

**Bebauungsplan Nr.  
II/G 18**

**Begründung**

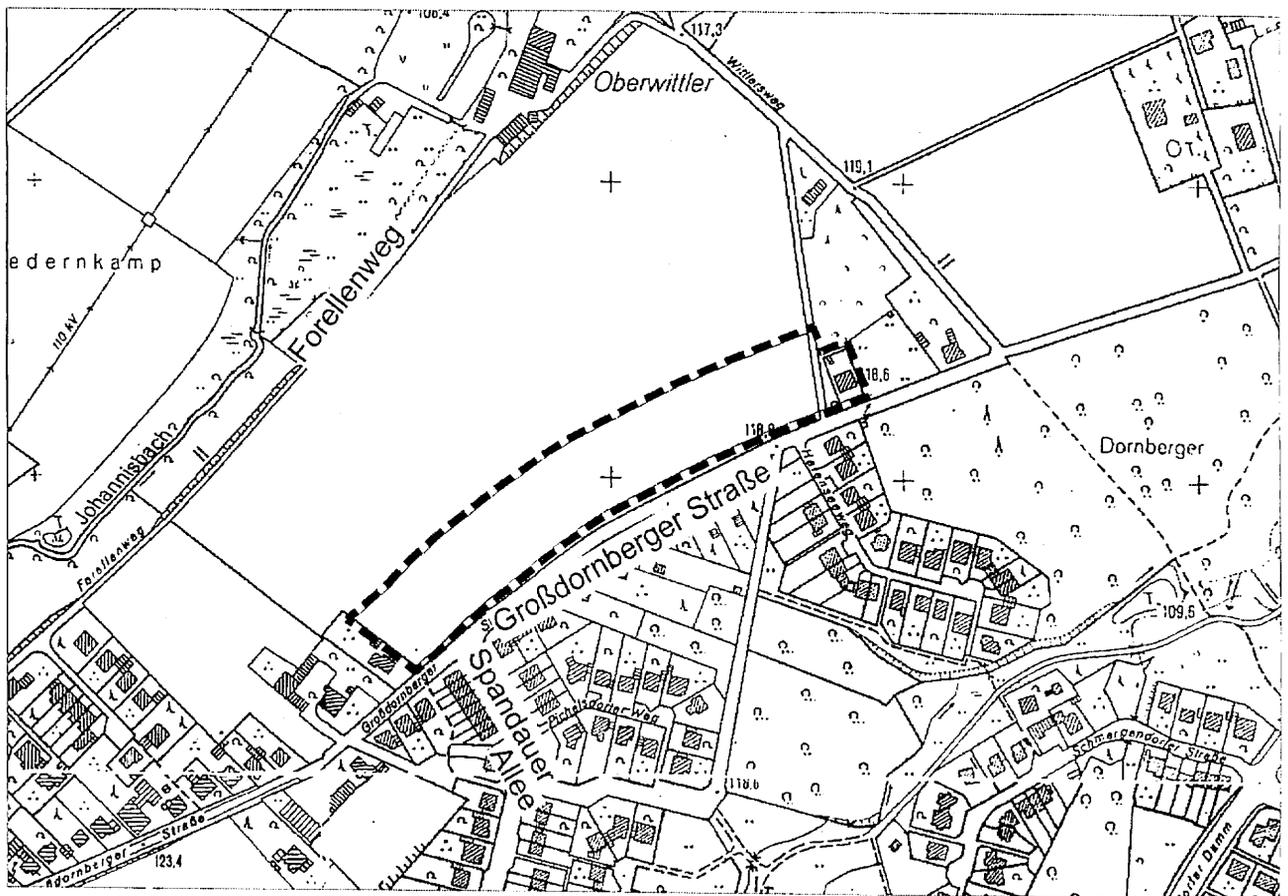
# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/G 18

„Großdornberger Straße“



## BEGRÜNDUNG

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

## **Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/G 18 „Großdornberger Straße“**

für das Gebiet nordwestlich der Großdornberger Straße nordöstlich des Hauses Nr. 45 bis einschließlich Haus Nr. 73

- Stadtbezirk Dornberg -

Stand: Satzungsbeschluss

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. II/G 18 „Großdornberger Straße“ für das Gebiet nordwestlich der Großdornberger Straße nordöstlich des Hauses Nr. 45 bis einschließlich Haus Nr. 73 wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

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

Hierdurch werden die Voraussetzungen für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Auf Bebauungsplan-Verfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (§ 244 Abs. 2 BauGB).

