

Bebauungsplan Nr.

II/G 11

Teilplan B

**„Universitätsviertel –
Hof Hallau“**

Begründung

**Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/G 11
„Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1B“**

für das Gebiet Großdornberger Straße, nordöstlich der Planstraße und der Straße
„Am Rottmannshof“
- Stadtbezirk Dornberg -

Stand: Satzungsbeschluss Teilplan 1B

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1B“ wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu treffen.

Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist in das noch nicht abgeschlossene Verfahren zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes, die insbesondere die Neudarstellung des zukünftigen Straßennetzes im nördlichen und westlichen Stadtgebiet zum Inhalt hat, einbezogen.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum des flachwelligen, im westlichen Stadtgebiet stark zertalten Ravensberger Hügellandes und weist das typische Gepräge der über Jahrhunderte gewachsenen Kulturlandschaft auf. Es befindet sich zwischen den Siektälern von Babenhausener und Gellershagener Bach, in unmittelbarer Nähe der Universität. Das Plangebiet wird z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im südwestlichen Bereich des Gellershagener Bachtals befindet sich der Sportplatz Wellensiek.

Der heutige Siedlungsrand nordöstlich der Kreuzberger Straße wird von einer zwei- bis sechsgeschossigen Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung, unterbrochen von privaten und öffentlichen Parkierungsflächen, gebildet. In diesem Bereich existiert der Ansatz eines Einkaufszentrums mit mehreren kleinen Läden und Gastronomiebetrieben.

Als markantes, erhaltenswertes Ensemble ist der Hof Hallau zu erwähnen.

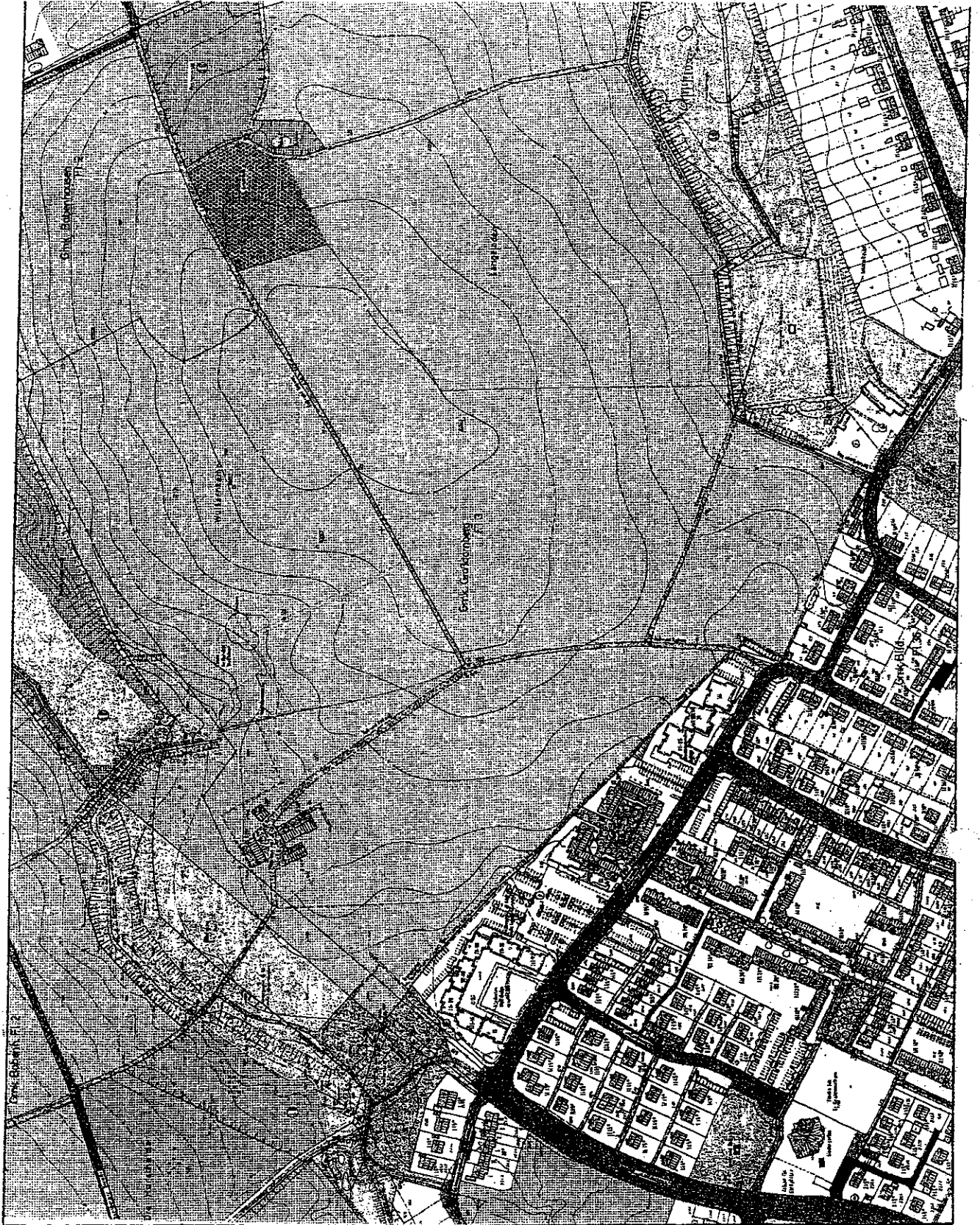
Die angrenzenden Siedlungen „Wellensiek“ (im Südosten) und „Rottmannshof“ (im Nordosten) sind historische Siedlungsbereiche aus den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen stellen der Weg Lange Lage sowie die Anbindungen zum Siedlungsbereich „Lohmannshof/Wellensiek“ und den Grünzügen Babenhauser und Gellershagener Bachtal dar.

Die im Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1A“ ausgewiesene Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und nördlicher Universitätsstraße sowie die südlich hieran angrenzende Trasse der Stadtbahnlinie 4 wurden zwischenzeitlich realisiert.

Bestandsplan

Stand 2000



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld weist im Umfeld des Hofes Hallau Wohnbauflächen und beiderseits der geplanten Stadtbahntrasse gemischte Bauflächen aus. Die Täler des Babenhausener und des Gellershagener Baches sind als Grünflächen sowie als forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Flächen mit dem Hinweis geeignete Erholungsräume dargestellt. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Osten des Plangebietes ist eine Straße III. Ordnung (Uni-Nordanbinder) dargestellt.

In den Vorüberlegungen für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (Räumliches Stadtentwicklungskonzept) sind beidseits der Stadtbahntrasse Bereiche für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen und für die übrigen Flächen Bereiche für Grünnutzungen vorgesehen. Das begonnene Verfahren zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet insbesondere die Neudarstellung des zukünftigen Straßennetzes im nördlichen und westlichen Stadtgebiet.

Im Landschaftsplan Bielefeld-West sind das Babenhausener Bachtal und das Gellershagener Bachtal als Landschaftsschutzgebiete festgesetzt.

Das „Zielkonzept Naturschutz“ bewertet die Täler von Babenhausener und Gellershagener Bach als Naturschutzvorranggebiete und die Flächen zwischen den Bachtälern als Landschaftsbereiche mit hoher Naturschutzfunktion.

Das Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern des Gellershagener Bachsystems (von 2000) definiert den im Plangebiet gelegenen Teil des Gellershagener Baches als Gestaltungsabschnitt, mit dem Ziel der weitgehenden Wiederherstellung eines durchgehenden Fließgewässers mit naturnahen Gewässer- und Auenstrukturen.

Der seit dem 21.12.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/G 12 „Schürmannshof“ weist für die Flächen nordwestlich des Zehlendorfer Damms Fläche für die Forstwirtschaft bzw. öffentliche Grünfläche aus. Darüber hinaus ist eine Fläche für Bahnanlage (Stadtbahn) als Verlängerung der Stadtbahntrasse nach Nordwesten festgesetzt.

Die Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und Universitätsstraße ist in dem seit dem 03.07.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1A“ für den Bereich zwischen der Kreuzberger Straße und der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1B“ festgesetzt. Die Trasse der Stadtbahnstrecke 1 „Hauptbahnhof - Universität - Lohmannshof“ einschließlich aller Betriebsanlagen und notwendigen Folgemaßnahmen wurde aus den rechtswirksamen Planfeststellungsunterlagen nachrichtlich übernommen.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die zukünftige Bebauung stellt - städtebaulich gesehen - eine Siedlungsabrundung dar. Sie entwickelt sich parallel zum bisherigen Siedlungsrand und öffnet sich zum Landschaftsraum in Richtung Nordwesten. Der Hof Hallau ist Endpunkt einer Blickbeziehung von der Kreuzberger Straße aus. Dieses wird von den geplanten Gebäudekanten unterstützt. Dieser Bereich ist die wichtigste räumliche Beziehung zwischen dem Bestand und dem umgebenden Grünraum.

