
Anlage

B

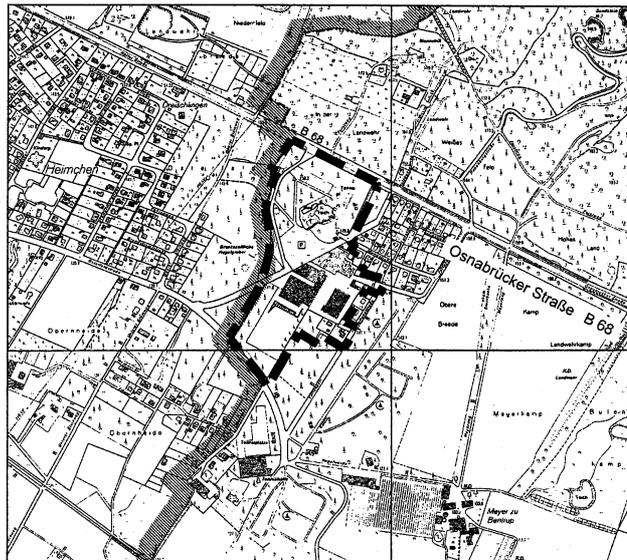
**Bebauungsplan Nr. 1 / Q 13-2 „Dianastraße“
Satzung**

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“

- Satzung -



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.43

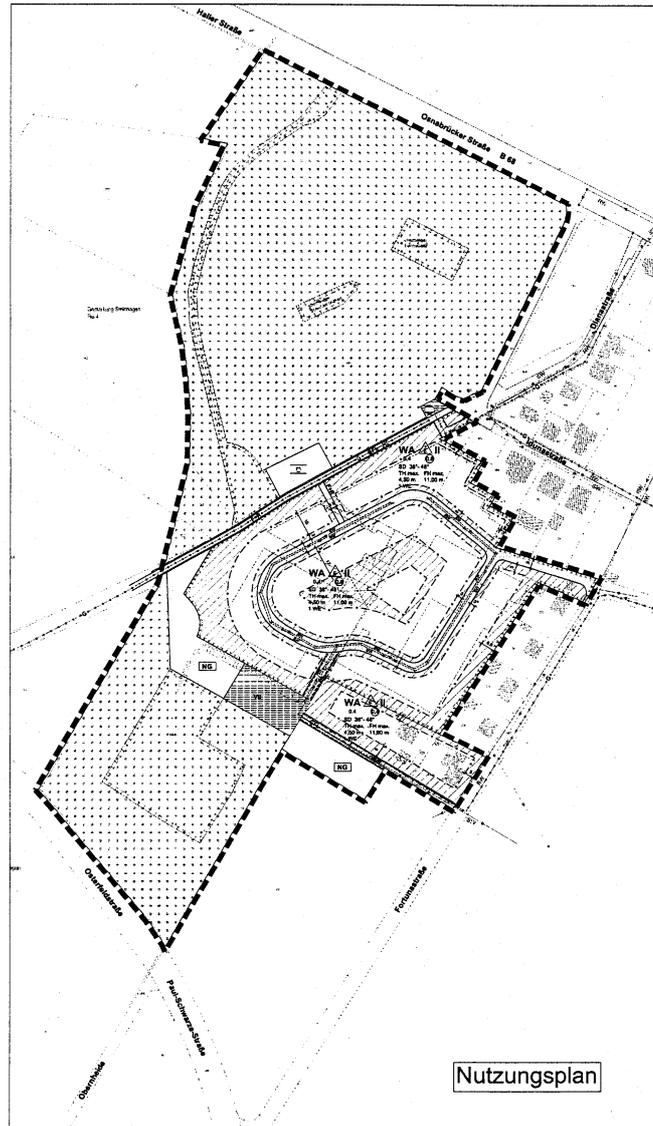
Inhaltsübersicht

1.	Bebauungsplan Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“ – Entwurf.....	5
1.1	Nutzungsplan.....	5
1.2	Gestaltungsplan.....	6
1.3	Auswertung der öffentlichen Auslegung.....	7
1.4	Änderungsvorschläge der Verwaltung.....	12
2.	Bebauungsplan Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“ – Satzung -	13
2.1	Nutzungsplan.....	13
2.2	Gestaltungsplan.....	14
2.3	Angabe der Rechtsgrundlagen.....	15
2.4	Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise	16
2.5	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt.....	25
3.	Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“	26
3.1	Allgemeines und Verfahrensablauf.....	26
3.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	27
3.3	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	29
3.4	Planungsgrundsätze und Abwägung	29
3.4.1	Belange des Wohnens	29
3.4.2	Belange des Gemeinbedarfs.....	30
3.4.3	Belange von Freizeit und Erholung	31
3.4.4	Belange des Verkehrs.....	31
3.4.5	Belange des Umweltschutzes	32
3.4.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	33
3.4.7	Belange der Ver- und Entsorgung.....	40
3.4.8	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	41
3.5	Bodenordnung	41
3.6	Erschließungsanlagen	41

3.7 Flächenbilanz.....	42
3.8 Kostenschätzung.....	42

1. Bebauungsplan Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“ – Entwurf

1.1 Nutzungsplan



1.2 Gestaltungsplan



1.3 Auswertung der öffentlichen Auslegung

Anregungen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. I / Q 13-2 Dianastraße“			
Es wird von	Lfd. Nr.	Zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB Folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
<p>Anliegenschaft Fortunastraße (17 Bürger)</p> <p>Stellvertretend: Herr Jörg Pottratz Fortunastraße 22 33649 Bielefeld</p>	1	<ul style="list-style-type: none"> Es wird angeregt, wie in der Plankonzeption 1 aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, eine zweite Zufahrt aus dem Baugebiet über die Dianastraße vorzusehen, um die Verkehrsbelastung der Anwohner der Fortunastraße so gering wie möglich zu halten. Die Ausfahrt von der Dianastraße auf die angrenzende B68 sollte nur für das Rechtsabbiegen zugelassen werden. Zusätzlich wird die Einrichtung einer Tempo-30-Zone im oberen Bereich der Fortunastraße gefordert. 	<ul style="list-style-type: none"> Bereits im Rahmen der Behandlung der Bürgeranregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde zu der Erschließungsproblematik ausgeführt, dass innerhalb des neuen Wohngebietes nach dem derzeitigen Stand der Planung 28 Einzelhäuser geplant werden. Aus verkehrlicher Sicht wird es für ausreichend befunden, das neue Wohngebiet über eine Zu- und Abfahrt an die Fortunastraße anzubinden. Über die Fortunastraße erfolgt die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnhausbebauung kommt. Auch bei einer nunmehr beabsichtigten ausnahmsweisen Zulässigkeit von sog. „Einliegerwohnungen“ ergibt sich keine geänderte Bewertung der Gesamtsituation. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnhausbebauung durch Schleichverkehr zwischen der Osnabrücker Straße (B 68) und der Paul-Schwarze-Straße werden nicht durch das geplante Wohngebiet ausgelöst.

