

# Bebauungsplan

## Nr. II/1/15.01

### „Schelpsheide“

Östlich der Schelpsheide, beiderseits der Jöllenbecker Straße, südlich der Gunststraße, beiderseits der Keplerstraße, nördlich der Straße Am Meierteich und Auf der Hufe

Schildesche

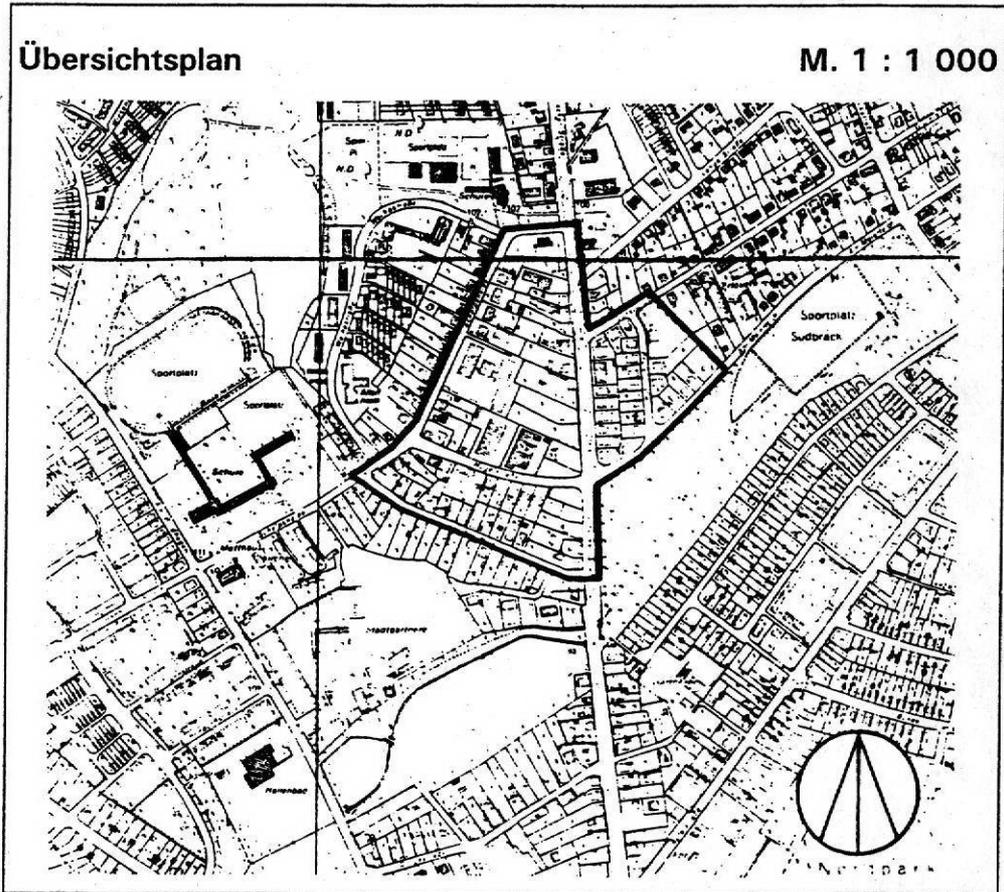
Satzung

Begründung

# Neuaufstellung B-Plan Nr. II/1/15.01 Schelpsheide

Übersichtsplan

M. 1 : 1 000



Begründung

**Begründung****zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/1/15.01 „Schelpsheide“**

für das Gebiet der Straßen Schelpsheide, Jöllenbecker Straße, Keplerstraße, Auf der Hufe  
- Stadtbezirk Schildesche -

Stand: Satzungsbeschluß

**1. Allgemeines**

Der z. Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/15.00 wird unter Einbeziehung einer östlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. II/1/13.01 neu aufgestellt. Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Bezeichnung II/1/15.01 „Schelpsheide“ ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die **städtebauliche Ordnung** des Plangebietes entsprechend den heutigen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der geänderten Rechtsgrundlagen und der eingetretenen Entwicklung zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig auch die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Durch eine entsprechende Änderung der dargestellten Bauflächen im Bereich des Baublocks Schelpsheide/Jöllenbecker Straße/Hügelstraße wird sichergestellt, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

**2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Das nördlich des Grünzuges Schloßhofstraße - Sudbrackstraße gelegene Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Jöllenbecker Straße (L 783). Der westliche Teilbereich wird durch die Straßen Schelpsheide und Auf der Hufe begrenzt, während der östliche Teilbereich zwischen den Straßen Gunststraße und Am Meierteich die Grundstücksflächen zu beiden Seiten der Keplerstraße umfaßt.

Von der bereits Ende der 30er Jahre vorhandenen Wohnbebauung zwischen den Straßen Auf der Hufe und Hügelstraße, auf der Westseite der Jöllenbecker Straße und zu beiden Seiten der Keplerstraße sind bis auf einige Abbrüche an der Jöllenbecker Straße noch sämtliche Gebäude erhalten. Mittlerweile ist die Straßenrandbebauung im gesamten Plangebiet bis auf wenige Baulücken abgeschlossen. Das damalige Verkehrsnetz hat sich, abgesehen von Straßenverbreiterungen, nur insoweit verändert, daß der östliche Teil der Hügelstraße nach Norden verschwenkt wurde, um gegenüber der Straße Am Meierteich in die Jöllenbecker Straße einzumünden. Die Straßenbahnlinie 3 auf der Jöllenbecker Straße führte ab 1928 bis zur Langen Straße und ist zwischenzeitlich auf zwei Gleise erweitert und bis zur Splittenbreite verlängert worden.

Die Baugebiete südlich der Hügelstraße und östlich der Jöllenbecker Straße sind durch ein- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit überwiegend steil geneigten Dächern geprägt, in denen nach wie vor die Wohnnutzung vorherrscht. Lediglich entlang der Jöllenbecker Straße sind in den Erdgeschoßzonen mehrere Läden und Gaststätten untergebracht. Der etwa 300 m lange und bis zu 200 m tiefe Baublock zwischen Schelpsheide, Jöllenbecker Straße und Hügelstraße beinhaltet heute eine sehr heterogene Bauungs- und Nutzungsstruktur, die aus einem unmittelbaren Nebeneinander von überwiegend älteren Wohngebäuden einerseits und mehreren ab 1960 angesiedelten Gewerbebauten andererseits besteht. Bei Grundstücks-

größen zwischen 550 und 6 480 m<sup>2</sup> reicht die Bandbreite vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum dreigeschossigen Hotelkomplex mit 145 Apartments, von der Arztpraxis bis zur Bilderrahmenfabrik. Die Gemengelagesituation umfaßt ca. 170 Wohnungen, Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige, zwei Läden, ein Hotel, ein Restaurant mit Kegelbahn, ein kirchliches Gemeinschaftshaus sowie einige Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe.