Dies gilt auch für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G18 „Großdornberger Straße“.

### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Das ca. 1,93 ha große Plangebiet liegt nordwestlich der Großdornberger Straße. Südwestlich grenzt ein mit zwei Wohngebäuden bebauter, von Ackerflächen umgebener Bereich an das Plangebiet an. Im Nordosten des Plangebietes stellt ein älteres Wohnhaus den Übergang zum Außenbereich dar.

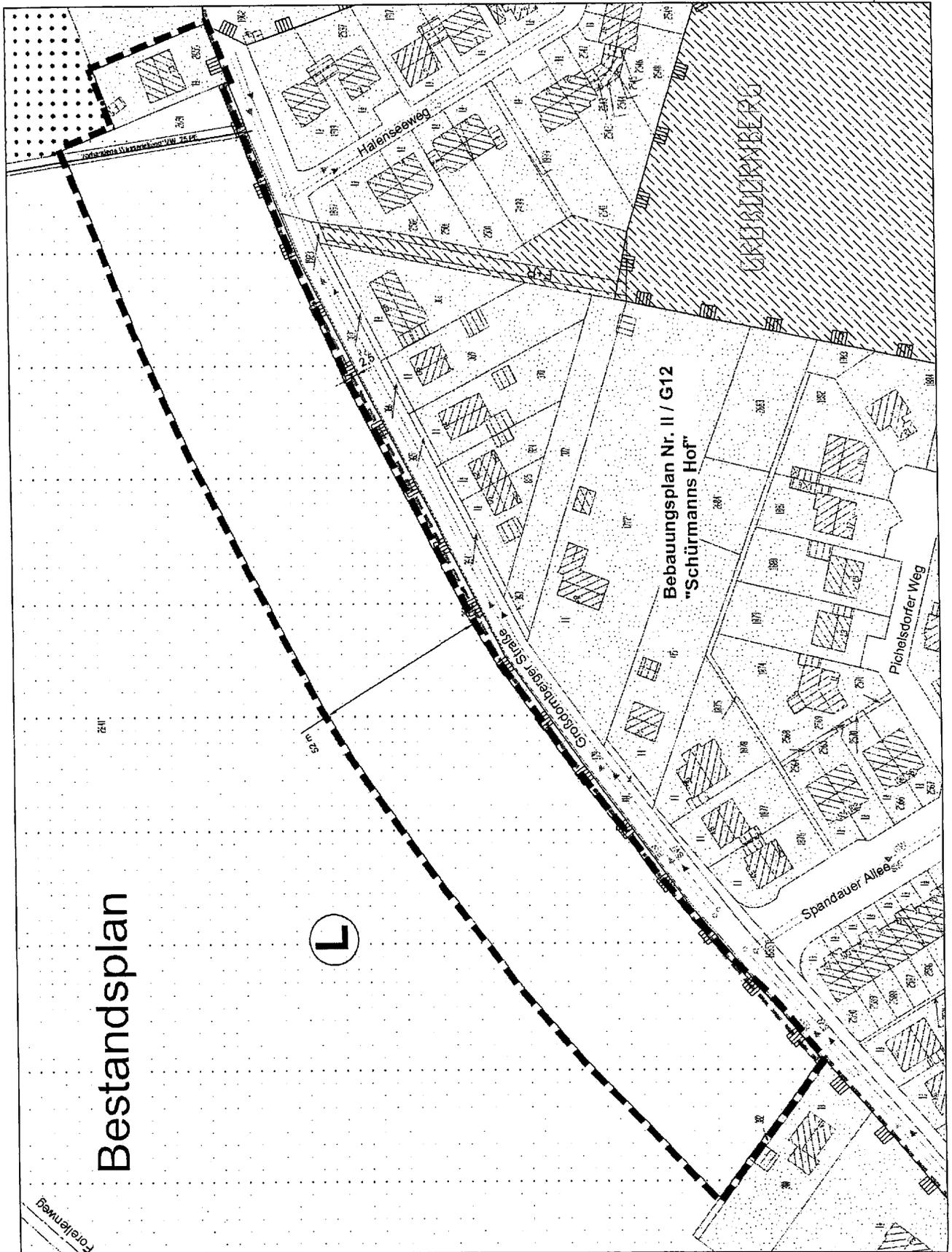
Im weiteren Verlauf der Großdornberger Straße schließt südwestlich das Wohnquartier „Am Freibad“ an. Südöstlich des Plangebietes liegt das Wohnquartier „Schürmannshof“.