		<ul style="list-style-type: none"> • Das geplante Versickerungsbecken südlich des Baugebietes sollte in südlicher Richtung verlegt werden, um das Brunnenwasser der Häuser Fortunastraße 26 und 28 nicht zu gefährden. 	<p>Inwieweit es aus verkehrsplanerischen Überlegungen notwendig ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen zum Schutz der Anwohner tätig zu werden ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.“</p> <p>Nach wie vor ist eine alternative Erschließung, zu der im Bebauungsplan festgesetzten, aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht nicht notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Häuser Fortunastraße 26 und 28 werden durch einen Trinkwasserbrunnen versorgt, der etwa 100 m östlich des geplanten Versickerungsbeckens liegt. Dieser Brunnen ist nach den Unterlagen des Fachamtes 15 m tief und im Quartär verfiltert. Somit ist die Versickerung im selben Grundwasserhorizont vorgesehen. Aufgrund der Lage (100 m östlich des Brunnens) und der südlichen Grundwasserfließrichtung ist eine negative Beeinflussung durch das geplante Versickerungsbecken nicht zu erwarten. <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>
<p>Gerhard Fingberg Indunastraße 8 33649 Bielefeld</p>	<p>2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird angeregt, als künftige Endstation der Linie 116 den bereits vorhandenen Wendehammer an der Dianastraße zu nutzen und den Busverkehr in Richtung Stadt über die Dianastraße wieder abfließen zu lassen. Dies würde zu kurzen Wegeverbindungen zu den Haltestellen für die Bewohner der neuen Siedlung wie auch die bestehenden Anwohner führen. Der weitere probeweise Omnibusver- 	<ul style="list-style-type: none"> • Die derzeitige Linienführung der Linie 116 stellt entgegen der Auffassung des Einwenders keinen Probebetrieb, sondern eine durch den Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld abgesicherte Dauerlösung dar. Seitens des Betreibers der Linie ist derzeit keine Linienänderung der Linie 116 geplant. Eine Linienänderung könnte im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes der Stadt Bielefeld untersucht werden, die voraussichtlich

		kehr über die Idunastraße für die Anwohner und die Busfahrer sowie aus Verkehrssicherheitsgründen nicht haltbar. Ebenso solle die zurzeit nur von der BVO genutzte Haltestelle Lunastraße „reaktiviert“ werden.	<p>von Ende Mai 2004 bis Ende 2005 erfolgt.</p> <p>Die Anregungen betreffen nicht unmittelbar die Inhalte des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.</p>
<p>Landschaftsverband Westfalen-Lippe</p> <p>Westfälisches Museum für Archäologie</p> <p>Außenstelle Bielefeld</p> <p>Kurze Straße 36</p> <p>33613 Bielefeld</p>	3	<ul style="list-style-type: none"> Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes ein vorgeschichtlicher Friedhof mit einer großen Grabhügelgruppe befunden habe, der durch die gewerbliche Bebauung zerstört wurde. Da davon ausgegangen wird, dass außerhalb der heute bebauten Flächen noch mit entsprechenden Grabstätten zu rechnen ist, wird gefordert, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> Im Bebauungsplan ist bisher unter Punkt 15 „Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen“ ein Hinweis Natur-, Boden und Baudenkmalschutz aufgenommen. Es wird vorgeschlagen, den Hinweis gemäß der Vorgabe der Behörde zu ergänzen. Die Festsetzungen werden um folgenden Wortlaut ergänzt: <p><i>„Außerhalb der heute bebauten Fläche ist mit bronze- und eisenzeitlichen Gräbern zu rechnen. Die Erschließung, Bebauung oder gartentechnische Umgestaltung dieser Geländeflächen ist nur möglich, wenn vorher eine archäologische Untersuchung durchgeführt worden ist. Dazu ist der Humusboden mit einem Bagger mit Kettenantrieb und großer zahnloser Räumschaufel in Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege abzutragen. Die Kosten der archäologischen Untersuchung (Baggerkosten) gehen zu Lasten des Erschließungs-/Bauträgers.“</i></p> <p>Den Anregungen wird <u>stattgegeben</u>.</p>

<p>Stadtwerke Bielefeld Postfach 102692 33526 Bielefeld</p>	<p>4</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Erdgashochdruckleitung vorhanden ist, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Gesamtbreite von 6,0 m im Bebauungsplan zu sichern ist. • Ebenso wird angeregt, auf den Flächen des privaten Wohnweges (abgehend von der Fortunastraße aus) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Gesamtbreite von 3,0 m zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld festzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der derzeitige Verlauf der Erdgashochdruckleitung war bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bekannt. Sofern die Leitung in ihrer heutigen Lage verbliebe, würde das festzusetzende Leitungsrecht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit der geplanten Wohnbaugrundstücke führen. Es ist daher planerisches Ziel wie auch Ziel des Investors, die Leitung in den zu errichtenden Fuß- und Radweg zu verlegen. Eine entsprechende Darstellung der Leitungsführung wie auch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgte im Entwurf des Bebauungsplanes. Derzeit erfolgen zwischen Investor und Stadtwerke Abstimmungen über die technischen und finanziellen Rahmenbedingungen der Verlegung. Im bisherigen Nutzungsplan wie auch in den textlichen Festsetzungen war lediglich der Trassenverlauf der geplanten Gashochdruckleitung dargestellt. Der Vollständigkeit halber wird der heutige Verlauf der Gashochdruckleitung im Bestands- und Nutzungsplan zusätzlich dargestellt. • Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte befahrbare Wohnweg (private Verkehrsfläche) dient insbesondere zur Erschließung des geplanten neuen Wohnbaugrundstückes. Zudem ist der Wohnweg Teil des gesamten Flurstückes. Die innerhalb des Weges durch den Versorgungsträger zu verlegenden Leitungen dienen somit ausschließlich der Versorgung des neuen Wohngebäudes. Eine Notwendigkeit zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Leitungsführung ist daher nicht gegeben; ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht festzusetzen.
---	----------	---	--

		<p>Weiterhin wird angeregt, die Formulierungen unter Punkt 2.4.7 – Belange der Ver- und Entsorgung - der Begründung zur Versorgung mit Strom, Erdgas und Wasser ändern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird angeregt, eine Formulierung aus dem DVGW-Regelwerk zur Thematik der Anordnung von Baumstandorten in Nähe der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen in die textlichen Begründungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, da laut Bebauungsplan Baumstandorte in Nähe der Versorgungsleitungen geplant seien. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die vorgeschlagenen Formulierungen dienen der Klarstellung der Versorgungssituation des Plangebietes. Die Begründung wird unter Punkt 2.4.7 wie folgt geändert /ergänzt: <i>“Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und ggf. mit Erdgas kann durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Bielefeld GmbH sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserbeschaffungsverbandes WBV Quelle II. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH betreibt hier derzeit noch kein Wasserverteilungsnetz.“</i> • Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen für einzelne Baumstandorte getroffen worden. Lediglich im Gestaltungsplan wurden Baumstandorte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt. Diese Darstellungen sind jedoch nur Vorschläge haben jedoch hinsichtlich ihrer Lagegenauigkeit keine Relevanz. Eine Aufnahme des allgemein gültigen technischen Regelwerkes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem nicht erforderlich. <p>Den Anregungen wird <u>teilweise stattgegeben</u>.</p>
--	--	---	---