Einzelheiten über die baulichen und sonstigen Nutzungen im Plangebiet sind der **Bestandskarte** vom Oktober 1994 zu entnehmen (Verkleinerung siehe unten).



### 3. Bisherige Flächenausweisungen

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld (wirksam seit 03.03.1979) sind die Bereiche südlich der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e und  $\ddot{o}$ stlich der J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e als Wohnbaufl $\ddot{a}$ chen dargestellt. F $\ddot{u}$ r den Bereich zwischen Schelpsheide, J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e und H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e ist die n $\ddot{o}$ rdliche H $\ddot{a}$ lfte als gemischte, die s $\ddot{u}$ dliche H $\ddot{a}$ lfte als gewerbliche Baufl $\ddot{a}$ che ausgewiesen. Die gewerbliche Baufl $\ddot{a}$ che ist mit einem umlaufenden Planzeichen versehen, f $\ddot{u}$ r das in der Legende folgender Hinweis enthalten ist: „Abw $\ddot{a}$ gung hinsichtlich Nutzungsbeschr $\ddot{a}$ nkung und Immissionsschutz beachten.“

Der n $\ddot{o}$ rdliche Teil des Plangebietes einschlie $\beta$ lich der Grundst $\ddot{u}$ cke Schelpsheide 11 und J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e 191 ist bislang Bestandteil des am 19.05.62 rechtsverbindlich gewordenen **Bebauungsplanes Nr. II/1/13.01**. Er ist als „gemischtes Wohngebiet“ gem $\ddot{a}$  $\beta$  § 7 (3) der Bauordnung f $\ddot{u}$ r die Stadt Bielefeld vom 23.11.1960 ausgewiesen, in dem eine dreigeschossige Satteldachbebauung, Neigung 30 - 35  $^{\circ}$ , in offener Bauweise geplant ist. F $\ddot{u}$ r das Ma $\beta$  der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen der §§ 7 - 9 der o. g. Bauordnung. Der r $\ddot{u}$ ckw $\ddot{a}$ r- tige Bereich des Grundst $\ddot{u}$ ckes J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e 191 beinhaltet eine Fl $\ddot{a}$ che f $\ddot{u}$ r Versorgungsanlagen.

Der gr $\ddot{o}$  $\beta$ ere s $\ddot{u}$ dliche Teil des Plangebietes wird von dem am 30.12.58 rechtsverbindlich gewordenen Durchf $\ddot{u}$ hrungsplan D 37 c erfa $\beta$ t, der gem $\ddot{a}$  $\beta$  § 173 (3) BBauG 1960 als **Bebauungsplan Nr. II/1/15.00**  $\ddot{u}$ bergeleitet ist (Verkleinerung siehe n $\ddot{a}$ chste Seite). Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes basieren auf der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 26.02.1958.

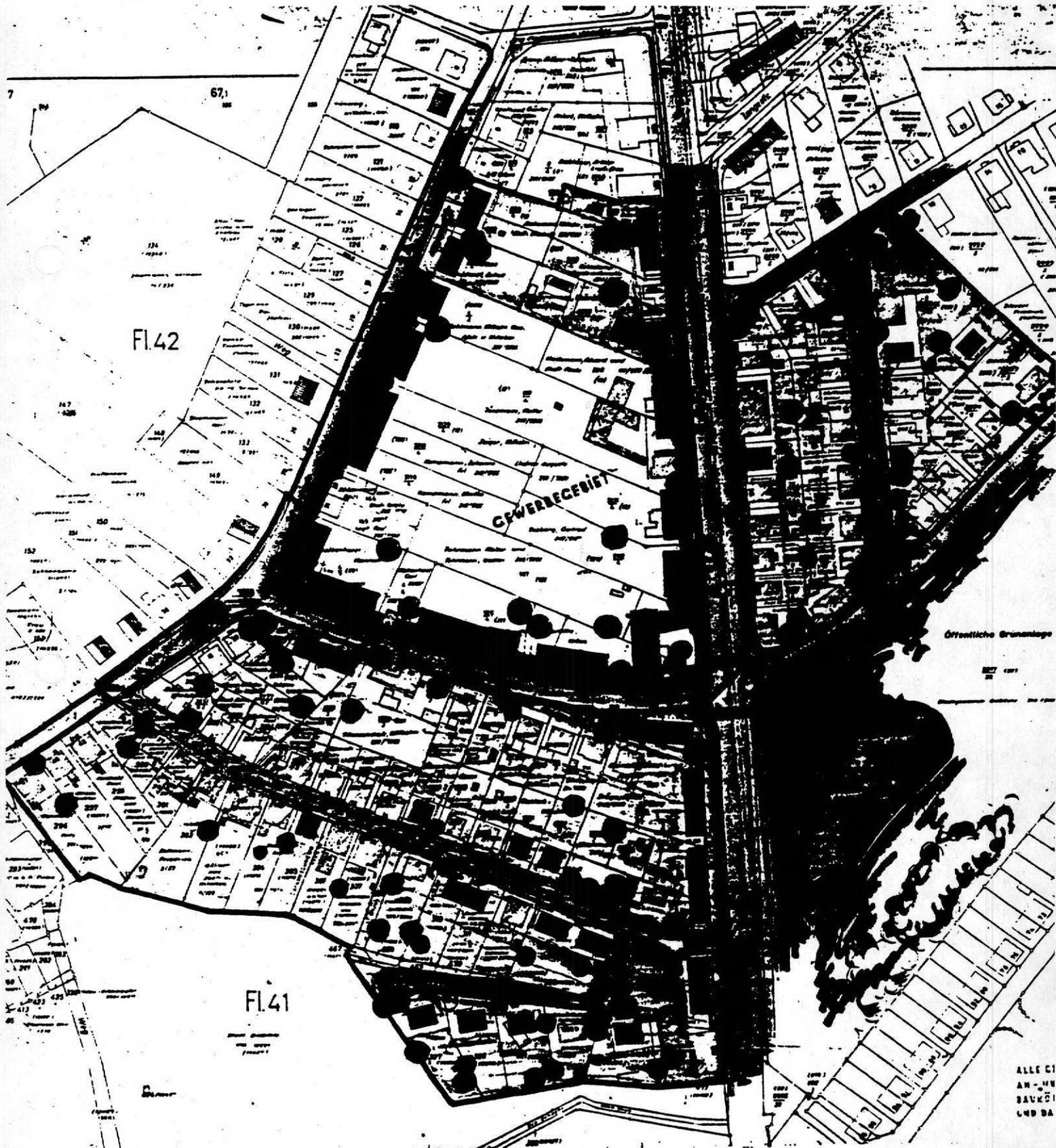
Der Bereich, der im Westen von der Stra $\beta$ e Schelpsheide, im Osten von der J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e und im S $\ddot{u}$ den von der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e begrenzt wird und sich nach Norden auf ca. 140 m erstreckt, ist als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Hier dienen die Grundst $\ddot{u}$ cke der Errichtung von Gesch $\ddot{a}$ ftsbauten, gewerblichen und gesch $\ddot{a}$ ftlichen Zwecken, aber nicht dem Wohnbed $\ddot{u}$ rfnis. Wohnungen d $\ddot{u}$ rfen nur als Zubeh $\ddot{o}$ r zu gewerblichen Anlagen zugelassen werden, jedoch h $\ddot{o}$ chstens 3 Wohnungen je Betrieb. Betriebe und Anlagen, die nach §§ 16, 24 und 25 der Reichsgewerbeordnung einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegen, sind ausgeschlossen. Gewerbliche Betriebe gr $\ddot{o}$  $\beta$ eren Umfanges sind hier unzul $\ddot{a}$ ssig. Das gilt insbesondere f $\ddot{u}$ r solche Betriebe, die mit Kraftbetrieb oder elektrischem Kraftbetrieb eingerichtet sind und so betrieben werden, da $\beta$  sie durch Verbreitung  $\ddot{u}$ bler D $\ddot{u}$ fte, starken Rauchs oder ungew $\ddot{o}$ hnliche Ger $\ddot{a}$ usche Gefahren, Nachteile oder Bel $\ddot{a}$ stigungen f $\ddot{u}$ r die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuf $\ddot{u}$ hren geeignet sind. Beim Vorliegen dieser Merkmale sind auch Kleinbetriebe hier nicht zugelassen.