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Die leicht nach Südosten hin abfallende Fläche des Plangebietes sowie die nordwestlich angrenzenden Bereiche werden derzeit bis zur Straße „Forellenweg“ landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich an den „Forellenweg“ grenzt die Aue des Johannisbaches an.

Die Großdornberger Straße ist derzeit noch nicht endgültig ausgebaut.

Bestandsplan



### 3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Mit der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das begonnene Änderungsverfahren wurde mit dem erneuten Entwurf im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wieder aufgenommen.

Das Räumlichen Stadtentwicklungskonzept (Stand 2001) sieht für das Plangebiet eine Ausweisung für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen und Mischnutzungen vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West, dessen Grenze hier entlang der Großdornberger Straße verläuft.

Für die Fläche des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt.

Im Zielkonzept Naturschutz, einem Fachbeitrag des Umweltamtes der Stadt Bielefeld, ist das Plangebiet Bestandteil eines Landschaftsraumes mit hoher Naturschutzfunktion.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/G 12 „Schürmanns Hof“ ist die an das Plangebiet angrenzende Großdornberger Straße in einer Breite von 13,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Zur Abrundung der vorhandenen Bebauung wird mit der 106. Änderung der im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich nordwestlich der Großdornberger Straße in einer Tiefe von ca. 52 m als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 18 „Großdornberger Straße“ ist es, für das heute nach § 35 BauGB zu beurteilende Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche zu schaffen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in dieser Lage, der relativ günstigen Anbindung zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Spiel- und Sportplätze, Freibad, Universität sowie einer relativ guten Verkehrsanbindung einschließlich nahe gelegener Stadtbahnhaltestelle ist hier ein Lückenschluss zwischen den südwestlich bzw. nordöstlich der Großdornberger Straße vorhandenen Wohnnutzungen mit einem klaren Übergang zur freien Landschaft städtebaulich sinnvoll.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches weitergeführt, da der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan vor der gesetzlichen Neuregelung gefasst wurde.

#### 4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfs

In Anlehnung an die entlang der Großdornberger Straße vorhandenen überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude soll hier im Übergang zur freien Landschaft eine mäßig verdichtete Bebauung in Form von max. zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise und mit hohem Grünflächenanteil entstehen. Hierfür wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Insgesamt sind ca. 29 Wohnhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude geplant.

Der aufgrund der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entstehende rechnerische Bedarf an Plätzen in einer Kindertagesstätte bzw. einer Grundschule wird in den im Umfeld des Plangebietes bestehenden Einrichtungen abgedeckt. Eine Notwendigkeit innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen, ist nicht gegeben.

#### 4.2 Belange des Verkehrs

##### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Großdornberger Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Diese ist grundsätzlich geeignet, den zu erwartenden zusätzlichen Individualverkehr aufzunehmen.

Es ist beabsichtigt, die derzeit noch nicht endgültig hergestellte Großdornberger Straße mit einem Querschnitt von rund 12,50 m, bestehend aus einer Fahrbahn mit einer Breite von 6,50m und beidseitigen straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen, auszubauen. Weiterhin wird die Anordnung einer Querungshilfe im Höhe der Spandauer Allee als sinnvoll angesehen, da hier die Hauptfußwegebeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus, Stadtbahn) sowie den nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Kindergarten, Grünzug mit Kinderspielplätzen verlaufen.