Die Raumkanten der ausgewiesenen Bauflächen entlang der Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und Universitätsstraße und im Bereich der Freiraumachse von der Kreuzberger Straße zum Hof Hallau werden mit Baulinien festgesetzt, um eine konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern.

Aufgrund der zentralen Lage an den beiden Stadtbahnhaltestellen „Lohmannshof/Hof Hallau“ und „Wellensiek-Nord“ wird entlang der Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und nördlicher Universitätsstraße eine angemessene Verdichtung ohne übermäßigen Flächenverbrauch angestrebt. Hieraus ergibt sich die Festsetzung einer Bebauung mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise.

4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Die neuen Wohngebiete nordöstlich des bis zur nördlichen Universitätsstraße verlängerten Zehlendorfer Dammes werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

In den WA-Gebieten sind insbesondere in der Nähe der künftigen Stadtbahnhaltestelle „Lohmannshof/Hof Hallau“ bzw. im Bereich der Freiraumachse Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen erwünscht. (z. B. Arzt, Apotheke, mobile Hilfsdienste für ältere oder behinderte Menschen, Kommunikationsangebote, usw.)

Die nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO werden in den WA-Gebieten ausgeschlossen, um dem Charakter der angrenzenden Bereiche Rechnung zu tragen.

Die nordöstlich des mittleren Verbindungsweges gelegenen Bauflächen, die den Übergang zum Grünzug bilden, werden als reine Wohngebiete ausgewiesen, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen werden. Somit sind hier ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen bilden das an die Begegnungsstätte „Hof Hallau“ angrenzende allgemeine Wohngebiet WA 1 und das am südöstlichen Rand der geplanten Bebauung gelegene reine Wohngebiet WR 1.

In diesen Gebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ziel ist es, hier insbesondere die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte zu gewährleisten.

Für das Plangebiet wird von einer möglichst weitgehenden Mischung der verschiedenen Wohnformen (Wohnen für Familien, Singles, Studenten, selbständiges Wohnen behinderter und älterer Menschen usw.) ausgegangen.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen von der Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und nördlicher Universitätsstraße, die im Bebauungsplan II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1A“ planungsrechtlich gesichert ist und zwischenzeitlich realisiert wurde.

Die neuen Bauflächen werden über drei Stichwege erschlossen, die den Bestand mit der Neubebauung sowie mit den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen verbinden.

Diese Wege sind 5,50 m breit geplant und somit auch für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Der in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufende, mit einer Breite von 5,50 m geplante Weg ist generell für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notverkehre befahrbar. In Teilbereichen wird er als Rad- und Fußweg festgesetzt, um den motorisierten Individualverkehr innerhalb des künftigen Wohnquartiers „Hof Hallau“ auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die südliche Verlängerung dieser Wegeverbindung endet in einem 3,00 m breiten Rad- und Fußweg, der in Höhe der Stadtbahnhaltestelle „Wellensiek-Nord“ über die Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und Universitätsstraße zum Wohnquartier „Wellensiek“ seine Fortsetzung findet.

Die im Bereich der Freiraumachse vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht neben der Anbindung an das der Naherholung dienende Fuß- und Radwegenetz auch die Erschließung der geplanten Begegnungsstätte im Gebäudeensemble „Hof Hallau“.

Die Fuß- und Radwege werden von den Erschließungsstraßen durch Sperrpfosten getrennt, um sie in ihrer Funktion zu sichern.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der III-geschossigen Randbebauung nördlich der Stadtbahnhaltestelle „Lohmannshof / Hof-Hallau“ sind Souterrain- oder Tiefgaragen festgesetzt, um sicherzustellen, dass bei der angestrebten Verdichtung in diesem Bereich eine wohnverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt.

In den übrigen Bereichen sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen, in direkter Zuordnung zu der geplanten II- und III-geschossigen Wohnbebauung vorgesehen.

Bei Realisierung von Geschosswohnungsbau sollten die erforderlichen Stellplätze dennoch möglichst in Tief- oder Souterraingaragen untergebracht werden.

Um den höheren Versiegelungsgrad des Bodens, der sich aufgrund der Realisierung von ebenerdigen Stellplätzen ergeben wird, etwas zu mildern, sollten letztere mit versickerungsfähigem Pflaster erstellt werden.

Besucherstellplätze für das neue Wohnquartier befinden sich entlang der im Bebauungsplan II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1A“ ausgewiesenen Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und nördlicher Universitätsstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Parallel zur Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und nördlicher Universitätsstraße verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie 4 (Bielefeld Rathaus - Universität - Lohmannshof) mit den Haltepunkten „Wellensiek-Nord“ und „Lohmannshof / Hof Hallau“. An der Stadtbahnendhaltestelle „Lohmannshof / Hof Hallau“ befindet sich ein Busverknüpfungspunkt.

Das Gebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

4.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

In den Wohngebieten WA 1 und WR 1 ist die Realisierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Ausweisung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte. Eine Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kindertagesstätte ist nicht erforderlich, da die Stadt Bielefeld als Eigentümerin eines größeren Teilbereiches des Plangebietes Einfluss auf die künftigen Nutzungen hat.

Das Hofensemble „Hof Hallau“ bleibt einer Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte vorbehalten, da insbesondere für die Jugendarbeit ein Bedarf gesehen wird.

4.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Sportplatz Wellensiek, der durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert wird.

Der Fortbestand dieser Nutzung steht allerdings dem Ziel der Wiederherstellung eines durchgehenden Fließgewässers im Verlauf des heute teilweise verrohrten Gellershagener Baches entgegen. In der Abwägung beider Ziele wird hier der Aufrechterhaltung der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit einem wohnungsnahen Sportplatzangebot der Vorrang eingeräumt.

In den Sportplatzbereich einbezogen wird die Parzelle 1066, jedoch nicht das nordwestlich angrenzende, zeitlich befristet genehmigte Rasenspielfeld.

Die als Rasenspielfeld hergerichtete Fläche steht langfristig nicht zur Verfügung, da sie Bestandteil des Erweiterungsgeländes für universitäre und universitätsnahe Nutzungen bzw. des Grünzuges ist.

Die zentrale Grünverbindung zwischen Babenhauser und Gellershagener Bachtal wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie soll zusammen mit den vorhandenen Grünzügen sowohl den Bewohnern der angrenzenden Wohnquartiere als auch den künftigen Nutzern des Universitäts-Erweiterungsgeländes als Naherholungsbereich dienen.

Diese Grünspange stellt gleichzeitig auch die optische und durch die geplanten Fuß- und Radwege auch funktionale Verbindung zum Universitäts-Stammgelände dar.

Der Spielplatzbedarf für das Plangebiet wird durch in die öffentlichen Grünflächen östlich der Wohnbebauung integrierte Spielangebote für verschiedene Altersstufen gedeckt. Zur östlichen Plangeietsgrenze ausgerichtet sind hier zwei Kleinspielfelder vorgesehen, von denen eines als Rasen- oder Sandspielbereich und eines als Allwetterplatz für witterungsunabhängiges Ballspielen (Bolzplatz) angelegt werden sollen.

Weitere Erholungsmöglichkeiten finden Fuß- und Radwanderer auf den Wegen, die das neue Wohngebiet erschließen und mit den benachbarten Landschaftsräumen verknüpfen.

Mit diesen quartierbezogenen Angeboten soll neben der Deckung des allgemeinen Bedarfs an öffentlichen Spiel- und Naherholungsflächen auch der hier durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Nutzungsdruck von den angrenzenden empfindlichen Landschaftsbereichen genommen werden.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

In der Kreuzberger Straße sowie in Verlängerung des Zehlendorfer Dammes im Bereich der bestehenden Bebauung sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden.

Innerhalb des Grünzuges Babenhauser Bachtal verläuft ein Schmutzwasserkanal. Die künftigen Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 51 a (1) des Landeswassergesetzes NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Einleitungsstelle E 3/39, für die eine Erlaubnis bis 2006 vorliegt. Die Vorflutkanäle für den Teilplan 1B sind bereits erstellt. Eine Regenrückhaltung wird im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die Trasse für eine geplante Gashochdruckleitung soll über den Weg Lange Lage zum Neubaugebiet und im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis zur Großdornberger Straße geführt werden.

Die Gasreglerstation soll im Bereich des Hofensembles in einem neuen Gebäude untergebracht werden, welches in Anpassung an die vorhandene Bebauung erstellt werden soll.

Die geplante 10/110kV-Leitung soll im Bereich der Planstraße sowie weiter in Richtung Westen geführt werden.

Die Fläche für eine erforderliche Netztrafostation wird im südlichen Randbereich des mittleren Baufeldes ausgewiesen und über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg erschlossen. Die Erreichbarkeit wird durch ein entsprechendes Fahrrecht gesichert.