1.4 Änderungsvorschläge der Verwaltung

Neben den o. g. Anregungen von Bürgern und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind aus Sicht der Verwaltung als Ergebnis interner Abstimmungen weitere Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes sinnvoll und notwendig. Folgende Änderungsvorschläge sind daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Änderung / Ergänzung in den textlichen Festsetzungen / Begründung

Es ist städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes auf dem ehemaligen Werksgelände der Fa. Elges eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen, die sich hinsichtlich des Maßes der Verdichtung der Struktur der Umgebungsbebauung anpasst. Als Ziel wurde bereits zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eine Größenordnung von ca. 28 Wohngebäude benannt. Zur planungsrechtlichen Steuerung dieses Zieles wurden entsprechende Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sowie zur Bauweise getroffen. Als ein weiteres planungsrechtliches Steuerungsinstrument besteht die Möglichkeit gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB die Mindestgröße der Baugrundstücke festzusetzen, um die gewünschte aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen. Eine entsprechende Festsetzung soll daher in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Durch die Änderung der Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem betroffenen Grundstückseigentümer ist zu der geplanten Änderung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Er hat der geplanten Änderung zugestimmt.

Unter Ziffer 4 war im Entwurf des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet eine Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen worden. Hierbei war die Zahl auf eine Wohneinheit pro Gebäude begrenzt, um dem Ziel einer aufgelockerten Baustruktur Rechnung zu tragen und um größere mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser zu verhindern.

Aufgrund der zu erwartenden großen Grundstücksgrößen im Plangebiet und um bestehenden Nachfragen am Wohnungsmarkt nach z.B. Mehrgenerationswohnen gerecht zu werden, ist es städtebaulich sinnvoll, im Rahmen einer Ausnahmeregelung eine zweite Wohneinheit je Wohngebäude zuzulassen. In den bisherigen Gesprächen mit zukünftigen Nutzern und Investoren wurde deutlich, dass durch die bisherige rigorose Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus eine Vermarktbarkeit der großen Grundstücksflächen deutlich in Frage gestellt wird.

Durch die beabsichtigte Ausnahme soll bei Bedarf eine so genannte „Einliegerwohnung“ ermöglicht werden. Zur Vermeidung eines Nebeneinanders zweier gleichartiger und gleichgroßer Wohneinheiten, soll durch die getroffene Festsetzung erreicht werden, dass sich die als Ausnahme zulässige zweite Wohneinheit in ihrer Wohnfläche der Hauptwohneinheit deutlich unterordnet.

Eine entsprechende Anpassung erfolgt ebenfalls in der Begründung.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S. 766);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß

§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.4 Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise

0. Abgrenzungen

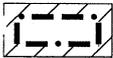
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA-

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

zulässige Geschoßflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe). Die Traufhöhe ist an der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite zu bemessen.
- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),

Untere Bezugspunkte:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

TH max. 4,50m

Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 4,50 m überschreiten.

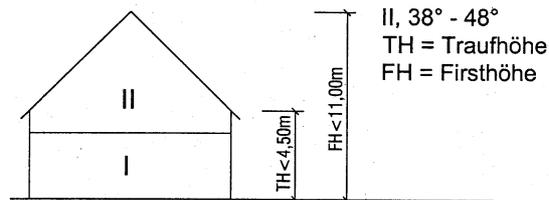
FH max. 11,00m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 11,00 m überschreiten.

Hinweis:

Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhenbegrenzung einschließlich der Geschossigkeit.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Geschossen



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

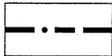
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.



4. Größe der Baugrundstücke

gemäß § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 500m² betragen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

1 WE

Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

Als Ausnahme ist eine zweite Wohneinheit je Wohngebäude zulässig, sofern, sich diese hinsichtlich ihrer Wohnfläche deutlich gegenüber der Hauptwohneinheit unterordnet.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

In den Baugebieten sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die rückwärtige Gebäudekante des zulässigen Hauptbaukörpers nicht mehr als 3m überschreiten. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ausnahmsweise können überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang (angebaut) mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden.

7. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R

Fuß- und Radweg - öffentlich

BW

befahrbarer Wohnweg - privat

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereiche ohne Grundstücksein- und ausfahrten

8. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB



Versorgungsflächen

gem. § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung:

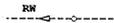
Gasreglerstation

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB



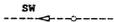
vorhandener Regenwasserkanal (RW)



geplanter Regenwasserkanal (gepl. RW)



vorhandener Schmutzwasserkanal (SW)



geplanter Schmutzwasserkanal (gepl. SW)



geplante Gasleitung (Gas)



vorhandene Gasleitung (Gas) – wird aufgegeben

9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

gemäß § 9 (1) 14 BauGB



Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

VB

Regenversickerungsbecken

Das Gesamtvolumen des anzulegenden Versickerungsbeckens ist gemäß ATV-A 138 zu dimensionieren. Die maßgebliche Jährlichkeit beträgt $n = 0,1$.

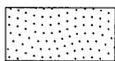
Beseitigung des in den WA-Gebieten auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken flächenförmig (z.B. in Mulden) zu versickern. Bei von mehreren Grundstücken genutzten Mulden sind diese gemeinschaftlich zu unterhalten und mittels Baulast zu sichern. Die Ausbildung der Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach ATV A 138 und dem Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind Geländeauffüllungen mit versickerungsfähigem Bodenmaterial (Durchlässigkeitsbeiwert mindestens $K_f = 1 \cdot 10^{-4}$ bis $K_f = 1 \cdot 10^{-5}$) vorzunehmen.

10. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:

Kinderspielplatz



Private Grünfläche

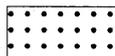


Zweckbestimmung:

naturnahe Grünanlage

11. Flächen für Wald

gemäß § 9 (1) 18b BauGB



Flächen für Wald

12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 (1a) BauGB



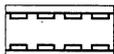
Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

Diese Ausgleichsflächen (Gesamtflächengröße 8.534 m²) sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB als Sammelausgleichsfläche den

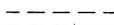
Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung und Erschließung zu erwarten sind, zugeordnet.

Art der Maßnahme: Umwandlung von versiegelten Flächen in Wald

13. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagen zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird. Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

15. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Dachform

SD/WD

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.