Der Ausbau des Fuß- und Radweges auf der Nordwestseite der Großdornberger Straße vom bisherigen Ausbauende bis an die westliche Grenze des Flurstückes 2655 (Großdornberger Straße 73) soll im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgen.

Die interne Erschließung des neuen Wohngebietes wird über vier an die Großdornberger Straße anbindende, als private Verkehrsfläche festgesetzte Stichwege, gesichert.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Großdornberger Straße sollen die Wohnbaugrundstücken ausschließlich über diese privaten Erschließungsanlagen erschlossen werden.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

In einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet sich die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 4, von der werktags im 10-Minuten-Takt eine Fahrmöglichkeit in Richtung Universität, Oetkerhalle, Hauptbahnhof und Innenstadt besteht.

Die ca. 250 m entfernte Haltestelle Pichelsdorfer Weg wird von der Linie 58 an Werktagen im 30-Minuten-Takt in Richtung Großdornberg, Schröttinghausen und Babenhausen-Süd bedient.

Ab der in ca. 600m Entfernung liegender Haltestelle Großdornberg, Freibad bestehen werktags Fahrmöglichkeiten mit den Linien 21 / 62 im 30-Minuten-Takt in Richtung Werther bzw. stündlich weiter nach Borgholzhausen.

#### 4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

##### Spielplätze

Südöstlich des Plangebietes befinden sich innerhalb des Wohnquartiers „Schürmanns Hof“ zwei Spielplätze. Der sich durch die geplante Neubebauung ergebende rechnerische Bedarf von ca. 200 qm für einen Kinderspielplatz soll nicht im Plangebiet selbst, sondern durch Aufwertung bzw. Sanierung eines nahe gelegenen Platzes gedeckt werden.

### Wanderwege

Unweit des Plangebietes verlaufen innerhalb des Auenparks entlang des Babenhauser Baches der gekennzeichnete Bezirkswanderweg 6 (Länge: 17km) und der Rundwanderweg A 3 (Länge: 6km) mit einem Abzweig nach Norden über den Wittlersweg in Richtung Johannisbachtal. Hiermit ist das Plangebiet sowohl an die umgebenden Naherholungsgebiete (Auenpark, Johannisbachtal) als auch an das regionale Wanderwegenetz angebunden.

## 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Für die innerhalb des Plangebietes zu verlegenden Versorgungsleitungen werden die Privatwege sowie zwei Leitungstrassen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist mit der Energieart Fernwärme möglich.

Die Grundversorgung mit Feuerlöschwasser soll über Unterflurhydranten sichergestellt werden.

### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Das Plangebiet gehört zu dem Bereich des genehmigten Entwurfes zur Schmutzwasserbeseitigung „Gellershagen-West“.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll über in den privaten Stichwegen zu verlegende öffentliche Schmutzwasserkanäle in die in der Großdornberger Straße vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hierbei ist beabsichtigt, das Abwasser aus der südwestlichen Stichstraße in den zur Spandauer Allee und aus den übrigen Stichstraßen in den zum Halensee weg führenden Kanal einzuleiten.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet aufzunehmen.

Das Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf der Kläranlage Brake zugeführt.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich sein wird. Daher soll das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über in den privaten Stichwegen zu verlegende öffentliche Regenwasserkanäle in die in der Großdornberger Straße vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Hierbei soll das Regenwasser aus der südwestlichen Stichstraße über den in der Spandauer Allee befindlichen Kanal zur Einleitungsstelle E 3/35 in das Nebengewässer 18.03.03 zum Babenhauser Bach und aus den übrigen Stichstraßen über den im Halenseeweg vorhandenen Kanal zur Einleitungsstelle E 3/36 in den Babenhauser Bach (18.03) eingeleitet werden.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Für beide Einleitungsstellen besteht eine Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde bis zum 31.12.2010, in der das Plangebiet bereits berücksichtigt wurde. Eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in das Gewässer ist innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Durch den Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation werden die Forderungen des § 51a Landeswassergesetz NRW erfüllt.