Für die Wärmeversorgung des Plangebietes ist die umweltschonende Energie Erdgas vorgesehen.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Ausweisung neuer Wohngebiete sind besondere Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes und den Erhalt des Landschaftsbildes zu stellen.

Das erhaltenswerte Gebäudeensemble des Hofes Hallau hat eine zentrale Bedeutung für die städtebauliche Konzeption. Die geplanten Raumkanten, die den zentralen Bereich zwischen der Kreuzberger Straße und dem Hof Hallau begrenzen, sind auf dieses Ensemble ausgerichtet.

Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen werden die für den städtebaulichen Entwurf wichtigen raumbildenden Gebäudekanten aufgenommen.

Innerhalb des Wohnquartiers „Hof Hallau“ wird eine möglichst optimale Ausrichtung der Gebäude für aktive und passive Solarenergienutzung angestrebt. Hierauf wird u.a. auch bei der Gestaltung der Dachlandschaft, den Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen sowie der straßen- und wegebegleitenden Baumpflanzungen Rücksicht genommen.

Für die III-geschossige Bebauung längs der Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und nördlicher Universitätsstraße sowie für die II-geschossige Bebauung im WA-Bereich werden flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von 15° ausgewiesen, um die Verschattungswirkung der Gebäude gering zu halten sowie eine möglichst homogene Gestaltung des Wohnquartiers zu erreichen.

Bei der Realisierung einer aktiven Solarenergienutzung ist jedoch ausnahmsweise eine für Solar Kollektoren günstigere Dachneigung von 25° zulässig, da durch die Anhebung der Dachneigung Solargewinne um 2,5 % verbessert und die für Sonnenkollektoren erforderliche Fläche verringert werden können.

In den an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden WR-Gebieten wird eine Dachneigung von 45° festgesetzt werden, um eine eingeschossig wirkende Bebauung mit einem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss zu ermöglichen.

Ziel bleibt es weiterhin, einen harmonischen, gestalterischen Abschluss des Siedlungsbereiches zum öffentlichen Grünzug hin zu schaffen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind zusammenhängende Gebäudestrukturen mit jeweils einheitlichen Dachneigungen auszuführen. Darüber hinaus werden in Bezug auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Festsetzungen zur Farbgebung und Materialwahl getroffen.

Die Anpassung der Gestaltung der technischen Bauwerke (Trafostation, Gasreglerstation) an die der Neubauten im Bereich der Wohngebiete bzw. an das Hofensemble ist von besonderer Bedeutung.

Bei der III- geschossigen Bebauung wird die Höhe der Erdgeschosse mit maximal 1,25 m ab Oberkante Straßenkrone festgesetzt, um eine natürliche Belüftung der geplanten Tief- bzw. Souterraingaragen zu ermöglichen.

Stadtquartiere im Übergang von Stadt und Land sind besonders sensibel mit der Landschaft zu verknüpfen und zu verzahnen.

Die Vegetation der Landschaft wird in die städtischen Freiräume hineingezogen, um so eine Abpufferung empfindlicher siedlungsnaher Landschaftsstrukturen zu erreichen. Mit den verschiedenen quartierbezogenen Grünflächen werden die neuen Bebauungsquartiere in den Landschaftsraum eingebunden und stadträumlich vernetzt.

Da die Standorte und die Höhe der Bäume und Gehölzpflanzungen einen erheblichen Einfluss auf die Verschattung der künftigen Gebäude haben, werden im Wohnquartier „Hof Hallau“ entlang der Erschließungswege ausschließlich Bäume 2. Ordnung mit einer maximalen Wuchshöhe von 12 m zugelassen. Die Baumstandorte werden unter Berücksichtigung solarenergetischer Gesichtspunkte festgesetzt.

4.7 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.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Notwendigkeit zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bei diesem Bebauungsplan nicht, da er unter die Überleitungsvorschrift nach § 245 c BauGB fällt.

Bodenbelastungen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich die Altdeponien B 95 (StUA 3916/B 14), B 486 (StUA B 78) und I 441 (StUA 3916/I 96).

Bei der Deponie B 95 (StUA B 14) handelt es sich um Aushubboden aus der ehemaligen Baustelle der Universität.

Auf den Grünflächen zwischen Schmargendorfer Straße und Babenhauser Bach (Parzelle 1895) befindet sich ein Wall, der aus geräumten Bachsedimenten des Babenhauser Baches besteht.

Bei der Deponie B 468 handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Bachlaufes mit Aushubboden aus den umliegenden Baumaßnahmen in einer Mächtigkeit von ca. 2 m.

Alle durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine auffälligen Werte. Eine Gefährdung geht von den o. a. Altdeponien im Hinblick auf die geplanten Nutzungen nicht aus.

Im Bereich des Sportplatzes „Wellensiek“ befindet sich die Altdeponie I 441 (StUA 3916/I 96). Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort der Kläranlage Wellensiek, die 1960 abgerissen wurde. Mit diesem Bauschutt sowie weiterer Fremdanfuhr wurde das Gelände in einer Mächtigkeit von ca. 2 - 5 m angefüllt. Anschließend wurde hierauf der Sportplatz Wellensiek gebaut. Die Gefährdungsabschätzung dieser Altablagerung erbrachte sowohl im Kinderspielplatzbereich als auch in den Sportplatzbereichen keine Beeinträchtigungen durch deponiespezifische Belastungen. Der Kinderspielplatz erfüllt hinsichtlich des Bodens die Anforderungen des MAGS-Erlasses vom 10.08.1990.

Der Sportplatz „Wellensiek“ wurde im Zuge der Kieselrotproblematik untersucht. Aufgrund der ermittelten Belastung mit Dioxinen und Furanen wurde er in die 9 zur Sanierung vorgesehenen Sportplätze eingestuft. Die Sanierung soll im Zuge der Unterhaltung bzw. Renovierung im Jahr 2004 erfolgen.

Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich topografisch gesehen größtenteils im Bereich einer Kuppe, in nordwestliche Richtung fällt das Gelände leicht in Richtung Babenhauser Bachtal ab; eine Bebauung ist hier lediglich im Oberhangbereich vorgesehen.

Das Gelände ist nicht Bestandteil einer Frischluftschneise, sondern ein Gebiet, in dem kalte Luft gebildet wird; bedeutende Luftleitbahnen gibt es hier nicht.

Das Tal des Babenhauser Baches, das eine Luftleitbahn bzw. Frischluftschneise darstellt, wird von der künftigen Bebauung nicht tangiert. Wichtige Kaltluftflüsse aus dem Plangebiet in Richtung Tal wurden im Rahmen der Klimaaanalyse (1995) nicht festgestellt. Das Gelände wird mithin als mäßig klimaempfindlich bewertet.

Die Kaltluftzufuhr ins Bachtal erfolgt vornehmlich von den Hängen des Teutoburger Waldes und wird über den Talraum in andere Stadtteile weitergeleitet, vor allem in Richtung Babenhausen. Dieser Transport bleibt gesichert. Auch kleinräumige Luftwalzen zwischen kühler Luft im Tal und wärmerer Luft in der beidseitig anschließenden Bebauung bleiben erhalten.

Die geplante Bebauung hat also keine negativen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr der umgebenden Stadtteile.

Luftreinhaltung

Die Untersuchungen der Stadtklimaaanalyse (1995) haben ergeben, dass das Babenhauser Bachtal grundsätzlich kein typisches Kaltluftammelgebiet darstellt; die Inversions- und Nebelhäufigkeiten bzw. -gefahren sind mithin als relativ gering einzustufen.

Die Ergebnisse der Klimaaanalyse weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im nördlichen Stadtgebiet und somit auch im Planbereich vor allem in den Wintermonaten mit dem Auftreten von sogenannten Inversionen zu rechnen ist. D. h., dass sich zeitweise bei bestimmten Wetterlagen (vor allem sternklare Nacht, Windstille, hohe langwellige Ausstrahlung) auch Nebel bildet. Von der winterlichen Nebelbildung ist das gesamte Stadtgebiet betroffen. Sie ist eine jahreszeitlich typische Erscheinung.

Im Plangebiet ist nicht von hohen Luftbelastungen auszugehen (z. B. keine nahe gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe).

Zudem ist auch die lufthygienische Situation im Umfeld nicht bedenklich. Als Bereich mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen ist das innerstädtische Kerngebiet in Bielefeld zu nennen, in dem auch gezielte Untersuchungen zur Luftschadstoffbelastung durchgeführt werden. Hierzu zählt das Plangebiet nicht. Aufgrund der topografischen und klimatischen Gegebenheiten wird die lufthygienische Situation weitgehend nicht beeinträchtigt.