Die Mindestgr $\ddot{o}$  $\beta$ e des Einzelgrundst $\ddot{u}$ ckes mu $\beta$  1 000 m $^2$  bei 20 m Mindeststra $\beta$ enfront betragen. Es ist eine  $\ddot{u}$ berwiegend dreigeschossige, traufst $\ddot{a}$ ndige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 35  $^{\circ}$  geplant. Die Bebauung ist nur bis zu 1/3 der Baublocktiefe, gemessen zwischen den Baufuchtlinien, h $\ddot{o}$ chstens aber bis zu 28 m hinter der Baufuchtlinie zul $\ddot{a}$ ssig. Bei einer Baublocktiefe von mehr als 80 m darf ein Hinterhaus, bei mehr als 95 m Baublocktiefe d $\ddot{u}$ rfen zwei Hinterh $\ddot{a}$ user errichtet werden. Diese Hinterh $\ddot{a}$ user d $\ddot{u}$ rfen nur Wohnzwecken dienen und lediglich Erdgescho $\beta$  und Dachgescho $\beta$  mit einem Drem- pel von h $\ddot{o}$ chstens 60 cm H $\ddot{o}$ he erhalten.

Der  $\ddot{u}$ brige Bereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/15.00 ist nach den schriftlichen Erl $\ddot{a}$ uterungen als „gemischtes Wohngebiet“ festgesetzt. Innerhalb der  $\ddot{u}$ berwiegend 15 m tiefen, stra $\beta$ enbegleitenden Baustreifen ist eine in der Regel zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 35  $^{\circ}$  geplant. Entlang der Westseite der J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e und der S $\ddot{u}$ dseite der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e kann auf den 12 m tiefen  $\ddot{u}$ berbaubaren Grundst $\ddot{u}$ cksfl $\ddot{a}$ chen auch eine dreigeschossige Bebauung realisiert werden.

Der Bereich der Gunststraße zwischen Keplerstraße und Jöllenbecker Straße ist bislang Bestandteil des am 03.08.68 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. II/2/37.00. Für diesen Straßenabschnitt ist lediglich eine 3 m breite Wegeführung mit seitlichem Straßenbegleitgrün vorgesehen (siehe unter Punkt 4.2).

Bebauungsplan Nr. II/1/15.00 - rechtsverbindlich seit dem 30.12.1958



#### 4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die auf den Bauordnungen der Stadt Bielefeld fußenden bisherigen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind aus heutiger Sicht nicht mehr geeignet, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB zu gewährleisten. Insbesondere für die eingetretene Gemengelage-situation im Bereich des ausgewiesenen „Gewerbegebietes“ ist eine **planerische Neukonzeption** erforderlich. Diese beruht auf städtebaulichen Erwägungen, wie sie etwa in § 1 (5) BauGB zum Ausdruck kommen, hier besonders auf folgenden zu berücksichtigenden Gesichtspunkten:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Plangebiet werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/15.01 „Schelpsheide“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konsequente Weiterentwicklung der tatsächlichen Situation geschaffen. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in Verbindung mit der aktuellen Baunutzungsverordnung erfolgen Festsetzungen, die eine geordnete Bebauungsstruktur und ein verträgliches Nutzungsgefüge zum Ziel haben.

Für den Baublock Schelpsheide/Jöllenbecker Straße/Hügelstraße wird zur planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher Betriebe und zur Fortentwicklung der Wohnnutzung ein besonderes Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen in Teilgebieten ausgewiesen. Die Bereiche östlich der L 783 und südlich der Hügelstraße werden im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend differenziert; daß entlang der Jöllenbecker Straße allgemeine Wohngebiete, ansonsten reine Wohngebiete festgesetzt werden.

Entsprechend den jeweiligen grundstücksbezogenen Gegebenheiten wird der zulässige Umfang der baulichen Nutzung überwiegend erweitert. Begleitend hierzu werden Festsetzungen getroffen, die den gestiegenen Umweltschutzanforderungen Rechnung tragen. Zur gesicherten Erschließung rückwärtig gelegener überbaubarer Grundstücksflächen wird eine neue Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

##### **4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens**

Der Baublock Schelpsheide/Jöllenbecker Straße/Hügelstraße ist straßenseitig fast vollständig bebaut. Er weist jedoch wegen seiner enormen Ausdehnung mehrere ungenutzte Grundstücksteilflächen im rückwärtigen Bereich auf, die für eine - ggf. separate - bauliche Nutzung geeignet sind. Neben der überwiegenden Wohnnutzung haben sich hier auch andere Nutzungsarten angesiedelt, die aufgrund der einschränkenden Planfestsetzungen, der unmittelbaren Wohnnachbarschaft und der zu berücksichtigenden Immissionsschutzanforderungen mit dem Wohnen in der Regel vereinbar sind.

Die im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/15.00 innerhalb des „Gewerbegebietes“ festgesetzte quantitative und qualitative Beschränkung der Wohnnutzung (max. 3 betriebsgebundene Wohnungen als Zubehör zu gewerblichen Anlagen) steht bis heute im Widerspruch zur tatsächlichen Gebietscharakteristik. Die Wohnnutzung wirkt hier ebenso wie in dem im nördlichen Teil des Baublocks ausgewiesenen „gemischtem Wohngebiet“ prägend. Wegen seiner Standortvorteile und vorhandenen Infrastruktur kann der Baublock bei entsprechender Sicherung und Fortentwicklung einer gesunden wohnverträglichen Struktur einen Anreiz für das Wohnen in innerstädtischen Bereich und somit eine echte Alternative zum „Wohnen im Grünen“ bilden.

