

**Bebauungsplan Nr.**

**I/St 22**

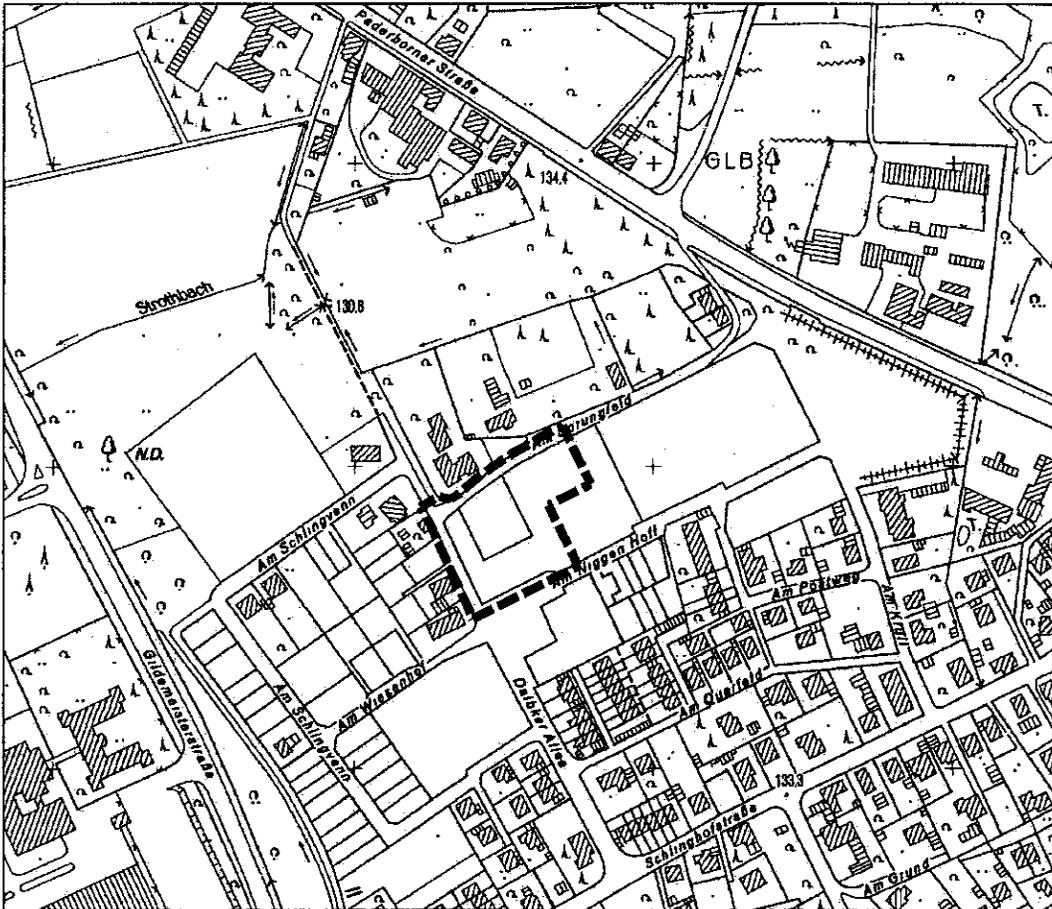
**2. Änderung**

**Begründung**

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Sennestadt

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“



### Begründung Fassung Satzung

Drees & Huesmann · Planer, Bielefeld  
Bauamt, 600.53

## Inhaltsübersicht

der Begründung (Fassung Satzung)

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“

		Seite
1)	Allgemeines	3
2)	Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung	3
3)	Planungserfordernis	3
4)	Flächennutzungsplanung	3
5)	Bestand und Nutzung	4
6)	Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung / Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7)	Belange der Umwelt	5
8)	Belange der sozialen Infrastruktur	6
9)	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	7
10)	Belange der Ver- und Entsorgung	7
11)	Kosten	7

### 1) Allgemeines

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) 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/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ im Gebiet zwischen den Straßen „Dalbker Allee“, „Am Sprungfeld“, „Am Niggen Hoff“ aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen für dieses Gebiet geändert werden.

### 2) Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ liegt in der Gemarkung Sennestadt, Flur 10. Das Gebiet der 2. Änderung ist räumlich abgegrenzt

- im Westen durch die westliche Grenze der „Dalbker Allee“ tlw.,
- im Norden durch die nördliche Grenze der Straße „Am Sprungfeld“ tlw.,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1471, 1472, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1454 tlw. und 1466 und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1466, 1465, 1464 und 1463,
- im Süden durch nördliche Grenze der Straße „Am Niggen Hoff“ Flurstücke 1475 und 1339.

Der räumliche Geltungsbereich entsprechend der Abgrenzung hat eine Größe von rd. 0,7 ha.

### 3) Planungserfordernis

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ wird dem Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 (3) BauGB auf Grundlage der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich Rechnung getragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist im Sinne eines förmlichen Verfahrens durchzuführen, da die Änderung die Grundsätze der Planung berührt. Aus diesem Grund entfällt die Möglichkeit einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes.

Der Eigentümer bzw. zukünftige Erwerber der für eine Überplanung / Neuplanung vorgesehenen Flurstücke hat sich bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Planungsleistungen zur Erlangung des Bauplanungsrechtes für die Vorhaben zu übernehmen.

### 4) Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielfeld ist der Geltungsbereich der Änderung teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes (Aufhebung Planstraße zwischen Gildemeisterstraße und Paderborner Straße zugunsten einer geringfügigen Erweiterung des Siedlungsgebietes Dalbke) erfolgen.