In den Bebauungsplänen für die benachbarten Wohnquartiere „Lohmannshof“ und „Schürmannshof“ wurden wegen der schlechten Belüftungssituation im Lee (Windschatten) des Teutoburger Waldes und der Inversionshäufigkeit Verbrennungsverbote festgesetzt.

In den ca. 20 Jahren seit der Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungspläne hat sich die Situation deutlich verbessert. Einerseits ist die Luftbelastung durch Massenschadstoffe wie Schwefeldioxid durch verschärfte gesetzliche Regelungen für den Gewerbe- und Industriebetrieb deutlich zurückgegangen. Andererseits beinhalten die heutigen Brennstoffe für den Hausbrand deutlich geringere Schwefelmengen und auch die Brenntechnik hat sich verbessert. Im Hausbrand entstehen daher geringere Schwefeldioxidmengen als zum Zeitpunkt der o. g. Festsetzungen. Vor diesem Hintergrund wird trotz der ungünstigen Belüftungssituation hier keine Einschränkung der möglichen Arten der Wärmeversorgung erforderlich.

Verkehrslärm

Aufgrund der aktuell ermittelten tatsächlichen Verkehrsmengen (Verkehrszählung vom 10.07. bzw. 08.07.2003) auf der Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und nördlicher Universitätsstraße sowie des künftig entstehenden Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Wohnquartier „Hof Hallau“ wird nur noch mit einer durchschnittlichen täglichen Belastung von max. 3.000 Kfz/24h bei max. 5 % Lkw-Anteil gerechnet.

Laut Verkehrsprognose ist für die nächsten Jahre mit einer Verkehrszunahme von 1,5-2,0% pro Jahr auszugehen.

Diese Reduzierung der ursprünglich zugrundegelegten künftigen Verkehrsmenge von 7.000 Pkw/24h um mehr als die Hälfte auf 3.000 Kfz/24h für den Analysefall 2003 sowie die Abstandsvergrößerung zwischen der Verbindungsstraße und der III-geschossigen Bebauung bewirken eine deutliche Lärmpegelminderung um ca. 4 – 5 dB(A).

Lt. überschlägiger Lärmanalyse (Verkehrsdatengrundlage: s.o., Verkehrszählung für die Knotenpunkte Universitätsstraße / Wellensiek und Zehlendorfer Damm / Kreuzberger Straße vom 10.07. bzw. 08.07.2003) ist für die III-geschossige Wohnbebauung (I-Orte: ca. 28,00 m entfernt, 4,00 m hoch) bei einer Geschwindigkeit von 50km/h von einer Gesamtlärmbelastung (Straße und Schiene) nach energetischer Addition bis rund 58 dB(A) am Tag und rund 50 dB(A) in der Nacht auszugehen.

Die Beurteilungspegel der Stadtbahn wurden hierbei auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren der Stadtbahntrasse abgeschätzt. Es wurden Beurteilungspegel im Rahmen einer Maximalabschätzung (Maximalgeschwindigkeit zwischen den Haltestellen) von rund 53 / 45 dB(A) tags/nachts anteilig berücksichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und Universitätsstraße werden die lt. DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht somit am Tag um 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Eigenabschirmung der vorgesehenen Baukörper können die Orientierungswerte an den Nordostfassaden der Gebäude eingehalten werden.

Bei der Zugrundelegung einer Verkehrsmengensteigerung von ca. 1,5 - 2% /Jahr würde sich keine wesentlich andere Belastungssituation ergeben.

Die für Mischgebiete typischen Werte von 60 dB (A) am Tage und 50 dB (A) nachts werden zwar nicht überschritten, dennoch soll durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden ein Mittelungspegel von 35 dB (A) tagsüber in Wohnräumen und 30 dB (A) nachts in Schlafräumen sichergestellt werden.

Sportlärm

Um Lärmkonflikte durch Sportanlagen in der geplanten Wohnnachbarschaft zu vermeiden, ist zu den geplanten reinen Wohngebieten ein Abstand von mind. 110 m und zu den allgemeinen Wohngebieten von mind. 60 m einzuhalten.

Der Abstand zwischen dem vorhandenen Sportplatz „Wellensiek“ und dem nächstgelegenen geplanten Wohngebiet beträgt rund 150 m, zu der bestehenden Wohnbebauung „Am Rottmannshof“ mindestens 80 m.

Der Bolzplatz innerhalb des Grünzuges ist in einer Entfernung von mindestens 60 m zur nächstgelegenen künftigen Wohnbebauung geplant, um auch hier potentielle Lärmkonflikte auszuschließen.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Naturräumliche Gliederung

Die Landschaftsräume des Bielefelder Stadtgebietes sind im Norden und Westen durch ein Netz von Bachtälern und Sieke gekennzeichnet.

Das zum Teil in das Plangebiet hineinreichende Babenhauser Bachtal ist ein wertvolles Landschaftselement mit Waldbereichen, Hecken/Hochstauden, Bach und Tümpel.

Ein ebenfalls wichtiger Bereich stellt das Gellershagener Bachtal dar, in dessen südwestlichem Bereich sich der Sportplatz „Wellensiek“ befindet.

Heute werden diese Biotope durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen verknüpft und bilden so einen zusammenhängenden Lebensraum für Flora und Fauna.

Seit Ende 2000 liegt ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern für das Gellershagener Bachsystem vor, das dazu beitragen soll, die ökologischen Verhältnisse zu verbessern und einen dynamischen Zustand der Gewässer beizubehalten bzw. wiederherzustellen. In diesem ist der im Plangebiet gelegene Teil des Gellershagener Bachtals als Gestaltungsabschnitt definiert, mit dem Ziel der weitgehenden Wiederherstellung eines durchgehenden Fließgewässers mit naturnahen Gewässer- und Auenstrukturen. Die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Sportplatzes steht diesem Ziel entgegen. In der Abwägung beider Ziele wird der Aufrechterhaltung der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit einem wohnungsnahen Sportplatzangebot der Vorrang eingeräumt.

Neben der naturräumlichen Bedeutung dieser Grün- und Freiflächen ist ihre Erholungsfunktion hervorzuheben.

Durch die Realisierung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bebauung werden diese Naturraum- und Naherholungsfunktionen verändert bzw. gehen teilweise verloren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach § 1 a (3) BauGB die von der geplanten Erschließung und Bebauung ausgehenden Eingriffe ermittelt und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.

Ziel der Grünordnungs- und Freiraumplanung ist die

- Erhaltung und Entwicklung naturnaher und kulturlandschaftlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch die Vermeidung und Minderung von durch die Realisierung der Planung entstehenden Eingriffen sowie die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Schaffung landschaftlich geprägter Erlebnis- und Erholungsräume für die Wohnquartiere.

Diese Ziele sollen erreicht werden durch die

- Minimierung des Fahrverkehrs innerhalb des Wohnquartiers auf den notwendigen Ziel- und Quellverkehr und den Andienungsverkehr.
- Begrenzung der Fuß- und Radwege auf die wesentlichen Funktionsstrecken, die der stadträumlichen Vernetzung dienen.
- intensive naturnahe Eingrünung des Siedlungsrandes auf der Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) oder ihrer Ersatzgesellschaften als Übergang zur freien Landschaft.

Eine Verzahnung des neuen Wohnquartiers Hof Hallau mit vorhandenen Landschaftsstrukturen wird angestrebt. In besonderer Weise sollen die landschaftlichen Grünräume durch Hecken, Baumgruppen und Streuobstwiesen geprägt werden. Hochstämmige Obstpflanzen auf extensivem Grünland als typisches Strukturelement des ländlichen Raumes im Übergang von der Bebauung zur Kulturlandschaft werden hier im Umfeld der ehemaligen Hofstelle Hof Hallau als Kompensationsfläche ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen sollen als naturnahe Grünzüge auf der Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation mit hoher Bedeutung für die Integration der Bebauung in den Landschaftsraum und mit darin landschaftlich eingebetteten wohnungsnahen Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereichen angelegt werden können.

Insbesondere für die wohnungsnaher Feierabenderholung ist das Freiraumangebot von erheblicher Bedeutung, da nur so der Erholungsdruck aus den Wohnquartieren auf die sensiblen Siekbereiche, insbesondere auf das Johannisbach- und Babenhauser Bachtal, aufgefangen bzw. vermieden werden können.

Die im Gestaltungsplan verdeutlichten Vorstellungen und Ziele der Grünordnungs- und Freiraumplanung werden durch differenzierte Festsetzungen gesichert werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Zulässigkeit des Vorhabens

Die Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Wohnbebauung und Erschließung stellen einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da die Ausweisung des Wohngebietes der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs dient, sind die Belange des Naturschutzes insofern zurückzustellen, als dem Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die sich hieraus ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorschriften des BauGB zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Eingriffsminimierung und verbleibende Eingriffserheblichkeit

Zur Eingriffsminderung sind im Rahmen der Grünordnungs- und Freiraumplanung verschiedene Maßnahmen formuliert, deren Umsetzungs- und Gestaltungsqualität durch verschiedene textliche Festsetzungen gesichert werden.