Die mögliche Ausweisung als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet ist dem spezifischen Charakter dieses Baublocks nicht angemessen. Bei einer Festsetzung als WA-Gebiet könnten einige der hier bereits vorhandenen Nutzungen (z. B. Bilderrahmenfabrik, Lagerhalle) künftig nicht mehr zugelassen werden; außerdem würden sich zusätzliche Probleme sowohl aus der bestehenden Baudichte wie auch im Hinblick auf mögliche Entschädigungsansprüche der Eigentümer ergeben. Eine Ausweisung als MI-Gebiet würde den besonderen Wohnwert dieses Gebietes, der u. a. durch die Rücksichtnahme der anderen Nutzungsarten auf die Bedürfnisse der Wohnnutzung zum Ausdruck kommt, herabmindern und im übrigen dem durch das Vorherrschen der Wohnnutzung gekennzeichneten Gebietscharakter widersprechen.

Da die intensive Mischung der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen so beschaffen ist, daß das Gebiet seinem Bestand nach keinem der o. g. Baugebiete gleicht, und die ausgeübte Wohnnutzung mit den anderen Nutzungsarten verträglich ist, erfolgt hier die Ausweisung eines **besonderen Wohngebietes**, in dem unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Dies besagt nicht, daß andere Nutzungsarten langfristig aus diesem Gebiet verdrängt werden sollen. Dadurch würde nämlich die besondere Eigenart des WB-Gebietes zerstört und ein (faktisches) WA-Gebiet entstehen.

Um auf Grundlage der ausgeübten Nutzungen auch künftig ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten mit Vorrang für die Wohnnutzung zu gewährleisten, wird das besondere Wohngebiet in drei Teilgebiete gegliedert.

Auf den Baugrundstücken entlang der Jöllenbecker Straße sind aufgrund der vorhandenen und auch zukünftig planungsrechtlich gewünschten Nutzungsvielfalt sowie der guten Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz alle Nutzungsarten gemäß § 4 a (2) BauNVO allgemein zulässig. Von den ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten gemäß § 4 a (3) BauNVO werden Tankstellen nach § 1 (6) 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (WB-Gebiet).

Für das Teilgebiet entlang der Straßen Schelpsheide und Hügelstraße wird unter Berücksichtigung der im Westen und Süden angrenzenden reinen Wohngebiete festgesetzt, daß Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäude nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Nutzungsarten gemäß § 4 a (3) BauNVO werden hier nach § 1 (6) 1 insgesamt ausgeschlossen (WB1-Gebiet). Im rückwärtigen Bereich des Baublocks, der durch die von der Jöllenbecker Straße abzweigenden Stichstraßen erschlossen wird, sind sowohl alle Nutzungsarten gemäß § 4 a (3) BauNVO als auch Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäude nach § 1 (6) 1 und (5) ausgeschlossen. Um dem derzeitigen dringenden Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen und um das in § 4 a (1) Satz 1 BauNVO vorgegebene Planungsziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zu verwirklichen, erfolgt gemäß § 4 a (4) 1 die Festsetzung, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind (WB2-Gebiet).

Auf der Grundlage der zur Zeit noch gültigen Festsetzungen für das „Gewerbegebiet“ sind hier auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Mit der Ausweisung eines besonderen Wohngebietes nach der BauNVO 1990 werden diese jedoch im gesamten Baublock für die Zukunft ausgeschlossen, um die kleinteilige Struktur des Einzelhandels an der Jöllenbecker Straße zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Grundstücksflächen entlang der Jöllenbecker Straße zwischen Gunststraße und Am Meierreich sowie zwischen Hügelstraße und der Straße Auf der Hufe werden entsprechend ihrer Lage und ihres Gebietscharakters als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Abweichend von dem Zulassungskatalog des § 4 BauNVO werden die ansonsten ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die weiteren Baugrundstücke im Osten und Süden des Plangebietes erfolgt aufgrund der vorgegebenen Planungssituation und um eine unerwünschte Umstrukturierung dieser Bereiche zu verhindern die Ausweisung von **reinen Wohngebieten**.

Eine tabellarische Übersicht der in den jeweiligen Teilbaugebieten zulässigen Nutzungsarten ist auf der folgenden Seite dargestellt.

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen. Die der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem Grundstück dienende **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt in den WB- und WB1-Gebieten 0,5, ansonsten 0,4. Die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** als das entscheidende Kriterium der städtebaulichen Dichte wird in den WB- und WB1-Gebieten sowie im WA-Gebiet westlich der Jöllenbecker Straße auf 1,0, im übrigen Plangebiet auf 0,8 festgelegt.

Die von Baugrenzen umschlossenen **überbaubaren Grundstücksflächen** regeln die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Ihre Anordnung ergibt sich einerseits aus der vorhandenen Straßenrandbebauung und andererseits aus der städtebaulichen Konzeption für zusammengefaßte rückwärtige Teilbereiche. Außerhalb dieser Flächenausweisungen dürfen lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden.

In den besonderen Wohngebieten des Baublocks Schelphsheide/Jöllenbecker Straße/Hügelstraße sind straßenseitig 14 m tiefe Baustreifen für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Hinblick auf die unterschiedlichen zulässigen Nutzungsarten und unter Berücksichtigung ausgeübter Nutzungen sind rückwärtig angrenzend zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen für ein- bzw. zweigeschossige Anbauten oder Betriebserweiterungen ausgewiesen. Auf den noch überwiegend brachliegenden Grundstücksteilflächen westlich der Jöllenbecker Straße können künftig separate zweigeschossige Neubauvorhaben entstehen.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten beträgt die Tiefe der straßenbegleitenden Baustreifen bei 2 zulässigen Vollgeschossen größtenteils 14 bzw. 15 m. Angesichts ausreichender Grundstückstiefen und teilweise vorhandener Anbauten ist in der Regel ein rückwärtig angrenzender, 3 m tiefer Baustreifen für eingeschossige Gebäudeerweiterungen ausgewiesen.