Dachneigung

38°-48°

Zulässig ist eine Dachneigung von 38° bis 48°

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Solaranlagen sind zulässig.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließender Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Außenwandflächen

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen

- von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und
- Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude maximal 1 Werbeanlage angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen,

Werbeanlagen sind unzulässig:

- an Garagen und Nebengebäuden sowie Anlagen mit wechselndem Licht,
- wenn sie in einem, Abstand von weniger als 20m zum Fahrbahnrand der Osna-brücker Straße (B 68) errichtet werden.

Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes optisch klar erkennbar bleiben. Falls es aus stadtgestalterischen Gründen notwendig ist, kann verlangt werden, dass sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

16. **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

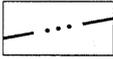
Außerhalb der heute bebauten Fläche ist mit bronze- und eisenzeitlichen Gräbern zu rechnen. Die Erschließung, Bebauung oder gartentechnische Umgestaltung dieser Geländeflächen ist nur möglich, wenn vorher eine archäologische Untersuchung durchgeführt worden ist. Dazu ist der Humusboden mit einem Bagger mit Kettenantrieb und großer zahnlöser Räumschaukel in Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege abzutragen. Die Kosten der archäologischen Untersuchung (Baggerkosten) gehen zu Lasten des Erschließungs-/Bauträgers.

2.5 Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

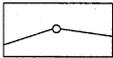


Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB



Vorhandene Flurgrenze



Vorhandene Flurstücksgrenze

1512

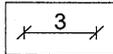
Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Bushaltestelle



Bemassung in Metern (z.B. 3,0m)

Übersichten Flächen (ca. Angaben):

Flächenbilanz Planung	ha
Wohngebiet	ca. 2,47
Verkehrsflächen (öffentlich / privat)	ca. 0,33
Wald	ca. 5,67
Grünflächen (privat / öffentlich)	ca. 0,38
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Versorgungsflächen	ca. 0,12
Gesamt	ca. 8,97

3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“

Fassung: Satzung

3.1 Allgemeines und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs.1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), soll der Bebauungsplan Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“ für das Gebiet Osnabrücker Straße (B 68), Dianastraße, Osterfeldstraße/Paul-Schwarze-Straße im Stadtbezirk Brackwede aufgestellt werden.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“ ist es, die Gewerbebrache des ehemaligen Elges-Werkes II wiederzunutzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nach heutigen Gesichtspunkten an dem Standort angemessene Wohnhausbebauung in offener Bauweise als Einzelhäuser geschaffen werden. Ebenso sollen die bisher baulich nicht genutzten Flächen langfristig als Waldflächen gesichert und die derzeit noch durch Parkplätze versiegelten Flächen einer landschaftsgerechten Nutzung (Grünfläche und Waldfläche) zugeführt werden.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 02.02.2002 den Beschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / Q 13-2 „Dianastraße“ sowie zur 178. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde nach den vom Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossenen Richtlinien auf der Grundlage der dazu erarbeiteten Plan-konzeption sowie der dargelegten „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ im Mai 2003 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im September / Oktober 2003.

Die eingegangenen Äußerungen wurden nach städtebaulichen Kriterien geprüft und, soweit vertretbar, bei der Planung berücksichtigt.

Aufgrund einer vorgebrachten Bürgeranregung wurde das Plangebiet im südwestlichen Bereich erweitert und vorhandene Wohnhausbebauungen an der Fortunastraße in das Plangebiet einbezogen werden.

Nach Durchführung des Verfahrens der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 04.03.2004, durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 16.03.2004 der Entwurfsbeschluss. Der Bebauungsplanentwurf sowie die Unterlagen zur 178. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen in der Zeit vom 07.04.2004 bis zum 14.05.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

3.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Brackwede im Ortsteil Quelle zwischen der Osnabrücker Straße (B 68) im Norden und der Osterfeldstraße im Süden an der Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Steinhagen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8,97 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Firmengelände der Firma Elges (Werk II), einem metallverarbeitenden Betrieb. Seitdem die Produktion der Fa. Elges nach Steinhagen verlagert wurde, stehen die baulichen Anlagen leer.

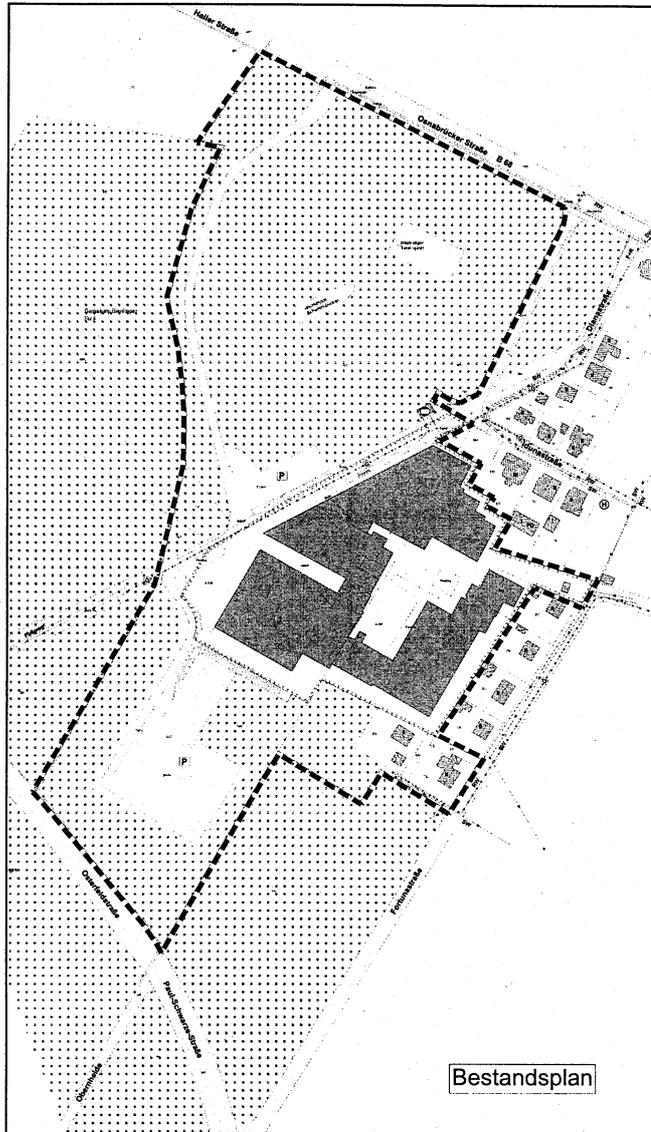
Die nördlichen und südlichen Teilflächen des Betriebsgeländes stellen sich als Wald im Sinne des Waldgesetzes dar. Innerhalb der an der Osnabrücker Straße gelegenen Waldfläche sind einzelne bauliche Anlagen (privater Tennisplatz und kleines Freibad, etc.) sowie eine Teichanlage vorhanden.

Eine Teilfläche von ca. 2,5 ha ist heute mit den aufgelassenen Industriegebäuden baulich genutzt. Südlich hieran schließt sich eine größere geschotterte Parkplatzfläche an, die nach Osten, Süden und Westen von Wald umgeben ist.