Die Ermittlung der verbleibenden Eingriffserheblichkeit und des daraus abzuleitenden Ausgleichs wurde nach dem vereinfachten Verfahren zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Stadt Bielefeld durchgeführt. Dabei wird den von Eingriffen betroffenen Biotopen entsprechend ihrer Wertigkeit ein ökologischer Verrechnungsmittelwert (öV) zugeordnet. Dieser wird mit der Größe der Eingriffsfläche multipliziert und ergibt den erforderlichen Kompensationsbedarf.

Betroffene Biotope und ihre Bewertung

Der überwiegend betroffene Biotoptyp ist Acker. Die großen zusammenhängenden Flächen sind intensiv bewirtschaftet und ohne gliedernde Gehölzstrukturen. Durch die Bewirtschaftung des Bodens ist dieser durch den Eintrag von Bioziden und die Veränderung der Bodenstruktur vorbelastet. Durch die Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Überbauung des Ackerbodens geht dieser insbesondere mit seiner Funktion für den Wasserhaushalt und mit seiner Bedeutung als potentieller Lebensraum für Flora und Fauna irreversibel verloren. Der öVmw ist für Acker mit 0,3 festgelegt.

Weitere von Eingriffen betroffene Biotoptypen sind in geringem Umfang extensive Wiesenflächen (öV 0,7) sowie ein Baum, dessen Ersatz im Rahmen der Eingriffsregelung für das Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn erfolgt.

Aufgrund der von der geplanten Bebauung ausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die erforderliche Kompensation ein Aufschlag von 20 % berechnet.

Flächenbilanzierung zur Ermittlung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächenbilanzierung für die Wohnbebauung erfolgt nach der festgesetzten Grundflächenzahl zuzüglich ihrer nach Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Überschreitung von 50 %. Die Anlage von Hausgärten auf den derzeitigen Ackerflächen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist eingriffsneutral. Für die Wohnbebauung erfordert die zu erbringende Kompensation eine Fläche von ca. 0,81 ha (siehe Tabelle 1/Seite 46).

Die Kompensation für die Erschließung und die Grünflächen ergibt sich aus der Formel:
 Kompensation = öV x Eingriffsfläche unter Berücksichtigung von vorhandenen versiegelten Flächen mit einem öV von 0,0 (d.h. eingriffsneutrale Überbauung von bereits versiegelten Verkehrsflächen). Die erforderliche Kompensationsfläche für die Erschließung sowie den Bolzplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie für die Erweiterungsfläche des vorhandenen Sportplatzes ist der Tabelle 2 bzw. der Tabelle 3 der Kompensationsflächenberechnung (Seite 46) zu entnehmen (s. Anlage und Darstellung im Eingriffsflächenbilanzierungsplan).

Die Anlage der öffentlichen Grünflächen wird auf den dafür vorgesehenen Ackerflächen überwiegend, bis auf den Bolzplatz, als eingriffsneutral bewertet und daher nicht in den Tabellen zur Kompensationsflächenberechnung erfasst. Im Hinblick auf die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen und die bei der Flächenbilanzierung nicht berücksichtigte Entsiegelung von vorhandenen Wegen schließt dies auch die Anlage von neuen Wegen und Spielbereichen ein.

Für die Stadtbahntrasse wurde der Eingriff im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens bewertet. Die östliche der Trasse liegende Bebauung mit den Verkehrsflächen der Kreuzberger Straße sowie der bestehende Teil des Sportplatz am Gellershagener Bach werden eingriffsneutral bewertet und daher nicht in den Tabellen zur Kompensationsflächenberechnung erfasst.

Ebenfalls eingriffsneutral wird der Bereich der Gemeinbedarfseinrichtung „Begegnungsstätte Hof Hallau“ bewertet, da die hier zukünftig zulässige bauliche Nutzung nicht über den derzeitigen Bestand hinausgehen kann. Die Baufläche ist daher nicht in den Tabellen zur Kompensationsflächenberechnung erfasst.

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für den Teilplan 1B hat die Kompensationsflächenberechnung folgenden Bedarf an Ausgleichsflächen ergeben:

Für die Wohnbebauung lt. Tabelle 1 = 8.071,75 m² für die Erschließung lt. Tabelle 2 = 1.996,20 m² und für Sport- und Spielflächen lt. Tabelle 3 = 2.638,68 qm. Zusammen ergibt das einen Ausgleichsflächenbedarf lt. Tabelle 4 von 12.706,63 m² gerundet 12.706 m², für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies entspricht der bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl einschl. der lt. BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung um 50 % erforderlichen Kompensation.

Dieser Kompensationsbedarf aus dem Teilplan 1B von 12.706 m² kann im Plangebiet selber innerhalb des öffentlichen Grünzuges durch die Herstellung von naturnahen Gehölzflächen und extensiven Grünlandflächen ausgeglichen werden.

Da der Kompensationsbedarf aus dem Teilplan 1A nicht im Teilplan 1A ausgeglichen werden kann, soll die erforderliche Ausgleichsfläche in Höhe von 4.545 m² in Teilplan 1B festgesetzt werden. Als Ausgleich sind ebenfalls die Herstellung von naturnahen Gehölzflächen und extensiven Grünlandflächen durchzuführen.

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen, M1.1a und M1.1b sind den Flächen aus Teilplan 1A und Teilplan 1B, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, zugeordnet.

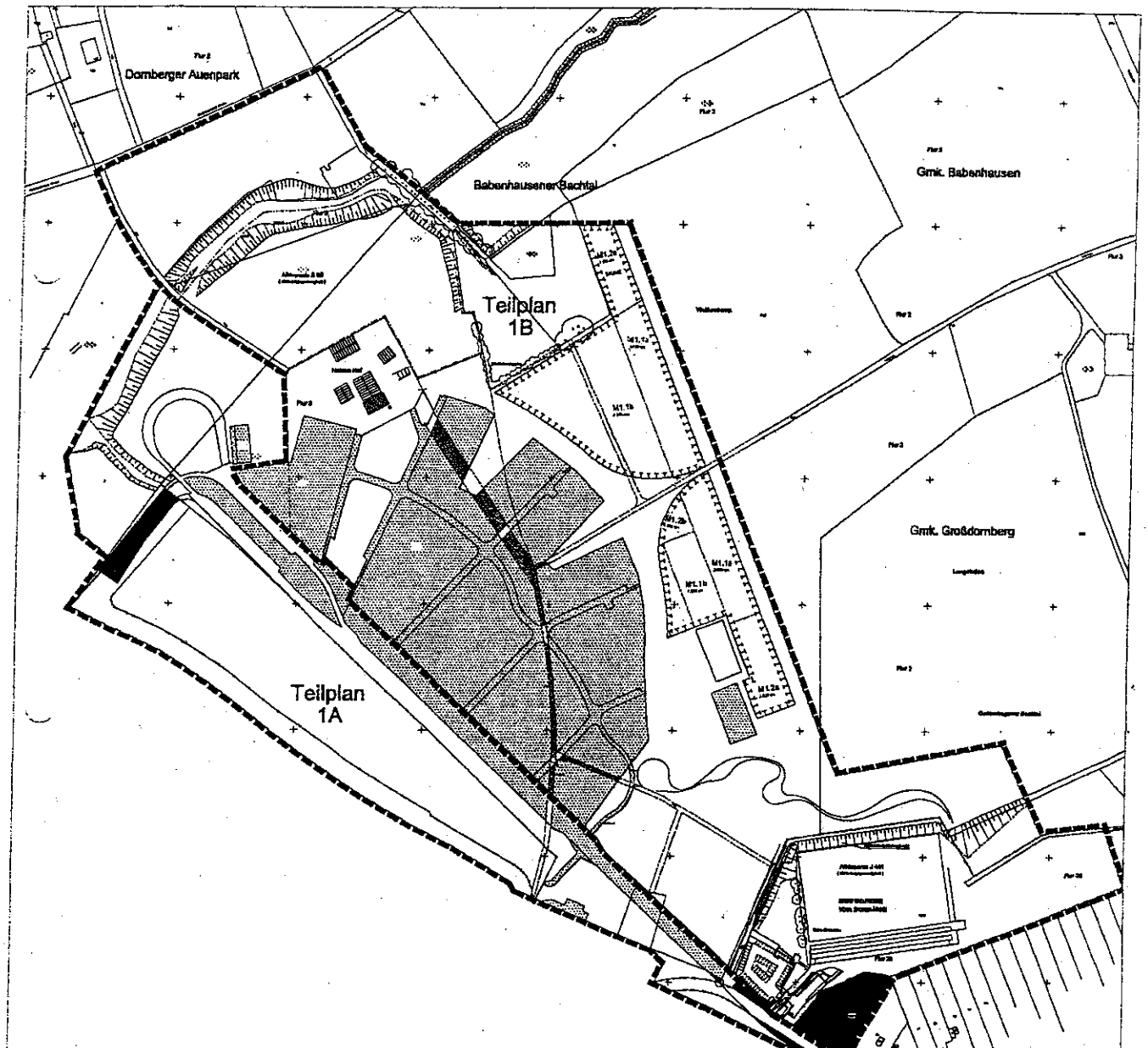
Die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sollen gleichmäßig auf die Ausgleichspflichtigen verteilt werden. Hierzu sind für den Detailplan 1A auf der Teilfläche M1.1a, 1.810 m² Gehölzfläche und auf der Teilfläche M1.1b, 2.735 m² extensives Grünland herzustellen. Für den Teilplan 1B ergibt sich folgende Verteilung: Auf der Teilfläche M1.1a sind 5.060 m² Gehölzfläche und auf der Teilfläche M1.1b sind 7.645 m² extensive Grünlandfläche anzulegen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen neben der Kompensation der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt auch der landschaftsgerechten Einbindung des Ortsrandes und als Brücke zwischen den Siektälern des Gellershagener Baches und des Babenhäuser Baches.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsflächenüberschuss von 5.480 qm. Dieser Kompensationsüberschuss kann für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft herangezogen werden, die in Zusammenhang mit anderen Vorhaben entstehen.