Nutzungsart	BauNVO Baugebiet	§ 4 a			§ 4	§ 3
		WB	WB1	WB2	WA	WR
Wohngebäude		■	■	■	■	■
Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihre Bewohner dienen		■	■	■	■	■
Oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen				■		
Räume für freie Berufe					■	■
Gebäude und Räume für freie Berufe		■	■	■ <sup>1</sup>		
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes						□
Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- u. Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes					■	
Läden		■				
Schank- und Speisewirtschaften		■				
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		■				□ <sup>2</sup>
Anl. f. soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen f. kirchliche, kulturelle, gesundheitl. und sportl. Zwecke						□
Anlagen f. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke		■	■	■ <sup>1</sup>	■	
Anlagen für Verwaltungen					□	
Anlagen f. zentrale Einrichtungen d. Verwaltung		□				
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind		□				
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe						
sonstige, mit der Wohnnutzung zu vereinbarende Gewerbebetriebe		■	■	■ <sup>1</sup>		
Geschäfts- und Bürogebäude		■				
Stellplätze und Garagen		●	○	○	○	○
Stellplätze u. Garagen f. Lkw u. Kraftomnibusse sowie f. Anhänger d. Kfz		○	○	○	○	
Stellplätze und Garagen f. Kfz mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie Anhänger dieser Kfz		○	○	○		

Anmerkung: ■ allgemein zulässig  
□ ausnahmsweise zulässig  
1 nur im Erdgeschoß  
2 nur kleine Betriebe

● zulässig  
○ nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

## 4.2 Belange des Verkehrs

### Motorisierter Individualverkehr

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Gegenüber den bisherigen Ausweisungen ergeben sich **folgende Änderungen**:

- Da auf den vierspurigen Ausbau der Jöllenbecker Straße verzichtet wird, kann die Breite dieser Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen baulichen Maßnahmen (Stadtbahnhaltestelle „Auf der Hufe“, beidseitige Radwege) reduziert werden. Auf der Westseite zwischen Hügelstraße und Schelpsheide erfolgt eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie um ca. 2 - 3 m. Auf der Ostseite zwischen Am Meierteich und Gunststraße wird die vormals entlang der Gebäudefronten verlaufende Straßenbegrenzungslinie um etwa 3 m auf die vorhandenen straßenseitigen Grundstücksgrenzen zurückgenommen. Durch die Anlage eines Hochbahnsteiges für die Stadtbahnhaltestelle „Auf der Hufe“ kann die Einmündung der Straße Auf der Hufe in die Jöllenbecker Straße nur im Rechtsrein-/Rechtsraus-Verkehr genutzt werden.
- Der Kfz-Verkehr auf der Gunststraße sollte nach der bisherigen Planung unter Aufweitung des Einmündungsbereiches in die Keplerstraße einbiegen und über die Straße Am Meierteich zur Jöllenbecker Straße gelangen. Für den Bereich der Gunststraße zwischen Keplerstraße und Jöllenbecker Straße war eine lediglich 3 m breite Wegführung mit seitlichem Straßenbegleitgrün vorgesehen. Die heute noch bestehende direkte Verkehrsanbindung der Gunststraße an die Jöllenbecker Straße soll nunmehr in ganzer Breite erhalten bleiben. Die geplante östliche Aufweitung des Einmündungsbereiches Gunststraße/Keplerstraße kann daher zugunsten des vorhandenen Baumbestandes entfallen.
- Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Schelpsheide wird vor dem Grundstück Auf der Hufe 28 um eine etwa 1,75 m breite Teilfläche des Flurstückes 58 nach Westen verschoben, so daß sie nunmehr auf der gesamten Länge zwischen den einmündenden Straßen Auf der Hufe und Hügelstraße geradlinig verläuft.

Zur geordneten Erschließung und Neubebauung derzeit rückwärtiger Grundstücksflächen wird eine **neue Planstraße** sowie ein **privater Wohnweg** ausgewiesen:

- Zwischen den Gebäuden Jöllenbecker Straße 181 und 183 wird eine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt, um eine gesicherte Erschließung der westlichen Teilflächen der Flurstücke 1459 und 30 sowie des Flurstückes 1607 zu gewährleisten. Die ca. 75 m lange öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) wird in einer Breite von 5,50 m ausgewiesen.
- Im Bereich des Grundstückes Jöllenbecker Straße 185 wird ein etwa 40 m langer Privatweg ausgewiesen, um die westlichen Teilflächen der Flurstücke 1635 und 24 sowie das Flurstück 757 an das öffentliche Verkehrsnetz anzuschließen. Damit auch bei beengten Verhältnissen der Begegnungsfall Pkw/Lkw möglich ist, wird die Straßenbreite auf 5,50 m festgelegt.

Die Einmündungen der als Mischverkehrsfläche konzipierten Planstraße sowie des privaten Wohnweges in die Jöllenbecker Straße sind als Gehwegüberfahrten auszubilden. Die Führung der Planstraße zwischen der bestehenden Straßenrandbebauung und den künftigen Neubauten verursacht den geringsten Flächenverbrauch, schafft nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Freibereiche auf den Neubaugrundstücken und ermöglicht eine zusätzliche rückwärtige Erschließung der Vordergrundstücke.

### Ruhender Verkehr

Aufgrund der engen Straßenrandbebauung, die i. d. R. nur die seitlichen Mindestabstände einhält, und des erheblichen Stellplatzbedarfs werden keine von § 23 (5) BauNVO abweichenden Festsetzungen getroffen. Die auf den Baugrundstücken vorzusehenden Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Um die Lärmbelästigungen zu begrenzen, wird von § 12 (6) BauNVO Gebrauch gemacht, so daß in allen Wohngebieten mit Ausnahme des WB-Gebietes Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadtbahnlinie 3 und die Buslinie 58 mit ihren Haltestellen „Auf der Hufe“ und „Lange Straße“ im Zuge der Jöllenbecker Straße gewährleisten eine gute Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

## 4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Durch die vorhandenen Spielplätze nördlich der Weihestraße und westlich des Sportplatzes Sudbrack wird der plangebietsbezogene **Spielflächenbedarf** nur teilweise gedeckt. Der im Teilplan Spielflächen des FNP südlich des Plangebietes dargestellte Spielbereich B wurde mit dem Ausbau des Regenrückhaltebeckens beseitigt. Im Randbereich des Regenrückhaltebeckens sind keine mittelfristig verfügbaren Flächen vorhanden, die als Ersatzstandort in Frage kommen. Es ist daher vorgesehen, im angrenzenden Bebauungsplangebiet II/1/06.00 „Dammwiese“ einen Spielplatz für Kleinkinder und jüngere Schulkinder auszuweisen.

Mit den südöstlich bzw. westlich des Plangebietes verlaufenden Grünzügen zu beiden Seiten des Schloßhofbaches bzw. des Grenzbaches stehen der Wohnbevölkerung attraktive **Naherholungsräume** zur Verfügung, die auf kurzen Wegen erreichbar sind.

## 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Aufgrund des Neubaus eines größeren Trafogebäudes mit zusätzlicher Gleichrichterstation (Flurstück 1416, Flur 50) kann die bislang ausgewiesene **Versorgungsfläche** reduziert werden. Die Fläche östlich des o. a. Trafogebäudes steht der Freiraumnutzung der Bewohner des Hauses Jöllenbecker Straße 191 zur Verfügung.

Das Plangebiet ist weitestgehend an die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen. Aufgrund der innerstädtischen Lage kommt eine Versickerung bzw. Einleitung in ortsnahe Gewässer gem. § 51 a Landeswassergesetz von 1995 nicht in Betracht.

Die im Plangebiet verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanäle sind, soweit sie in Privatgrundstücken verlegt wurden, im Grundbuch mit **Leitungsrechten** abgesichert.