Für die innerhalb des Plangebietes zu verlegenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle werden die Privatwege mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers belastet.

#### 4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

In einer Entfernung von ca. 100 m verläuft nordwestlich des Plangebietes das Naturschutzgebiet Johannisbachau. Wegen dieser landschaftlich besonders sensiblen Lage soll der zukünftige Ortsrand so gestaltet werden, dass durch eine Eingrünung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen ein neuer harmonischer Übergang von der künftigen Bebauung zur freien Landschaft hergestellt wird.

Durch die geplante Erschließung über kurze, befahrbare Wohnwege sollen vier kleinere auf sich bezogene Wohnhöfe / Nachbarschaften von jeweils max. 7 - 8 Wohnhäusern entstehen. Durch diese Anordnung sollen Sichtbezüge zu der rückwärtigen Bebauung ermöglicht und gleichzeitig einer „Verriegelung“ der sich anschließenden freien Landschaft entgegengewirkt werden.

Wie bei den gegenüberliegenden Wohnhäusern soll auch im Plangebiet ein mindestens 5,00 m breiter Vorgartenbereich entlang der Großdornberger Straße entstehen. Dadurch wird optisch der Straßenraum erweitert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung entstehen zu lassen, die in Bezug auf die Umgebungsbebauung, die Topographie sowie den angrenzenden Landschaftsraum optisch den Eindruck einer gering verdichteten, ins Grün eingebetteten Ortsrandlage ergibt.

Ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft wird durch die Festsetzung von geneigten Dächern mit einer zulässigen Dachneigung von 40° – 45° erzielt.

#### 4.6 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.

#### 4.7 Belange des Umweltschutzes

##### Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m zum Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt.

### Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich schutzwürdiger Böden mit regional hoher Fruchtbarkeit. Anzutreffen sind ausgeprägte Parabraunerden. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine Inanspruchnahme von Grundwasserböden, die zur Grundwasserneubildung beitragen. In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LbodSchG).

Im vorliegenden Fall ist der Standort wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kindergarten, Schulen) für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Zudem soll der Siedlungsrand an dieser Stelle sinnvoll abgerundet und dauerhaft begrenzt werden.

Im Stadtbezirk Dornberg besteht immer noch eine Nachfrage nach für den Bau von Einfamilienhäusern geeigneten Grundstücken. Dieser Nachfrage stehen in der näheren Umgebung keine für eine Wohnbauentwicklung umzunutzende, bereits heute versiegelte Flächen gegenüber.

Die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches durch das geplante Wohnquartier sprechen, rechtfertigen es, in der Abwägung die Belange des Bodenschutzes hier zurückzustellen.

Da der weitaus überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen erhalten verbleibt, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden vertretbar.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

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

### Stadtklima

In der Stadtklimaanalyse (1995) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Randbereich eines Kaltluftzugsgebietes dargestellt. Die Fläche zeichnet sich durch eine mäßige Klimaempfindlichkeit aus. Aus klimatischer Sicht sind als Folge der geplanten Nutzungsänderungen nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Bestehende Kaltluftzirkulationen zwischen geplanter Wohnbebauung und dem nördlich angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiet im Johannisbachtal werden in Folge der offenen Bauweise nicht behindert.

### Luftreinhaltung

Die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV werden entlang der Großdornberger Straße eingehalten.

### Verkehrslärm

Nach den Daten aus der Verkehrsmengenzählung vom 10.07.2003 an der Großdornberger Straße können die nachfolgenden Zahlen einer Abschätzung der Verkehrslärmbelastung zugrunde gelegt werden:

- ca. 2.194 Kfz/24St (DTV) mit einem Lkw-Anteil von tags 5 % und nachts 3 %

Laut der hierauf basierenden, überschlägigen Verkehrslärmanalyse werden folgende Lärmwerte ermittelt (Bezugspunkt für die Entfernung ist die Fahrbahnmitte, freie Schallausbreitung zu Grunde gelegt):

- in 10m Entfernung: 60/56 dB(A)
- in 20m Entfernung: 56/53 dB(A)

Damit werden tags im Nahbereich der Straße mischgebietstypische Werte erreicht. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. In 20 m Entfernung werden die Wohngebietswerte überschritten, wenn man die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 als Maßstab heranzieht.