Das gesamte Gelände fällt in südlicher Richtung von der Osnabrücker Straße bis zur südlichen Plangebietsgrenze um ca. 20 m ab. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen, die nicht zum Werksgelände der Fa. Elges gehören stellen sich als private Waldflächen dar.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird nordöstlich und östlich an das Plangebiet angrenzend durch eine vorhandene, überwiegend zweigeschossige Wohnhausbebauung sowie im südlichen, südöstlichen und westlichen Bereich durch vorhandene Waldflächen geprägt.

Bestandsplan



Die Erschließung des ehemaligen Werksgeländes erfolgt direkt über Zufahrten von der Dianastraße bzw. Fortunastraße.

Die nächstgelegenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule und Kindergarten) befinden sich in ca. 1,8 km Entfernung. Weiterführende Schulen sind im Ortsteil Brackwede (Entfernung ca. 4,2 km) vorhanden. Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich im Ortsteil Quelle an der Carl-Severing-Straße (Entfernung ca. 2,4 km); darüber hinaus sind zusammenhängende Geschäftsbereiche im Nebenzentrum Brackwede (ca. 4 km) bzw. im Stadtzentrum Bielefeld (ca. 5,5 km Entfernung) vorhanden. Durch die beschriebenen vorhandenen öffentlichen Einrichtungen sowie die privaten Dienstleistungen ist eine ausreichende Versorgung des Standortes gegeben.

3.3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfassten Flächen als gewerbliche Baufläche bzw. als Wald dargestellt. Für die bislang im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche geändert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher aus dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan (178. Änderung) entwickelt. Da allgemein in der Stadt Bielefeld der Bedarf an Wohnbauflächen von der Bezirksregierung durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gedeckt angesehen wird, sollen im Gegenzug zu der Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplanes herausgenommen werden. Gemäß Beschluss der Bezirksvertretung Brackwede vom 04.10.2001 soll die Flächenrücknahme im Bereich südlich der Osnabrücker Straße, östlich der Augustastraße erfolgen.

Bebauungsplan

Für das betreffende Plangebiet sowie angrenzende Bereiche wurde mit Beschluss des Rates im Jahre 1975 der Bebauungsplan Nr. I / Q 13 „Dianastraße“ mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1980 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt. Im Jahre 1982 wurde ebenfalls für diesen Bereich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I / Q 13-1 „Dianastraße“ gefasst, der gleichgelagerte Planungsziele wie der Bebauungsplan Nr. I / Q 13 verfolgte. 1985 wurde auch dieser Plan im Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt.

3.4 Planungsgrundsätze und Abwägung

3.4.1 Belange des Wohnens

Der aufgelassene Gewerbebetrieb stellt sich in seiner heutigen Situation als städtebaulicher Missstand dar. Alle Anstrengungen der Vergangenheit, die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung

nachbarschützender Belange (Schutz der Wohnhausbebauung) gewerblich wiederzunutzen, führten nicht zum Erfolg.

Ziel ist es nunmehr, die bislang gewerblich genutzten Flächen für Wohnbauzwecke zu nutzen. Hierdurch lässt sich, auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange, aus städtebaulicher Sicht der vorhandene Missstand beseitigen sowie dem Anspruch des Baugesetzbuches nach schonendem Umgang mit Grund und Boden (Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen) gerecht werden. Eine Wohnhausbebauung würde zudem den vorhandenen Siedlungsansatz an der Dianastraße/ Fortunastraße sinnvoll abrunden. Um dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen, soll die Anzahl der zulässigen Wohnbebauungen auf dem ehemaligen Werksgelände auf 28 Einzelhäuser begrenzt werden. Ebenso wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf 1 WE begrenzt. Als Ausnahme soll eine zweite Wohneinheit zulässig sein, sofern sich diese in ihrer Wohnfläche der Hauptwohneinheit deutlich unterordnet. Diese Ausnahme soll der derzeitigen Nachfrage am Wohnungsmarkt u.a. nach Möglichkeiten des gemeinsamen Wohnens mehrerer Generationen Rechnung tragen. Ergänzend hierzu wird durch Festsetzung gemäß § 9 (1) 3 BauGB die Mindestgröße der Grundstücke planungsrechtlich gesichert, um das städtebauliche Ziel der aufgelockerten Struktur zu erreichen.

Zusätzlich soll auf einem angrenzenden Grundstück ein zusätzliches Baugrundstück entstehen. Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sollen zukünftig überwiegend nur die Flächen für eine Wohnhausbebauung in Anspruch genommen werden, die bisher durch die Gewerbebauten genutzt wurden.

Für den Bereich der Wohnhausbebauung soll im Bebauungsplan eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung stellt auf eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung mit Einzelhäusern ab. Da der an das Plangebiet angrenzende Bereich durch eine Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist, soll auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet sich hieran anpassen. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und um eine Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu wahren, soll die zulässige maximale Gebäudehöhe durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (max. 4,5m bzw. 11,0m) sowie Drenpelhöhen (max.0,8m) begrenzt werden.

3.4.2 Belange des Gemeinbedarfs

Durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung (ca. 29 WE) entsteht im Grundschulbezirk Quelle eine zusätzliche Nachfrage nach Schulplätzen. Aufgrund der umfangreichen baulichen Aktivitäten in dem Grundschulbezirk Quelle wird die Grundschule Quelle in den nächsten Jahren ihre räumlichen Ressourcen vollständig ausschöpfen müssen. Hierzu zählt auch die Verwendung von Mehrzweckräumen zu Unterrichtszwecken. Die Grundschule wird in den folgenden Jahren bedingt durch die Wohnbauentwicklung in den bereits in Realisierung befindlichen Wohngebieten (z.B. Quelle Allee-straße, Kupferheide) an die Grenze der Auslastung kommen.

Unter Berücksichtigung der erwarteten demographischen Entwicklung und sowie dem erwarteten Beginn der Realisierung des geplanten neuen Wohngebietes "Dianastraße" (ab 2004) werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausreichend Schulplätze für die erwartete Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen.

Die Schülerinnen und Schüler aus dem vorhandenen Wohngebiet Dianastraße sowie die zukünftigen Schüler des Neubaugebietes können die Grundschule Quelle nur mit der Buslinie 116 erreichen. Der Stadt entstehen somit Kosten für die Schülerbeförderung.

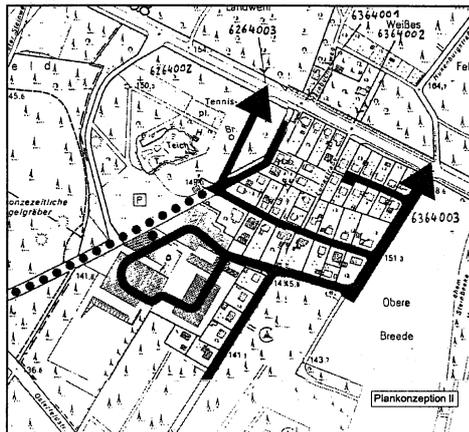
3.4.3 Belange von Freizeit und Erholung

Für das neue Wohngebiet ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Spielplatzflächen. Diesem Bedarf soll westlich der geplanten Wohnbaufläche, dem Wald vorgelagert, durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ Rechnung getragen werden.