Die Planstraße sowie der Privatweg können nicht mit einem Müllsammelfahrzeug befahren werden. Die Abfallbehälter sind daher an der jeweiligen Einmündung in die Jöllenbecker Straße zur Entleerung bereitzustellen.

## 4.5 Belange des Ortsbildes

Die straßenbegleitende Bebauung im **Baublock Schelpsheide/Jöllenbecker Straße/Hügelstraße** wird durch ein- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit traufständigen Satteldächern

geprägt. Lediglich nördlich der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e bestehen zwei Flachdachgebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. Im r $\ddot{u}$ ckwärtigen Bereich stehen teils mit einem Flachdach, teils mit einem Satteldach ausgestattete ein- bis dreigeschossige Baukörper, die  $\ddot{u}$ berwiegend mit stra $\beta$ enseitigen Gebäudeteilen baulich verbunden sind. Alle Gebäude des Baublocks halten seitliche Grenzabstände ein. In zwei Fäll $\ddot{u}$ n wurden jeweils 2 Gebäude an einer gemeinsamen Grenze errichtet. Die gr $\ddot{o}$ ßten Gebäudelängen weisen der Hotelkomplex an der Stra $\beta$ e Schelpsheide (66,5 m bzw. 42,5 m) und die Bilderrahmenfabrik an der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e (38 m) auf. Die beiden vorgenannten baulichen Anlagen sowie der Gebäudekomplex J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e 189 verf $\ddot{u}$ gen einschließ $\ddot{u}$ ch r $\ddot{u}$ ckwärtiger Anbauten  $\ddot{u}$ ber Bautiefen von mehr als 50 m.

Die insgesamt ungeordnete Bebauungsstruktur des Baublocks, die erst nach Inkrafttreten der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne entstanden ist, liegt wohl einerseits darin begr $\ddot{u}$ ndet, da $\beta$  die Erläuterungen der Bebauungspläne bez $\ddot{u}$ glich des Ma $\beta$ es und der Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundst $\ddot{u}$ ck zu pauschal auf die jeweils anzuwendenden Bauordnungen der Stadt Bielefeld verweisen. Sie ist andererseits darauf zur $\ddot{u}$ ckzuf $\ddot{u}$ hren, da $\beta$  von den Festsetzungen abweichende Genehmigungen erteilt wurden, ohne hinreichend auf städtebauliche Gesichtspunkte zu achten.

Die Neukonzeption f $\ddot{u}$ r diesen Baublock ber $\ddot{u}$ cksichtigt die vorhandene Bebauungsstruktur, soweit sie nicht deutlich aus einem weit gesteckten „städtebaulichen Rahmen“ fällt. F $\ddot{u}$ r den Baublockrand ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängsachsen sind parallel zu den stra $\beta$ enbegleitenden Baugrenzen auszurichten. Die zulässige Dachneigung betr $\ddot{a}$ gt i. d. R. zwischen 35 und 45 ° gegen $\ddot{u}$ ber der Waagerechten, lediglich im Bereich der bestehenden Flachdachbebauung n $\ddot{o}$ rlich der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e kann von 0 - 45 ° gewähl $\ddot{t}$  werden. Auf den r $\ddot{u}$ ckwärtigen Grundst $\ddot{u}$ cksteilfläch $\ddot{e}$ n  $\ddot{o}$ stlich der Stra $\beta$ e Schelpsheide und n $\ddot{o}$ rlich der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e d $\ddot{u}$ rfen ein- bzw. zweigeschossige bauliche Anlagen in offener Bauweise errichtet werden, die  $\ddot{u}$ berwiegend mit einem Flachdach zu versehen sind. Die noch weitgehend unbebauten r $\ddot{u}$ ckwärtigen Grundst $\ddot{u}$ cksteilfläch $\ddot{e}$ n westlich der J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e werden  $\ddot{u}$ ber eine  $\ddot{o}$ ffentliche und  $\ddot{u}$ ber eine private neue Stichstra $\beta$ e erschlossen. Die hier angrenzenden Baustreifen sollen eine hofartig angelegte Gebäudegruppierung erm $\ddot{o}$ glichen. Im Hinblick auf einen m $\ddot{o}$ glichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden mu $\beta$  hier zwingend zweigeschossig gebaut werden. F $\ddot{u}$ r die traufst $\ddot{a}$ ndige Bebauung in offener Bauweise sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45 ° festgesetzt. Die stadträumliche Gliederung des Baublocks soll durch die Anordnung von Vegetationsstreifen unterstrichen werden. Daher sind Flächen f $\ddot{u}$ r das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, die auch andere Funktionen  $\ddot{u}$ bernehmen (vgl. Nr. 4.7 der Begr $\ddot{u}$ ndung).

Die Baugebiete s $\ddot{u}$ dlich der H $\ddot{u}$ gelstra $\beta$ e und  $\ddot{o}$ stlich der J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/1/15.00 bis auf wenige Baul $\ddot{u}$ cken vollst $\ddot{a}$ ndig bebaut. Heute existieren nur noch 2 unbebaute Grundst $\ddot{u}$ cke. Die  $\ddot{u}$ berwiegend zweigeschossige Stra $\beta$ enrandbebauung besteht aus i. d. R. weniger als 20 m langen bzw. tiefen Einzel- und Doppelhäusern, deren symmetrische Dachformen Neigungen von 30 ° und mehr aufweisen.

Zur Erhaltung und Fortentwicklung dieses Ortsteiles wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer L $\ddot{a}$ nge von max. 28 m zulässig sind. Die Zahl der Vollgeschosse mu $\beta$  zwingend zwei betragen, die zulässige Dachneigung darf zwischen 35 und 45 ° variieren. In Anpassung an die vorhandene Bebauung gelten auf den Baugrundst $\ddot{u}$ cken  $\ddot{o}$ stlich der Keplerstra $\beta$ e die Dachneigungen von 40 - 50 °. Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen gilt f $\ddot{u}$ r die Baugrundst $\ddot{u}$ cke entlang der Westseite der J $\ddot{o}$ llenbecker Stra $\beta$ e - analog zu dem n $\ddot{o}$ rlich angrenzenden WB-Gebiet -, da $\beta$  die offene Bauweise nicht eingeschränkt ist und da $\beta$  die Zahl der Vollgeschosse mind. zwei und max. drei betragen mu $\beta$ .