Die Flächen M 1.2a und M 1.2b stehen somit als Flächen für den Ausgleich von Eingriffen im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen zur Verfügung. Hierbei ist auf der Fläche M 1.2a mit einer Gesamtfläche von 4.080 m² die Fortführung der flächigen Gehölzpflanzung vorgesehen. Die Fläche M 1.2b mit einer Größe von 1.400 m² soll als extensives Grünland angelegt und genutzt werden.

Eingriffsflächenbilanzierungsplan



Ermittlung von Eingriffs- und Kompensationsflächen
Teilplan 1A:

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. ; II / G11: Universitätsviertel Hof Hallau, Teilplan 1A

hier: WR / WA
Verfahrensstand:

Tabelle 1

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotoptyp				GRZ netto	GRZ inkl. lt. BauNVO max. zulässiger Überschreitung	Eingriffs- fläche in m2	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in m2	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m2				KFB in m2	Zu-/ Ab- schlag in % *2	kompensierter KFB in m2	Sammel- zuordnungsfläche	A auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8		10	11	12	13	14	15
Gesamt *3	Gem. garagier	182,00	1	Acker	0,3	182,00	0,48	1,00	182,00	54,60	20	65,52	65,52	0,00
		182,00				182,00			182,00	Gesamt KFB:		65,52	65,52	0,00

- *1 Befinden sich innerhalb von Bauflächen zu entsiegelnde Flächen (Kennziffer 40: Versiegelte Fläche), so errechnet sich der anzurechnende Umfang der Entsiegelungsfläche aus dem gem. GRZ nicht überbaubarem Grundstücksanteil. Dieser wird dann statt der GRZ in dieser Spalte aufgeführt.
- *2 Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB.
- *3 Von der tatsächlichen Gesamtfläche werden hier nur 70 % in Ansatz gebracht, da im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn bereits 30% der Fläche ausgeglichen worden sind!

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. ; II / G11: Universitätsviertel Hof Hallau, Teilplan 1A

hier: Gemeinbedarf
Verfahrensstand:

Tabelle 2

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotoptyp				GRZ netto	GRZ inkl. lt. BauNVO max. zulässiger Überschreitung	Eingriffs- fläche in m2	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in m2	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m2				KFB in m2	Zu-/ Ab- schlag in % *1	kompensierter KFB in m2	Sammel- zuordnungsfläche	A+E auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Gesamt 2	Bf. Wohnbau	450,00	1	Acker	0,3	450,00	0,40	0,80	270,00	81,00	20	97,20	97,20	0,00
		450,00				450,00			270,00	Summe KFB:		97,20	97,20	0,00

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. ; II / G11: Universitätsviertel Hof Hallau, Teilplan 1A

hier: Erschließung / Öffentliche Grünflächen
Verfahrensstand:

Tabelle 3

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotoptyp				Eingriffs- fläche in m2	Kompensationsflächenbedarf (KFB)/Kompensationsflächennachweis				
	Nutzungsart	Fläche in m2	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m2		KFB in m2	Zu-/ Ab- schlag in % *1	kompensierter KFB in m2	Sammel- zuordnungsfläche	A auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
S 1	*2 Bf. Verkehrsfl.	322,00	16	Grünland, ext.	0,7	322,00	322,00	225,40	20	278,48	278,48	0,00
S 2	*2 Bf. Verkehrsfl.	77,00	1	Acker	0,3	77,00	77,00	23,10	20	27,72	27,72	0,00
S 3	*2 Bf. Verkehrsfl.	1.561,00	1	Acker	0,3	1.561,00	1.561,00	468,30	20	581,96	581,96	0,00
S 4	Bf. Verkehrsfl.	470,00	1	Acker	0,3	470,00	470,00	141,00	20	169,20	169,20	0,00
S 5	Bf. Verkehrsfl.	4.000,00										
S 5			1	Acker	0,3	3.906,00	3.906,00	1.172,40	20	1.406,88		
E 1			41	Versiegelungsfläche	0,0	82,00	82,00	0,00	20	0,00	1.406,88	0,00
S 6	Bf. Verkehrsfl.	4.120,00										
S 6			1	Acker	0,3	2.488,00	2.488,00	747,00	20	689,48		
HG 1			20	Neuzugarten	0,2	30,00	30,00	9,00	20	10,80		
H 1			24	Kleingehölz	1,4	170,00	170,00	255,00	20	285,80		
W 1			18	Grünland, ext.	0,7	230,00	230,00	161,00	20	193,20		
Bew 1			9	Ehrstgeholz *3	0,0	0,00	0,00	0,00	20	0,00		
E 1.1			41	Versiegelungsfläche	0,0	1.900,00	1.900,00	0,00	20	0,00		
E 2			41	Versiegelungsfläche	0,0	170,00	170,00	0,00	20	0,00		
E 3			41	Versiegelungsfläche	0,0	30,00	30,00	0,00	20	0,00	1.386,00	0,00
S 7	*2 Bf. Verkehrsfl.	161,00	1	Acker	0,3	161,00	161,00	48,30	20	57,96	57,96	0,00
S 8	Bf. Verkehrsfl.	35,00	1	Acker	0,3	35,00	35,00	10,50	20	12,60	12,60	0,00
S 9	Bf. Verkehrsfl.	40,00	1	Acker	0,3	40,00	40,00	12,00	20	14,40	14,40	0,00
S 10	*2 Bf. Verkehrsfl.	565,00	16	Grünland, ext.	0,7	565,00	565,00	395,50	20	474,90	474,90	0,00
		11.351,00				11.351,00	11.351,00	Gesamt KFB:	4.341,80	4.341,80		0,00

- *1 Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB.
- *2 Von der tatsächlichen Gesamtfläche werden hier nur 70 % in Ansatz gebracht, da im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn bereits 30 % der Fläche ausgeglichen worden sind.
- *3 der innerhalb der Straßenbezugslinie stehende Baum wurde bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn ersetzt, sodass er an dieser Stelle nicht mehr zum Ansatz kommt.