Betroffen von der Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm sind in erster Linie die Wohnaußenbereiche entlang der Großdornberger Straße bzw. Teile der überbaubaren Flächen in der ersten Baureihe. Die Überschreitungen sind vor allem nachts zu verzeichnen. Da die Schallbelastung mit zunehmender Entfernung weiter abnimmt, kann davon ausgegangen werden, dass auf den übrigen Teilflächen des Plangebietes die Wohngebietswerte eingehalten werden.

Obwohl die Lärmvorbelastung tags noch innerhalb eines vertretbaren Maßes - auch in Mischgebieten ist gesundes Wohnen uneingeschränkt möglich - liegt, wird für die betreffenden Bereiche eine Festsetzung zum Lärmschutz getroffen, um insbesondere nachts einen angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

Die betroffenen Gebäudeseiten sind durch passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Aussenwände, Fenster und Türen) so zu schützen, dass in den Wohnräumen Mittellingspegel von 35 dB(A) tags und in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Die in Teilbereichen vorliegende Vorbelastung der Außenbereiche kann im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, da diese nach der Abschätzung tags in mischgebietstypischen Größenordnungen liegen, so dass, wie schon ausgeführt, ein gesundes Wohnen auch hier noch gewährleistet bleibt.

Alternative Lösungen wie die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand sind aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Es ist stadtgesterisches Ziel, die neue Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einzubinden. Diese ist angrenzend von offener Bebauung mit teilweise vorhandenen Durchblicksmöglichkeiten in den angrenzenden Landschaftsraum geprägt. Eine massive Mauer bzw. ein Wall würde den Zielen der Ortsbildgestaltung entgegenlaufen, zumal bedingt durch die notwendigen Zufahrten noch große Schalllücken verbleiben würden. Weiterhin würde die wirtschaftliche Nutzung des Baugebietes bei der Anlage einer Lärmschutzanlage oder bei einem deutlichen Zurückweichen der Bebauung aufgrund der Gesamttiefe des Baufeldes von insgesamt maximal 52 m nicht mehr gewährleistet sein.

Trotz der vorhandenen Verkehrslärm-Vorbelastung ist das Plangebiet aufgrund der im übrigen guten Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geeignet.

#### 4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

##### Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsflächenbedarfs

###### Naturhaushalt

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus dem Biotoptyp „Acker“.

Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein bebautes Grundstück mit einem Hausgarten, dass zur rechtlichen Klarstellung in das Plangebiet mit einbezogen wird. Aufgrund der hier bereits bestehenden wohnbaulichen Nutzung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Der ökologische Verrechnungsmittelwert (ö.V.) dieser Biotoptypen als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld wie folgt angegeben:

Biotoptyp/Nutzungstyp	ö.V.
Acker	0,3

Tab. 1: Bestand und ökologischer Verrechnungswert

### Eingriff und Ausgleichsbedarf aufgrund der Festsetzung von Wohnbaufläche

Bei der geplanten Festsetzung von Wohnbaufläche wird ausschließlich Ackerfläche mit einem ökologischen Verrechnungswert von 0,3 in Anspruch genommen, so dass nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Stadt Bielefeld lediglich die überbaubare Fläche als Eingriffsfläche zu werten ist. Der Kompensationsflächenbedarf (KFB) durch die Wohnbebauung errechnet sich daher aus der überbaubaren und überbaubaren Fläche (EF = Fläche brutto), multipliziert mit der GRZ, multipliziert mit dem ökologischen Verrechnungsmittelwert.

