt dem Siedlungsbereich dort eine mittlere Schutzfunktion sowie einem kleinen Teil im Osten eine besondere Bedeutung als Siedlungsbereich zu. Der im südlichen Teilbereich des Gebiets verlaufende Grünzug wird als Naturschutzvorranggebiet eingestuft. Er liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-4016-0004 „*Feuchtsenne*“. Ein kleiner Bereich im Osten des Plangebiets gehört zum Stadtbiotop BK-4017-578 „*Grünzug am Ramsbockring in Sennestadt*“.

Negative Auswirkungen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege sind nicht zu erwarten, weshalb eine Eingriffsregelung entfällt.

### **6.3 Artenschutz**

Der im südlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufende Grünzug ist Teil der Verbundfläche VB-DT-BI-4017-008 „*Senne-Bachtäler im Raum Bielefeld-Sennestadt*“.

Planungsrelevante Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. In der näheren Umgebung kommen östlich des Plangebiets Fledermäuse vor.

Negative Auswirkungen auf den Artenschutz mit all seinen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft der Bullerbach, an welchen die beiden Staugewässer Südstadt-Teich und Mühlenteich angebunden sind, die ebenfalls zum Teil im Geltungsbereich liegen. Der Bereich am nördlichen Rand des Mühlenteiches ist ein natürliches Überschwemmungsgebiet.

Negative Auswirkungen auf den Bodenschutz, Gewässer und den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

### **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Es befinden sich lediglich etwa 100 m nord-östlich der Altstandort AS124 „Schilling“ und ca. 170 m nord-östlich die Altablagerung AA071 „Sennestadtring“ in der Nähe des Gebietes. Für das Planungsziel und den Inhalt der vorliegenden 1. Änderung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder Polizei zu benachrichtigen.

### **6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz**

Negative Auswirkungen auf Stadtklima und Luftreinhaltung sind nicht zu erwarten.

## **7. Umsetzung der Bauleitplanung**

### **7.1 Bodenordnung**

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c wird die Bodenordnung nicht verändert.

### **7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

Die vorliegende Änderung trifft keine Regelungen oder Festsetzungen, welche sich auf die Einteilung der Flächen oder die Anzahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich auswirken.

### **7.3 Finanzielle Auswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Weitere Kosten entstehen nicht.

### **7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse**

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan, den Landschaftsplan oder benachbarte Bebauungspläne sind nicht zu erwarten.

### **7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die Änderung nicht berührt werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 Abs. 1 werden somit alle erfüllt.

Da der Anstoß des Verfahrens eine Anfrage aus der Öffentlichkeit ist, kann auf eine frühzeitige Unterrichtung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 soll für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tage, erfolgen. Gründe für eine längere Auslegungsfrist sind nicht erkennbar.

## **8. Vorliegende Gutachten**

Es liegen keine Gutachten vor und werden voraussichtlich auch nicht erstellt.