Ermittlung von Eingriffs- und Kompensationsflächen
Teilplan 1A:

Gesamtkompensationsbedarf
Kompensationsflächenberechnung für den
Bebauungsplan Nr. ; II / G11: Universitätsviertel Hof Hallau, Teilplan 1A

Verfahrensstand: Tabelle 4

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m2	Kompensationsflächennachweis		
			Sammel- zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs- grundstück	Ausgleich erfolgt
Tabelle Nr. 1	WA / WR	65,52	65,52	0,00	0,00
	Gesamt KFB 1:	65,52	65,52	0,00	0,00

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m2	Kompensationsflächennachweis		
			Sammel- zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs- grundstück	Ausgleich erfolgt
Tabelle Nr. 2	Erschliessung	97,20	97,20		0,00
	Gesamt KFB 2:	97,20	97,20	0,00	0,00

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m2	Kompensationsflächennachweis		
			Sammel- zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs- grundstück	Ausgleich erfolgt
Tabelle Nr.3	Erschließung, öffentl. Grünflächen	4.381,80	4.381,80		
	KFB 3:	4.381,80	4.381,80	0,00	0,00

Kompensationsflächennachweis				
		Sammel- zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs- grundstück	Ausgleich erfolgt
Gesamt KFB 1:	65,52	65,52	0,00	0,00
KFB 2:	97,20	97,20	0,00	0,00
KFB 3:	4.381,80	4.381,80	0,00	0,00
Gesamt KFB:	4.544,52	4.544,52	0,00	0,00

Ermittlung von Eingriffs- und Kompensationsflächen
Teilplan 1B:

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. : II / G11: Universitätsviertel Hof Hellen, Teilplan 1B

hier: WR / WA

Verfahrensstand:

Tabelle 1

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotyp				GRZ -1 netto	GRZ inkl. K. BauNVO max. zulässiger Überschreitung	Eingriffs- fläche in m2	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in m2	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m2				KFB in m2	Zu-/ Ab- schlag in % -2	kompensierter KFB in m2	Sammel- zuordnungsfläche	A auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
B 1	WA	3.035,00	1	Acker	0,3	5.055,00	0,40	0,60	3.035,00	309,80	20	1.091,88	1.091,88	0,00
B 2	WR	1.340,00	1	Acker	0,3	1.340,00	0,30	0,45	562,00	180,60	20	217,08	217,08	0,00
B 9	WR	515,00	40	Verselegte Fläche	-0,3	515,00	0,40	0,46	208,00	-61,80	0	-61,80	-61,80	0,00
B 3	WR	2.275,00	1	Acker	0,3	2.275,00	0,30	0,46	1.023,75	307,33	20	368,55	368,55	0,00
B 4	WA	5.945,00	1	Acker	0,3	5.945,00	0,40	0,60	3.967,00	1.070,28	20	1.284,34	1.284,34	0,00
B 5	WR	2.091,00	1	Acker	0,3	2.091,00	0,30	0,45	927,45	278,24	20	333,89	333,89	0,00
B 10	WR	367,00	40	Verselegte Fläche	-0,3	367,00	0,40	0,45	146,83	-44,04	0	-44,04	-44,04	0,00
B 6	WR	2.845,00	1	Acker	0,3	2.845,00	0,30	0,45	1.180,25	357,08	20	428,49	428,49	0,00
B 11	WR	804,00	40	Verselegte Fläche	-0,3	804,00	0,40	0,45	241,69	-72,48	0	-72,48	-72,48	0,00
B 7	WR	785,00	1	Acker	0,3	785,00	0,30	0,45	337,75	107,33	20	126,79	126,79	0,00
B 8	WR	2.855,00	1	Acker	0,3	2.855,00	0,30	0,45	1.284,75	385,43	20	492,51	492,51	0,00
B 9	WA	8.455,00	1	Acker	0,3	8.455,00	0,40	0,60	3.672,00	1.161,90	20	1.394,28	1.394,28	0,00
B 10	WR	4.520,00	1	Acker	0,3	4.520,00	0,30	0,45	2.034,00	610,20	20	732,54	732,54	0,00
B 11	WA	1.325,00	1	Acker	0,3	1.325,00	0,40	0,60	785,00	228,50	20	286,20	286,20	0,00
B 12	WA	3.260,00	40	Verselegte Fläche	-0,3	3.260,00	0,40	0,60	130,40	-38,12	0	-38,12	-38,12	0,00
B 13	WA	3.800,00	1	Acker	0,3	3.800,00	0,40	0,60	2.340,80	702,00	20	842,40	842,40	0,00
B 13	WR	1.245,00	1	Acker	0,3	1.245,00	0,30	0,45	500,25	168,08	20	201,69	201,69	0,00
B 14	WA	1.880,00	1	Acker	0,3	1.880,00	0,40	0,60	848,00	184,40	20	233,28	233,28	0,00
B 14	WR	179,00	40	Verselegte Fläche	-0,3	179,00	0,40	0,60	105,60	-31,68	0	-31,68	-31,68	0,00
B 15	WA	1.585,00	1	Acker	0,3	1.585,00	0,40	0,60	638,00	280,80	20	336,96	336,96	0,00
B 13	WA	329,00	40	Verselegte Fläche	-0,3	329,00	0,40	0,60	131,50	-39,48	0	-39,48	-39,48	0,00
B 16	WA	80,00	1	Acker	0,3	80,00	0,40	0,60	48,00	-14,40	20	17,28	17,28	0,00
		45.454,00				46.454,00			24.183,80	Gesamt KFB:	8.871,25	8.871,25	0,00	

- 1- Befinden sich innerhalb von Bauflächen zu entriegelnde Flächen (Kennziffer 40: Verlegete Fläche), so errechnen sich der anzurechnende Umfang der Entriegelungsfläche aus dem gem. GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteil. Dieser wird dann statt der GRZ in dieser Spalte aufgeführt.
- 2- Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB.
- 3- Von der tatsächlichen Gesamtfläche werden hier nur 70% in Ansatz gebracht, da im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn bereits 30% der Fläche ausgeglichen worden sind!

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. : II / G11: Universitätsviertel Hof Hellen, Teilplan 1B

hier: Erschließung / öffentliche Grünflächen

Verfahrensstand:

Tabelle 2

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotyp				Eingriffs- fläche in m2	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in m2	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m2		KFB in m2	Zu-/ Ab- schlag in % -1	kompensierter KFB in m2	Sammel- zuordnungsfläche	A auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
W1	off. Verkehrsfl.	3.581,00	1	Acker	0,3	3.581,00	3.581,00	1.074,30	20	1.289,16	1.289,16	
E 4	off. Verkehrsfl.	74,00	41	Verlegete Fläche	0,0	74,00	74,00	0,00	20	0,00		
W2	off. Verkehrsfl.	90,00	1	Acker	0,3	90,00	90,00	27,00	20	32,40	32,40	
W3	off. Verkehrsfl.	392,00	1	Acker	0,3	392,00	392,00	117,60	20	141,12	141,12	
E 5	off. Verkehrsfl.	59,00	41	Verlegete Fläche	0,0	59,00	59,00	0,00	20	0,00		
E 6	off. Verkehrsfl.	51,00	41	Verlegete Fläche	0,0	51,00	51,00	0,00	20	0,00		
W4	off. Verkehrsfl.	1.478,00	1	Acker	0,3	1.478,00	1.478,00	443,40	20	532,08	532,08	
E 7	off. Verkehrsfl.	83,00	41	Verlegete Fläche	0,0	83,00	83,00	0,00	20	0,00		
W5	off. Verkehrsfl.	4,00	1	Acker	0,3	4,00	4,00	1,20	20	1,44	1,44	
W6	off. Verkehrsfl.	92,00	1	Acker	0,3	92,00	92,00	27,60	20	33,12	33,12	
W7	off. Verkehrsfl.	45,00	1	Acker	0,3	45,00	45,00	13,65	20	16,20	16,20	
E 8	off. Verkehrsfl.	19,00	41	Verlegete Fläche	0,0	19,00	19,00	0,00	20	0,00		
W8	off. Verkehrsfl.	147,00	1	Acker	0,3	147,00	147,00	44,10	20	52,92	52,92	
		5.792,00				5.792,00	5.792,00	Gesamt KFB:	1.988,28	1.988,28	0,00	

- 1- Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB.
- 2- Von der tatsächlichen Gesamtfläche werden hier nur 70 % in Ansatz gebracht, da im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn bereits 30 % der Fläche ausgeglichen worden sind.
- 3- der innerhalb der Straßenbegrenzung stehende Baum wurde bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn ersetzt, sodass er in dieser Spalte nicht mehr zum Ansatz kommt.

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. : II / G11: Universitätsviertel Hof Hellen, Teilplan 1B

hier: Sport-/Spielflächen innerhalb von Grünflächen

Verfahrensstand:

Tabelle 3

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotyp				Eingriffs- fläche in m2	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in m2	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m2		KFB in m2	Zu-/ Ab- schlag in % -1	kompensierter KFB in m2	Sammel- zuordnungsfläche	A auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
OG 1	Bolzplatz	980,00	1	Acker	0,3	980,00	980,00	297,00	20	356,40	356,40	0,00
PG 1	Sportplatz	2.717,00	16	Grünland, ext.	0,7	2.717,00	2.717,00	1.901,80	20	2.382,28	2.382,28	0,00
		3.707,00				3.707,00	3.707,00	Gesamt KFB:	2.638,68	2.638,68	0,00	

- 1- Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB.