#### 5) Bestand und Nutzung

Die innerhalb des Änderungsbereiches zu bebauende Fläche liegt östlich der „Dalbker Allee“ bzw. südlich der Straße „Am Sprungfeld“. Die Fläche liegt zur Zeit brach. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße „Am Niggen Hoff“ im Süden des Änderungsbereiches wird zur Zeit hergestellt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich als Art der Nutzungen „Mischgebiet“ -MI- in abweichender Bauweise fest.

Für die Bebauung ist eine Gebäudehöhe von zwingend drei Voll-Geschossen festgesetzt.

Die Erschließung der Bauflächen bzw. der Stellplätze ist nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan von der „Dalbker Allee“, der Straße „Am Sprungfeld“ und der Straße „Am Niggen Hoff“ aus vorgesehen.

#### 6) Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung / Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ kann das festgesetzte Mischgebiet mit einer zwingenden dreigeschossigen Bebauung zugunsten einer der Nachbarschaft entsprechenden Festsetzung eines Wohngebietes mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung geändert werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung soll über die „Dalbker Allee“ und die Straßen „Am Sprungfeld“ und „Am Niggen Hoff“ erfolgen. Entsprechend der östlich anschließenden Erschließungskonzeption soll auch in dem Änderungsbereich die Baugrundstückerschließung über als private Wege auszubauende Flächen erfolgen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet werden. Die Erschließung der Baugrundstücke soll nur über diese Flächen erfolgen. Daher ist für die übrigen Grundstückseiten an den Verkehrsflächen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass z.B. eine Entwicklung der „Dalbker Allee“ als baumbestandene Allee möglich wird, ohne dass Unterbrechungen für Grundstückszu- und -abfahrten berücksichtigt werden müssen.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu

belasten. Die Festsetzung orientiert sich dabei an den bisher im z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist bei der zulässigen Grundflächenzahl eine Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet jeweils im Rahmen der durch die BauNVO geregelten maximalen Werte vorgenommen worden. Damit soll eine weitgehende Ausnutzung dieser Fläche im Innenbereich für bauliche Zwecke erreicht werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Sennestadt mit ihrer städtebaulich hohen Wertigkeit sind baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung getroffen worden.

Die Festsetzungen beziehen sich auf Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Garagen und Carports sowie Einfriedungen.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Baugestalt die Bestimmungen aufgenommen worden, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der städte- und hochbaulichen Ausprägung der einzelnen Baukörper stehen. Darin werden die überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und die Geschosigkeit geregelt.

Die baugestalterischen Festsetzungen regeln darüber hinaus das Erscheinungsbild des Neubaugebietes hinsichtlich der straßenraumbegleitenden Grundstücksgrenzen und deren Einfriedungen sowie hinsichtlich der Hülle der einzelnen Baukörper.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes als das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Dieses gilt auch für die getroffenen Bestimmungen zur Garteneinfriedung im Hinblick auf das Angrenzen an Verkehrsflächen. Mit den Bestimmungen zur Garteneinfriedung soll eine für den Standort anzustrebende und für die Sennestadt typische Vernetzung von öffentlichem und privatem Raum erreicht werden. Diesem würde eine Abschottung und Abriegelung durch zu massive Einfriedungen gerade zu den öffentlichen Verkehrsflächen widersprechen.

## 7) Belange der Umwelt

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht erfolgen, da die Größen- und Leistungswerte bzw. die Prüfwerte des geplanten städtebaulichen Vorhabens / der geplanten Bebauungsplan-Änderung unterhalb der dafür vorgesehenen Voraussetzungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) liegen.

a) Immissionsschutz

In der Nähe des Änderungsbereiches befinden sich keine emittierenden Betriebe oder Verkehrswege, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Die Planung selbst löst keine Verschärfung der Verkehrslärmkonflikte im Plangebiet aus.

b) Boden- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich weder in einem derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Bielefeld GmbH noch gehört der Bereich derzeit zu einem Fassungsgebiet der Wasserschutzzonen.

c) Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Inhalte der 2. Änderung nicht berührt. Auf die vorhandene und geplante Entwässerungskanalisation wird zurückgegriffen. Das Schmutzwasser kann über die bereits verlegten bzw. derzeit im Bau befindlichen Schmutzwasserkanäle in den Straßen „Am Sprungfeld“ und „Am Niggen Hoff“ der Kläranlage Verl-Sende zugeleitet werden.

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser des nördlichen Teils des Änderungsbereiches soll über die – derzeit im Bau befindliche – Regenwasserkanalisation ortsnah in den Sprungbach eingeleitet werden. Für die Einleitung in den Sprungbach E 13/5 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld. Die Ableitung des aus dem südlichen Teil des Änderungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers soll über die vorhandene bzw. geplante Regenwasserkanalisation zum Menkebach erfolgen. Für die Einleitung in den Menkebach E 13/1 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold.

Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen den Straßen „Am Sprungfeld“ und „Am Niggen Hoff“ sind Leitungsrechte für die Ver- und Entsorger innerhalb der privaten Verkehrsflächen (Wohnwege) festgesetzt.

d) Belange der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie Eingriff / Ausgleich

Es ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da die beabsichtigten Festsetzungen im Sinne einer offenen Bauweise weniger eingriffserheblich sind als die bislang im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene geschlossene Bauweise. Eine generelle Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit der Zuordnung der Kompensationsfläche ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ geregelt.

#### 8) Belange der sozialen Infrastruktur

Belange der sozialen Infrastruktur werden durch die vorgesehene Änderung nicht tangiert bzw. es ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine neuen für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen.

#### 9) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht erforderlich.

#### 10) Belange der Ver- und Entsorgung

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

#### 11) Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Der Vorhabenträger, die

Sennestadt GmbH  
Reichowplatz 3  
33689 Bielefeld,

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.