F $\ddot{u}$ r alle Baugebiete im Plangebiet werden in Verbindung mit der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse maximale H $\ddot{o}$ hen baulicher Anlagen festgesetzt. Sowohl berg- als auch talseitig

gelten in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz bestimmte max. Hauptgesimshöhen für bauliche Anlagen mit Flachdach sowie max. Trauf- und Firsthöhen für bauliche Anlagen mit geneigtem Dach. Damit sich Neubauvorhaben hinsichtlich ihrer vertikalen Fassadengliederung der Umgebungsbebauung anpassen, erfolgen Begrenzungen der Sockel- und Drempehöhen. Um prägende Merkmale der Wohngebietscharakteristik im Plangebiet positiv zu pflegen, werden weitere **gestalterische Festsetzungen** getroffen. Die der Bebauung straßenseitig vorgelagerten Freibereiche sollen auch künftig in das Erscheinungsbild eines aufgelockerten und durchgrüntes Straßenraumes einbezogen werden. Daher erfolgen Festsetzungen zur Eingrünung dieser Flächen (mit Ausnahme der an der L 783) und zur Höhenbegrenzung der Einfriedungen. Die in bezug auf Dachformen und -neigungen sowie Dachaufbauten und -einschnitte vorgenommenen Regelungen tragen zu einer harmonischen Wirkung der Dachlandschaft bei. Zur Wahrung des jeweiligen Wohngebietscharakters werden unterschiedliche baugestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt.

#### 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im künftigen Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich **keine Denkmäler oder Denkmalbereiche** gemäß §§ 3 - 5 des Denkmalschutzgesetzes NW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Arbeiten 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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 4.7 Belange des Umweltschutzes

##### Bodenbelastung

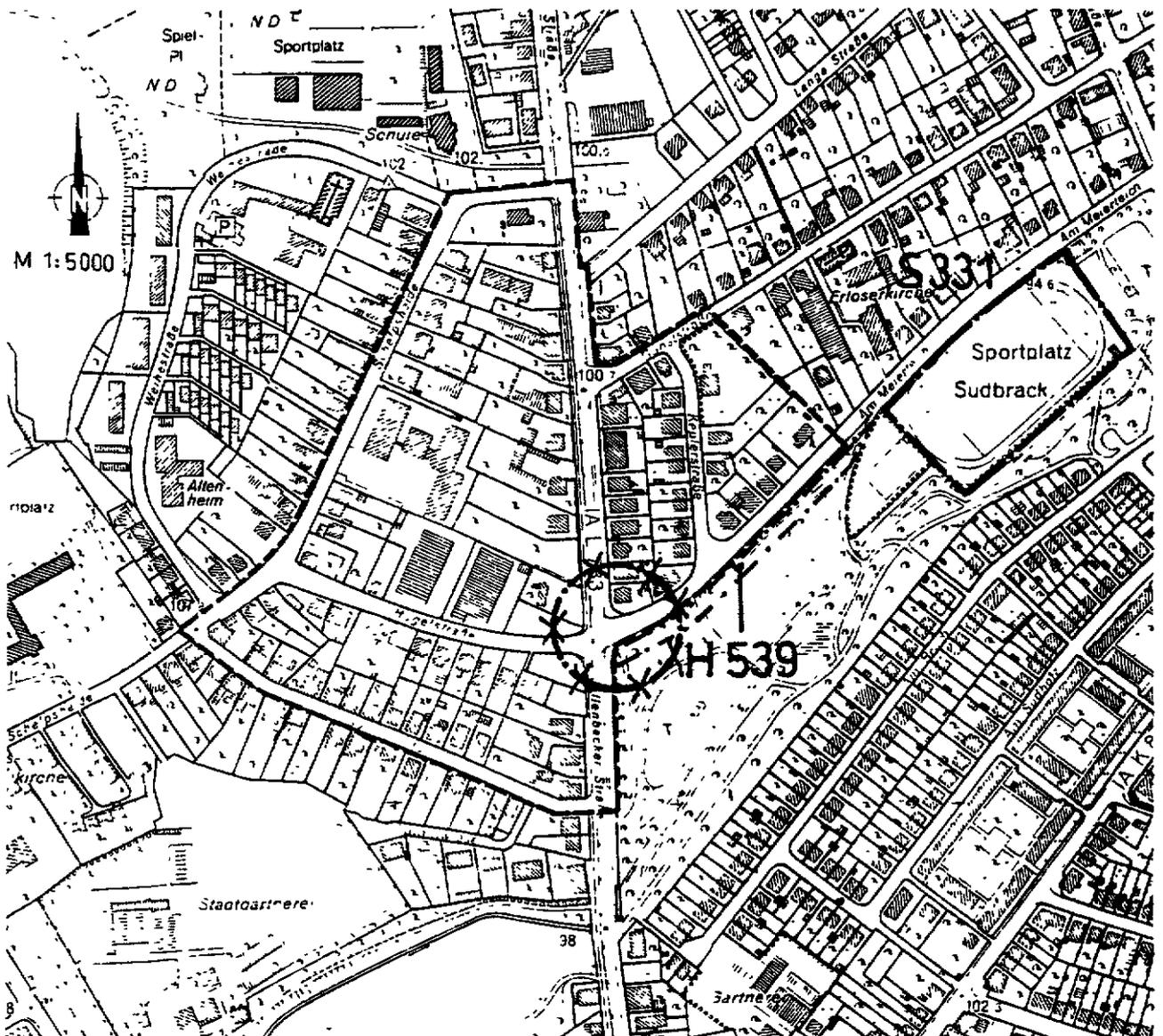
Südöstlich der Straße „Am Meierteich“ befindet sich die Altablagerung H 539 (StUA 3917 M 190). Hierbei handelt es sich lt. Bürgerbefragung um eine 1,00 bis 1,50 m tiefe Auffüllung aus Boden, Bauschutt, Hausmüll und geringen Anteil an Formsanden. Die Fläche soll von 1935 bis 1939 verfüllt worden sein.

Im April 96 erstellte das Institut für Umweltanalyse eine Gefährdungsabschätzung für diese Altablagerung. Mittels 13 Ramkernsondierungen wurden die Grenzen der Ablagerung ermittelt. Hiernach liegt die gesamte Ablagerung außerhalb des B-Plan-Bereiches (s. Lageplan). Die Mächtigkeit beträgt ca. 2 m. Als Auffüllmaterial der ehemals tiefer gelegenen Wiese wurde Hausmüll, Schlacken, Asche und Bauschutt festgestellt. Das Deponiematerial zeigt erhöhte Gehalte an Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Die Oberbodenproben sind unauffällig. Bodenluftmessungen ergaben im Kreuzungsbereich Jöllenbecker Straße/Am Meierteich punktuelle Bodenverunreinigungen durch CKS's (1,1,1-Trichchloroethan). Nachuntersuchungen des Institutes für Umweltanalyse und des Büros Slomka & Harter bestätigten die nur lokal auftretenden CKW-Werte, da sowohl westlich der Jöllenbecker Straße bzw. nördlich der Straße „Am Meierteich“ Bodenluftuntersuchungen keinerlei Deponeinfluß zeigten. Eine Gefährdung des B-Plan-Bereiches geht daher von dieser Altablagerung nicht aus.