3.4.4 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über das bestehende Verkehrsnetz ausschließlich über die Fortunastraße im Osten. Die bestehenden Anbindungen an die B 68 (Dianastraße und ehem. Werkszufahrt) verbleiben in ihrem jetzigen Zustand. Das Baugebiet wird über einen Fuß- und Radweg an die Dianastraße angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ringförmige öffentliche Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll.



Über die Anbindung Fortunastraße, Osterfeldstraße/Paul-Schwarze-Straße, Carl-Severing-Straße ist die Anbindung an das Stadtteilzentrum Quelle gegeben.

Historisch ist eine Fußwegeverbindung aus südlicher Richtung von der Osterfeldstraße über einen Waldweg, über das Werksgelände bis hin zur Dianastraße vorhanden. Diese Wegeverbindung soll - sofern sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst wird - durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges gesichert werden.

Aufgrund der planerischen Konzeption ergeben sich größere Baugrundstücke auf denen die für die Nutzung notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Somit kann innerhalb des Plange-

bietet die Notwendigkeit der Ausweisung von Stellplätzen im Straßenraum oder Gemeinschaftsstellplatzanlagen entfallen.

ÖPNV

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der BVO /Mobiell gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Idunastraße (Linie 116) sowie an der Osnabrücker Straße (Haltestelle Lunastraße, Buslinie 48 / Steinhagen – Bielefeld-Hauptbahnhof; und 116 / Kesselbrink-Idunastraße).

3.4.5 Belange des Umweltschutzes

3.4.5.1 Immissionsschutz

Durch das Heranrücken der geplanten Wohnhausbebauung an die Verkehrswege (Osnabrücker Straße) sind aufgrund planerischer Überlegungen Immissionskonflikte (insbesondere Verkehrslärm) nicht auszuschließen. Daher wurde auf der Grundlage der Verkehrsbelastung nach dem Gesamtverkehrsentwicklungsplan durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld eine Abschätzung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes erarbeitet. Nach diesen Ergebnissen ist in Anlehnung an die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes im Bereich der geplanten Wohnhausbebauung von wohngebietstypischen Straßenverkehrslärmbelastungen auszugehen. Ein detailliertes schalltechnisches Gutachten bzw. Immissionsschutzmassnahmen sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

3.4.5.2 Altlasten

Durch die langjährige gewerbliche Produktion an dem Standort ist zu erwarten, dass innerhalb der aufstehenden Gebäude sowie im Untergrund Kontaminationen vorhanden sind. Der Grundstückseigentümer hat zur Feststellung des Altlastenverdachtes in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld verschiedene Untersuchungen durchführen lassen.¹ Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in Teilbereichen aufgrund der gewerblichen Nutzungen Bodenverunreinigungen und Verunreinigungen der Bausubstanz vorhanden sind. Akute Gefährdungen, z.B. für das Grundwasser, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderungen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse weitergehende Untersuchungen durchgeführt sowie ein Sanierungsplan im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes für die Beseitigung der Bodenverunreinigungen und die fachgerechte Verwertung / Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz erarbeitet.

¹ Gerling Institut Pro Schadensforschung, Schadensverhütung und Sicherheitstechnik GmbH; Bericht über Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück der Fa. Elges GmbH in Bielefeld – Quelle, 16.02.1990

Gerling Institut Pro Schadensforschung, Schadensverhütung und Sicherheitstechnik GmbH; Bericht über zusätzliche Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück der Fa. Elges GmbH in Bielefeld – Quelle, 19.03.1993

ECOS Umwelt, Gesellschaft für technischen und wissenschaftlichen Umweltschutz mbH, Elges GmbH Werk II, Bielefeld-Quelle, Schadstoffkataloger Gefährdungsabschätzung ; Bielefeld 15.08.00

Die Sanierung von Verunreinigungen der noch aufstehenden Bausubstanz sowie der Bodenverunreinigungen soll in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden so erfolgen, dass zukünftig ein gesundes Wohnen gewährleistet sowie die beabsichtigte Regenwasserversickerung möglich ist. Die nach den vorliegenden Untersuchungen zu sanierenden Teilflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnet.

3.4.5.3 Bodenschutz

Den Belangen des Bodenschutzes und den Zielen Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird an diesem Standort durch Wiedernutzung eines Gewerbestandortes Rechnung getragen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen die vorhandenen Bodenbelastungen beseitigt sowie die vorhandene Flächenversiegelung reduziert werden. Die geringfügige Inanspruchnahme bislang baulich nicht genutzter Flächen ist unter dem Aspekt der Arrondierung der Wohnsiedlung in der Gesamtabwägung vertretbar.

3.4.5.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Für betriebliche Zwecke unterhielt das Unternehmen früher einzelne Brauchwasserbrunnen, bei denen Messdaten einen Grundwasserflurabstand von 10-12m zeigen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie mit den Brunnen zukünftig verfahren werden soll.

3.4.5.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Maßgabe der Entscheidungskriterien in den §§ 3b, 3c, 3e sowie den Anlagen 1 und 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) nicht erforderlich, da das Vorhaben die Schwellenwerte nach Art, Größe und Leistung nicht überschreitet.