Ermittlung von Eingriffs- und Kompensationsflächen Teilplan 1B:

Gesamtkompensationsbedarf

Kompensationsflächenberechnung für den

Bebauungsplan Nr. ;

II / G11: Universitätsviertel Hof Hallau, Teilplan 1B

Verfahrensstand:

Tabelle 4

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m2	Kompensationsflächennachweis		
			Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück	Ausgleich erfolgt
Tabelle Nr. 1	WA / WR	8.071,25	8.071,25	0,00	0,00
	Gesamt KFB 1:	8.071,25	8.071,25	0,00	0,00

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m2	Kompensationsflächennachweis		
			Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück	Ausgleich erfolgt
Tabelle Nr. 2	Erschliessung	1.996,20	1.996,20	0,00	0,00
	KFB 2:	1.996,20	1.996,20	0,00	0,00

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m2	Kompensationsflächennachweis		
			Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück	Ausgleich erfolgt
Tabelle Nr.3	Sport-und Boizplatz	2.638,68	2.638,68	0,00	0,00
	KFB 3:	2.638,68	2.638,68	0,00	0,00

Kompensationsflächennachweis					
			Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück	Ausgleich erfolgt
Gesamt KFB 1:	8.071,25	8.071,25	8.071,25	0,00	0,00
KFB 2:	1.996,20	1.996,20	1.996,20	0,00	0,00
KFB 3:	2.638,68	2.638,68	2.638,68	0,00	0,00
Gesamt KFB:	12.706,13	12.706,13	12.706,13	0,00	0,00

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Baugrundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten (Teilplan 1B)

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca. 1,90 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,59 ha
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 0,28 ha
Verkehrsflächen - öffentlich -	ca. 0,61 ha
GFL 1 und G - Flächen	ca. 0,12 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 15,13 ha
Wald	ca. 1,51 ha
Gesamtfläche Plangebiet Teilplan 1B	<u>ca. 22,14 ha</u>
Zahl der Wohneinheiten:	
Neuplanung	<u>ca. 175 WE</u>

8. Kostenschätzung (Teilpläne 1A und 1B)

Der Stadt Bielefeld entstehen für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie

Straßenbau
 Straßenbeleuchtung
 Kanalbau
 öffentliche Grünflächen (einschl. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen)
 Spiel- und Bolzplätze
 Vermessung
 voraussichtliche Kosten in Höhe von 4.900.000,—€.

Hinzu kommt der Wertansatz für die Grundstücke der öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen:

voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 5.300.000,— €.

Dies ergibt eine Gesamtsumme von voraussichtlich 10.200.000,— €.

Davon entfallen auf den Teilplan 1B ca. 5.900.000,— €.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll - soweit möglich - im Zusammenhang mit den Grundstücksverträgen geregelt werden.

Nach vollständiger Realisierung der öffentlichen Grünflächen (Teilpläne 1A und 1B) entstehen voraussichtliche Folgekosten für Personal, Sachaufwand, Abschreibung und Verzinsung in Höhe von voraussichtlich rd. 263.000,00 € jährlich.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes muss der Ausbau der öffentlichen Grünfläche gewährleistet werden, um von Anfang an ein intaktes Wohnumfeld bieten zu können.

9. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/G 12 „Schürmannshof“ vom 21.12.1981 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1B“ erfasst werde.

10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen 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 für den Bereich des neu ausgewiesenen Wohngebietes dar.

Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Baugrundstücken zurückgenommen werden.

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bielefeld-West

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES BIELEFELD - WEST

Ausschnitt Karte A im Massstab 1:10.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes II / G 11 "Universität-Hof Hallau Teilplan 1"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



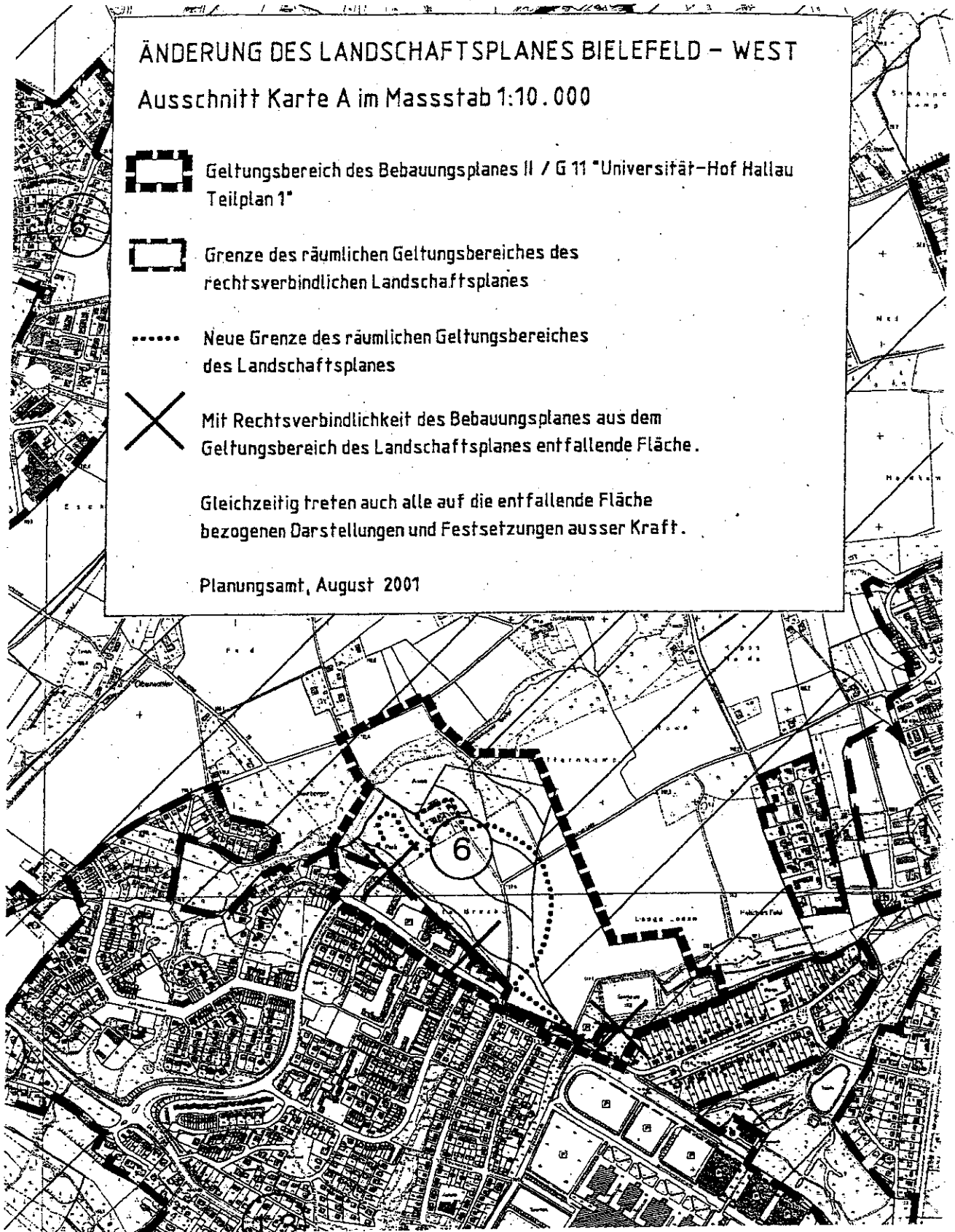
Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen ausser Kraft.

Planungsamt, August 2001



Zeichenerklärung zum Landschaftsplan Bielefeld-West

STADT BIELEFELD**Landschaftsplan
Bielefeld-West**

Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil A

Entwicklungsziele

Stand: 03.06.1995

Maßstab 1:15 000

aufgestellt:
Grünflächenamt
untere Landschaftsbehörde**Zeichenerklärung:****Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 LG)**

-  **Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft**
-  **Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der Landschaft wegen ihres Naturpotentials**
-  **Erhaltung der Grünräume wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion**
-  **Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen**
-  **Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft**
-  **Ausbau der Landschaft für die Erholung**
-  **Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung**
-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans**
-  **Grenze des Plangebietes**

Siehe auch Entwicklungs- und Festsetzungskarten Teile B,C,D

Bei Strichen, die eine Fläche umgrenzen, gilt die Außenkante des Striches als Grenzlinie. Bei Strichen, die zwei Flächen trennen, gilt die Mittellinie als Grenzlinie. Fallen mehrere Abgrenzungen auf eine Linie, wird die ranghöchste wie oben beschrieben dargestellt und nimmt die anderen in sich auf.

3333.3333

3333.3333

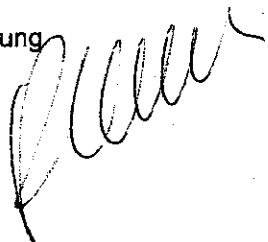
3333.3333

**Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel – Hof Hallau, Teilplan 1 bzw. 1B
1. Ausfertigung**

Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) am 11.05.2004 genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 11.05.2004

Detmold, 11.05.2004
Az.: 35 21.11-1/6.31

Bezirksregierung
Im Auftrag



Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab 21.06.2004 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Erteilung der Genehmigung und der Ort der Bereithaltung sind am 21.06.2004 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bielefeld, 29.06.2004

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
- Bauamt -
I. A.