Die festgesetzte GRZ in dem reinen Wohngebiet (WR) 0,3. Einschließlich der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen und dergleichen ergibt sich eine anzusetzende GRZ von 0,45.

### Eingriff und Ausgleichsbedarf aufgrund der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen

Als Eingriffsfläche ist die gesamte, als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche anzusehen. Dabei erfolgt keine Differenzierung nach Ausbauart.

Bebauungsplan Nr. II / G 18 "Großdornberger Straße"							
GRZ 0,3 50% Überschreitung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 8a BNatSchG							
				Summe 1	Summe 2	Summe 2	Kompen-
	zukünftige			x öVmw	x GRZ	x GRZ	sations-
	Nutzung	Bestand	öVmw	=Summe 2	netto	brutto	fläche
Teilfläche 1 - private Verkehrsfläche							
1a	304 m <sup>2</sup>	Acker	0,3	91 m <sup>2</sup>		1	91 m <sup>2</sup>
1b	318 m <sup>2</sup>	Acker	0,3	95 m <sup>2</sup>		1	95 m <sup>2</sup>
1c	318 m <sup>2</sup>	Acker	0,3	95 m <sup>2</sup>		1	95 m <sup>2</sup>
1d	318 m <sup>2</sup>	Acker	0,3	95 m <sup>2</sup>		1	95 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2 - allgem. Wohngebiet							
2a	17402 m <sup>2</sup>	Acker	0,3	5221 m <sup>2</sup>	0,30	0,45	2349 m <sup>2</sup>
2b	697 m <sup>2</sup>	allgem. Wohngebiet	0,0	0 m <sup>2</sup>	0,30	0,45	0 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche				19357 m <sup>2</sup>			
Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:				Summe:			2727 m <sup>2</sup>

Erforderlich ist ein Gesamt-Kompensationsflächenbedarf von 2.727 m<sup>2</sup>.



### Landschaftsbild

Die Bewertung der Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild sowie der daraus resultierende Kompensationsflächenbedarf wird gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld nur verbal - argumentativ und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse vorgenommen werden. Die Maßnahmen stellen einen Eingriff dar und ziehen eine Veränderung des Landschaftsbildes nach sich.

Entlang des Nordrandes des zur Bebauung vorgesehenen Gebiets wird deshalb zur Verminderung des Eingriffes eine naturnahe Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt. Dadurch wird ein harmonischer Übergang von zukünftiger Bebauung zur offenen Landschaft geschaffen. Die geplante Bebauung fügt sich in die westlich und östlich angrenzenden bestehenden Bebauungen als eine Ergänzung des Siedlungsrandes ein.

Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB zur Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft stellen keine Ausgleichsmaßnahmen, sondern Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes in das Landschaftsbild dar.