Ebenfalls außerhalb des Plangebietes befindet sich im direkten östlichen Anschluß an die Deponie 539 auf dem Gelände des Sportplatzes Sudbrack die Altdeponie S 331 (StUa 3917 B 183). Lt. Anwohnerbefragung soll es sich um eine Verfüllung mit Boden, Bauschutt, städtischem Hausmüll und Industriemüll in Form von Schlacken und Formsanden handeln. Die Mächtigkeit beträgt zwischen 1 u. 2 m.

Aufgrund der vorliegenden Meßergebnisse ist eine Gefährdung des B-Plan-Bereiches durch diese Deponie nicht gegeben.

Der außerhalb des B-Plan-Bereiches liegende Sportplatz Sudbrack ist außerdem mit Kieselrot in einer Größenordnung von 6.000 ng/kg OCDF belastet. Eine Sanierung dieses Platzes ist kurzfristig nicht zu erwarten.



Es bestehen keine Anzeichen dafür, daß Bombenblindgänger im Plangebiet vorhanden sind.

### Verkehrslärm

Nach einem Prognosemet für das Jahr 2010 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der Jölllenbecker Straße im Bereich des Plangebietes mehr als 12 000 Kfz/24 h betragen. Die hieraus zu ermittelnden Immissionspegel überschreiten deutlich die Orientierungswerte der DIN 18005, so daß Vorkehrungen zur Minderung dieser Lärmeinwirkungen auf angrenzende Baugrundstücke notwendig werden.

Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand sind entlang der o. g. Verkehrsfläche aufgrund der bestehenden Straßenrandbebauung und der vielen Grundstückszufahrten nicht möglich. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise als „Lärmschutzriegel“ kommt wegen der vorhandenen Einzelhausstruktur ohne größere Baulücken ebenfalls nicht in Betracht. Es können daher nur passive Lärmschutzvorkehrungen an den Gebäuden unmittelbar neben der Hauptverkehrsstraße getroffen werden. Entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 von August 1987 ist der **Einbau von Schallschutzfenstern** vorzusehen, so daß in Wohnräumen ein Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts sowohl in den allgemeinen als auch in den besonderen Wohngebieten nicht überschritten wird. Weitere bauliche Maßnahmen wie Schalldämmung der Außenwände, Decken und Dächer (insbesondere bei Dachgeschoßausbauten zu Wohnzwecken), aber auch eine entsprechende Grundrißplanung (z. B. Schlafräume nicht zur Straßenseite hin orientieren) sind geeignet, die Lärmeinwirkungen zu mindern. Hierzu wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ von November 1989 und die VDI-Richtlinien 4100 „Schallschutz von Wohnungen; Kriterien für Planung und Beurteilung“ von Oktober 1989 (Entwurf) hingewiesen.

### Gewerbelärm

Die im Baublock Schelpsheide/Jölllenbecker Straße/Hügelstraße vereinzelt vorhandenen gewerblichen Betriebe wie Bilderrahmenfabrik, chemische Reinigung und Glaserei sind entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes mit der benachbarten Wohnbebauung i. a. noch vereinbar. Deshalb sollen diese und vergleichbare Betriebe auch künftig innerhalb des besonderen Wohngebietes planungsrechtlich zulässig sein. Nach dem künftig im Bebauungsplan verrechtlichten Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme und im Hinblick auf das Planungsziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung darf die Immissionsbelastung durch neue Betriebe und Betriebserweiterungen oder -änderungen jedoch nicht erhöht werden. Daher sind ggf. **im Einzelfall „aktive“ Maßnahmen** als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen vorzunehmen:

- Gestaltung der Baukörper (z. B. geschlossene Wände einer störenden Anlage zwecks Lärminderung)
- konstruktive Maßnahmen (z. B. schalldämmendes Material von Außenwänden und Dächern)
- Grundrißorganisation (z. B. Lage störender Anlagen innerhalb der Gebäude)
- Schutzpflanzungen

## **4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bau von Straßen und Gebäuden aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind solche Eingriffe, soweit sie unvermeidbar sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. geeignete Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die aufgrund des Eingriffes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Entscheidung darüber ist gemäß § 8 a BNatSchG im Bauleitplanverfahren zu treffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, der vorhandenen relativ dichten Bebauung, der überwiegend intensiven Nutzung der Freiflächen als Ziergärten sowie der geringen zusätzlichen Festsetzungen von Baufläche und Erschließung wird im Rahmen der Abwägung der Belange auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet.

### Kleinklima und Vegetation

Zur Sicherung von ausreichenden Grünflächen werden im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl **Mindestgrünflächenanteile** festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen sind. Je nach Größe des jeweiligen Baugrundstückes sind mind. ein oder mehrere heimische Laubbäume anzupflanzen. Hierdurch sollen Vegetationsflächen für Flora und Fauna sowie für das Stadtklima erhalten bzw. geschaffen und ein zu hoher Versiegelungsgrad verhindert werden.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden zur Abschirmung störender Nutzungen innerhalb des besonderen Wohngebietes Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die auch zur räumlichen Gliederung des Baublocks beitragen sollen.

Für den vorhandenen geschlossenen Laubholzbestand auf dem Grundstück Keplerstraße 8 erfolgt eine flächenhafte Erhaltungsfestsetzung.

## **5. Bodenordnung**

Die für die Realisierung der Planstraße erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.

## **6. Erschließungsanlagen**

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

## 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

### Flächenbilanz:

reines Wohngebiet	ca.	2,59 ha
allgemeines Wohngebiet	ca.	1,33 ha
besonderes Wohngebiet	ca.	4,10 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,01 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>2,39 ha</u>
Größe des Plangebietes	ca.	10,42 ha

### Zahl der Wohneinheiten:

Wohneinheiten vorhanden	ca.	380 WE
<u>Wohneinheiten zusätzlich möglich</u>	<u>ca.</u>	<u>50 WE</u>
	ca.	430 WE

## 8. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen folgender Bebauungspläne ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/15.01 „Schelpsheide“ erfaßt werden:

- Nr. II/1/15.00 vom 30.12.58, i. d. F. der 2. Änderung vom 04.02.67 (insgesamt)
- Nr. II/1/13.01 vom 19.05.62, i. d. F. der 4. Änderung vom 01.11.74 (Teilfläche südöstlich der Straße Schelpsheide)
- Nr. II/2/37.00 vom 03.08.68, i. d. F. der 1. Änderung vom 05.04.88 (Teilfläche der Gunststraße)

## 9. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von

- Straßenbauarbeiten einschl. Grunderwerb	ca.	180 000,00 DM
- Kanalbaumaßnahmen	ca.	200 000,00 DM
<u>= Vermessungskosten</u>	<u>ca.</u>	<u>26 000,00 DM</u>
insgesamt	ca.	406 000,00 DM

Die Herstellung der Planstraße soll durch Vertrag gem. § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von den Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Ansonsten kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

*Handwritten signature and date: H 26/8*

Heinrich  
Beigeordneter

Bielefeld, 26. Aug. 1996

*Handwritten note: Mo 14.08.96*

*Handwritten note: Dis 14.8.96*

*Handwritten note: W 22/8*