3.4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

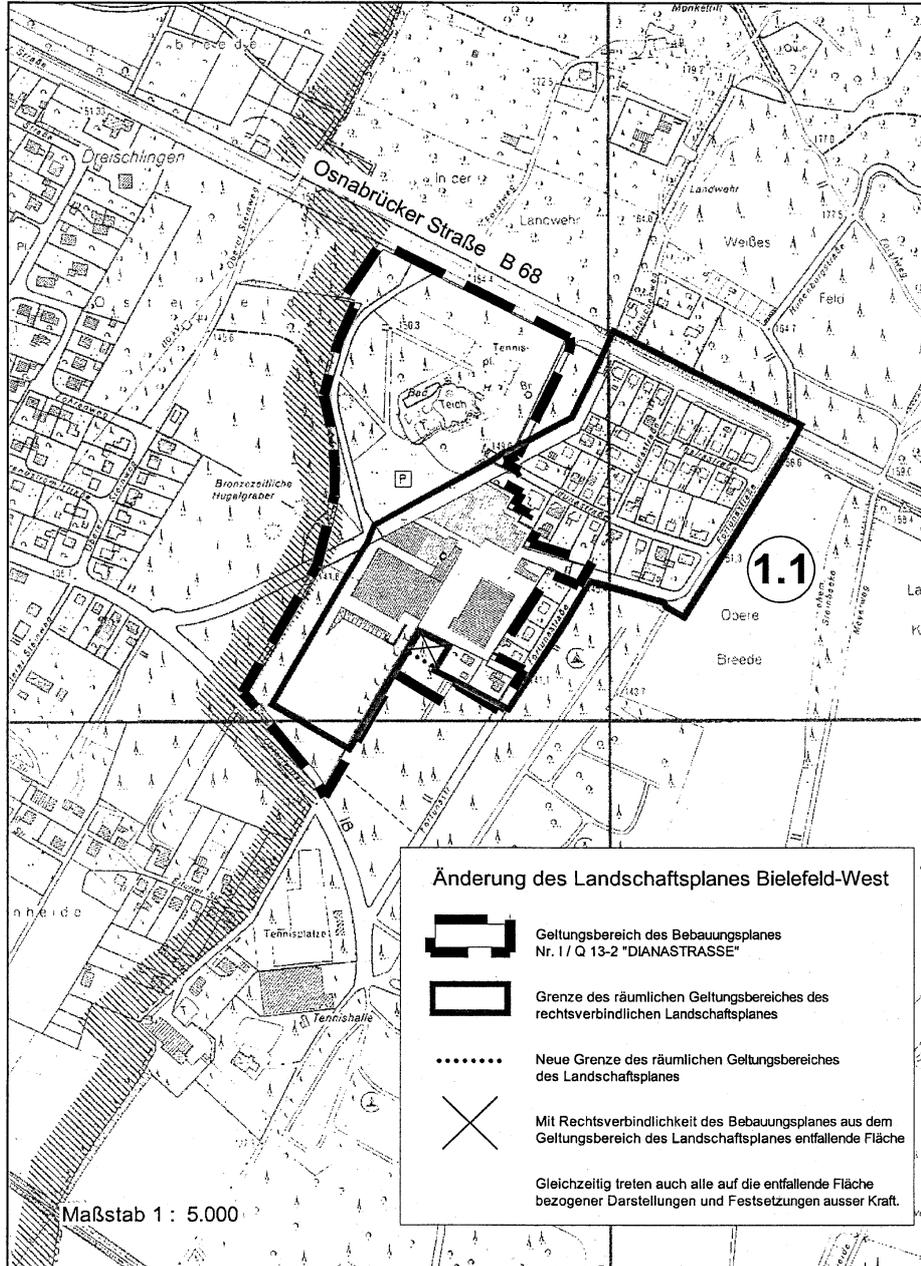
3.4.6.1 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld -West

Das Plangebiet ist teilweise von den Darstellungen des Landschaftsplanes „Bielefeld-West“ berührt. Im Landschaftsplan ist für die Waldflächen das Entwicklungsziel „Erhaltung“ vorgegeben, da es sich hier um einen mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaftsbestandteil handelt. Die bislang baulich genutzten Bereiche sowie die südliche Parkplatzfläche unterliegen nicht dem Landschaftsschutz. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 13-2 „Dianastraße“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- West.

Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche

widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles 1.1 für den Bereich des geplanten Wohngebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und den Waldflächen zurückgenommen werden.

Geänderte Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes



3.4.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Neben der Wiedernutzung bzw. Entsiegelung der bislang gewerblich genutzten Flächen werden durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen Voraussetzungen für eine zusätzliche Nutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen.

Zur Arrondierung der Wohnbauflächen sollen in geringem Umfang Waldstücke, südlich angrenzend an die Gewerbebauten, zu Wohnbauzwecken bzw. zu privaten Grünflächen umgewandelt werden, um die notwendigen Waldabstände einhalten zu können.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 BNatSchG und § 4 LG NRW sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes wurde die Eingriffsintensität ermittelt und der erforderliche Kompensationsflächenbedarf geprüft (siehe hierzu die Darstellung im Flächenbilanzierungsplan).

Hierbei wurde von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Zur Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft soll die zukünftige Wohnhausbebauung überwiegend auf den bislang gewerblich genutzten Flächen realisiert werden.
- Im Bereich der heutigen Gewerbeflächen erfolgt eine Teilentsiegelung durch die Schaffung von Wohnbauflächen, die Flächen werden als eingriffsneutral betrachtet.
- Vorhandene Bebauungen und somit bestehende Baurechte einschließlich der zugehörigen Gärten werden von der Eingriffsregelung nicht erfasst. Daher wird als Eingriffsraum nur der Teil des Plangebietes gewertet, der von den Festsetzungen neuer Wohnbauflächen und Erschließungsflächen auf bislang nicht genutzten Grundstücksflächen, insbesondere Waldflächen, betroffen ist.
- Die planungsrechtliche Umwandlung der bisherigen Waldflächen in private Grünflächen, etc. ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Bebauungsplan Nr. I / 13-2 "Dianastraße"					
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 21 BNatSchG					
		zukünftige Nutzung	Bestand	öVmw	Kompen- sations- fläche
1	1103 m ²	allgem. Wohngebiet	Wald	2,0	2206 m ²
2	1791 m ²	Private Grünfläche	Wald	2,0	3582 m ²
3	1156 m ²	Fläche f. d. Wasserwirtschaft Rückhaltebecken	Wald	2,0	2312 m ²
4	217 m ²	private Verkehrsfläche	Wald	2,0	434 m ²
Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:				Summe:	8534 m²

Die Abgrenzung der Eingriffsflächen ist im Ausgleichsflächenbilanzierungsplan auf Seite 35 dargestellt.

Gemäß der obigen Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 8.534 m².

Die notwendigen Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Zur Kompensation der Eingriffe werden bislang versiegelte Teilflächen des Plangebietes zukünftig entsprechend dem im Umfeld vorhandenen Bestand mit heimischen, standortgerechten Bäumen aufgeforstet werden.

Hierzu sind auf den überbauten bzw. versiegelten Flächen die Oberflächenbeläge vollständig zurückzubauen und schadlos zu beseitigen. Je nach Art und Umfang ist der jeweilige Unterbau ganz oder teilweise aufzunehmen. Inwieweit der Unterbau ganz oder teilweise vor Ort verbleiben kann oder zu beseitigen ist, ist mit dem Forstamt Bielefeld und dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen. Nach der vollständigen Beseitigung der Versiegelungen sind diese Flächen mit inertem, sandigen Oberboden aus der Senne in einer Höhe von max. 30 cm aufzufüllen. Die Aufschüttungsflächen sind dabei höhengleich an die angrenzenden, gewachsenen Flächen anzubinden.

Im Rahmend der Auffrostungen sollen die vorhandenen Waldeinzäunungen beseitigt werden.

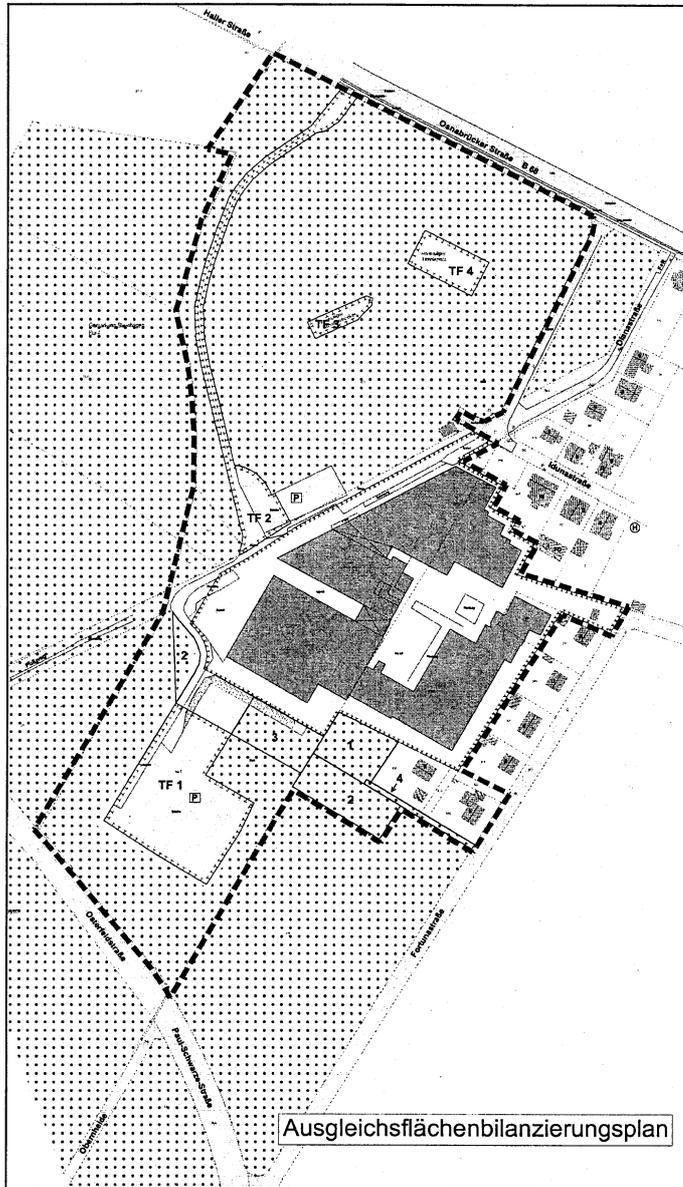
Die Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Insgesamt sind 4 Teilflächen zur Aufforstung vorgesehen:

	bisherige Nutzung	zukünftige Nutzung	Flächengröße
Teilfläche 1 (TF1)	Parkplatz	Wald	4.815 m ²
Teilfläche 2 (TF 2)	Straße	Wald	2.416 m ²
Teilfläche 3 (TF 3)	Schwimmbad	Wald	383 m ²
Teilfläche 4 (TF 4)	Tennisplatz	Wald	920 m ²

Ausgleichsflächenbilanzierungsplan



3.4.6.3 Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. DE-4017-301 „Östlicher Teutoburger Wald“

Zu dem nördlich der Osnabrücker Straße am Südhang des Teutoburger Waldes befindlichen FFH-Gebiet DE-4017-301 „Östlicher Teutoburger Wald“ hat das neue Wohnbaugebiet einen Abstand von 400m und mehr. Daher kann entsprechend Ziffer 6.2 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/209/EWG (Vogelschutz-RL)“ davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Gebietes nicht zu erwarten ist. Die Regelvermutung ist anwendbar, da es sich bei diesem Plan um eine Umnutzung eines ehemaligen Fabrikgeländes zu einem Wohngebiet aus Einfamilienhäusern entsprechend der angrenzenden, vorhandenen Wohnhausbebauung handelt.

3.4.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und ggf. mit Erdgas kann durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Bielefeld GmbH sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserbeschaffungsverbandes WBV Quelle II. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH betreibt hier derzeit noch kein Wasserverteilungsnetz.“

Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Gasreglerstation der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Diese wird gemäß § 9 (1) 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt. Zudem verläuft ausgehend von der Dianastraße in südwestlicher Richtung eine Gasleitung durch das Plangebiet. Diese soll zukünftig in den Bereich des Geh- und Radweges verlegt werden. Zum Schutz der Leitungsführung bzw. zur Sicherstellung ihrer Unterhaltung wird eine Fläche für die Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt. sofern dieser Schutzbereich sich auf privaten Flächen befindet.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über einen innerhalb der Planstraße neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in den vorhandenen Kanal in der Fortunastraße abgeleitet werden. Der dort vorhandene Kanal ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Sofern die Verlegung des neuen Schmutzwasserkanals über private Grundstücksflächen erfolgt, wird die Kanalführung im Bebauungsplan über die Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechtes gesichert.

Bislang wurde das auf dem Betriebsgelände anfallende Niederschlagswasser im südlichen Plangebiet verrieselt.

Im Rahmen einer baugrundtechnischen Untersuchung² wurde durch das Erdbaulabor Schemm die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet untersucht.

Im Rahmen der durchgeführten Bohrsondierungen auf dem Gelände konnten bis zu einer Tiefe von 135,59 über NN (Tiefe ca. 4,0 m) kein Grundwasser nachgewiesen werden. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse, die Durchlässigkeitswerte des Untergrundes für Niederschlagswasser von $K_f = 1 \times 10^{-5}$ bis 1×10^{-6} m/s bzw. $K_f = 1 \times 10^{-4}$ bis 1×10^{-5} m/s aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet möglich ist.

Die Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser soll getrennt nach Wohnbauflächen und Verkehrsflächen erfolgen.

Die Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers erfolgt durch eine Muldenversickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Ausbildung der Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach ATV A 138 und dem Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen.

Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal gesammelt und in ein südlich der Wohnbebauung anzulegendes Versickerungsbecken (Größe ca. 300m²) geleitet werden. Die Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Zuleitung aus dem Baugebiet sowie die Zuwegung zur Fläche wird im Bebauungsplan durch Festsetzung von Geh- Fahr- und Leistungsrechten gesichert.

3.4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.5 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

3.6 Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße, Fuß- und Radweg).

² Baugrundtechnische Stellungnahme – Versickerung -; Erdbaulabor Schemm – Ingenieurbüro; Borgholzhausen; 18.10.2002

3.7 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bestand	ha
Gewerbebrache	ca. 2,70
Parkplätze	ca. 1,00
Wald	ca. 5,27
Gesamt	ca. 8,97

Flächenbilanz Planung	ha
Wohngebiet	ca. 2,47
Verkehrsflächen (öffentlich / privat)	ca. 0,33
Wald	ca. 5,67
Grünflächen (privat / öffentlich)	ca. 0,38
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Versorgungsflächen	ca. 0,12
Gesamt	ca. 8,97

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 29

3.8 Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Errichtung Spielplatzflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 592.000,- EUR.

Die jährlichen Folgekosten für die geplanten Entwässerungs- und Verkehrsanlagen sowie die Grünflächen betragen voraussichtlich 18.700,- EUR.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.