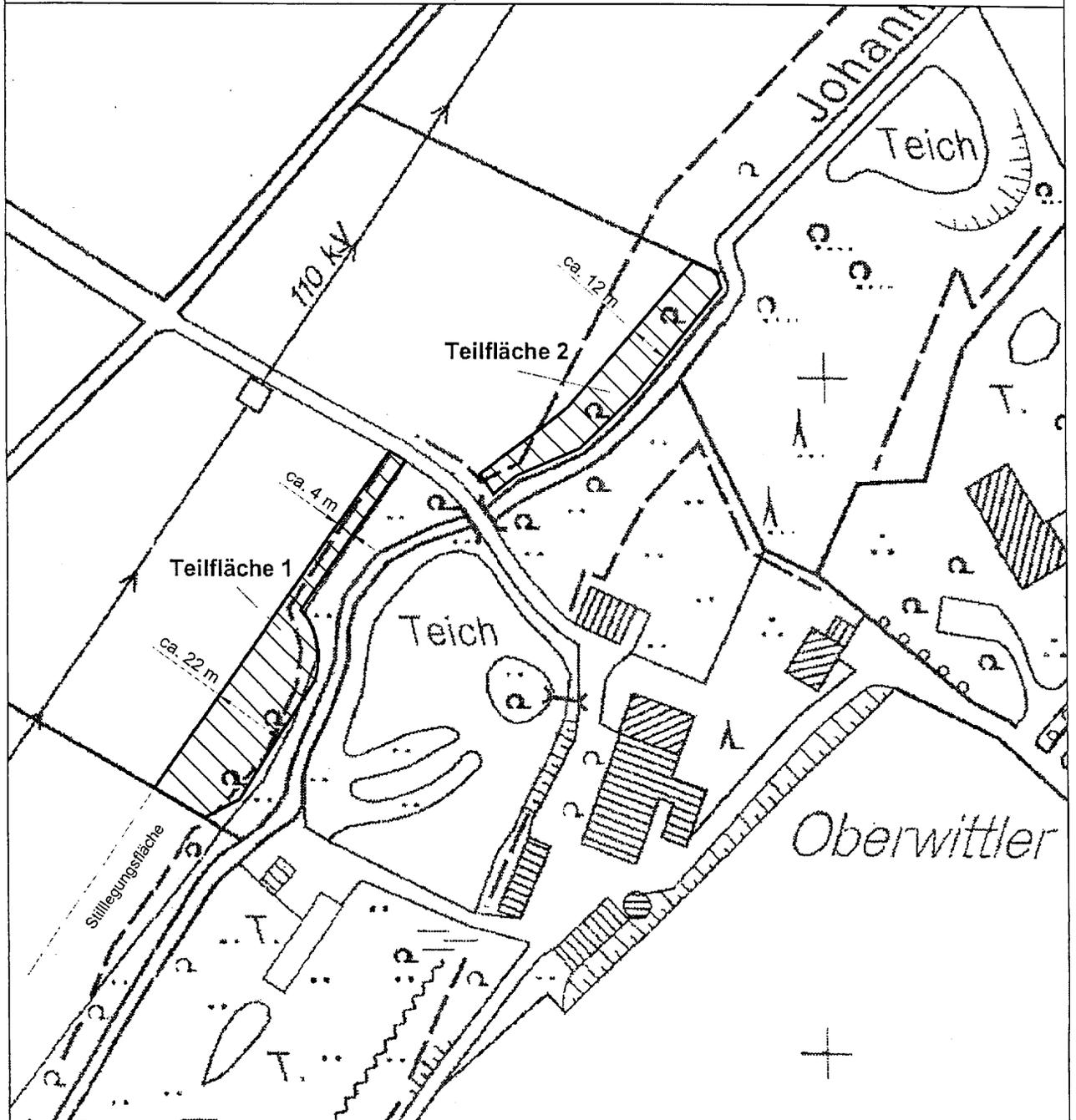
### Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die aufgrund der Realisierung der geplanten Bebauung und Erschließung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Zwei geeignete Flächen wurden im Bereich des Johannisbaches auf zwei Teilflächen der Flurstücke 1126 und 1130 in der Flur 2 der Gemarkung Großdornberg festgelegt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist hier ein breiter Gewässerrandstreifen in Form einer naturnahen, freiwachsenden Hecke aus Sträuchern sowie eines zum verbleibenden Acker hin vorgelagerten Extensivgrünlandstreifens herzustellen. Ein von einem Fachbüro erstellter Gestaltungs- und Pflanzplan für diese Ausgleichsmaßnahmen liegt vor. Die Einzelheiten sind im Folgemaßnahmenvertrag geregelt.

Im Bebauungsplan werden die beiden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 2.727m<sup>2</sup> als Sammelausgleichsmaßnahme sämtlichen Baugrundstücken und Erschließungsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 9 (1a) Baugesetzbuch zugeordnet.

Zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

## Darstellung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen



**Fläche: 2727 m<sup>2</sup>** verteilt auf Teilfläche 1 + 2  
 Gemarkung Großdornberg, Flur 2,  
 Flurstücke 1126 und 1130



Nachrichtliche Darstellung:  
 Genaue Festlegung des Flächenzuschnittes nach Einmessung in der Örtlichkeit

## 5. Bodenordnung

Besondere Boden ordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 6. Erschließungsanlagen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Erschließung der Wohnbebauung soll ausschließlich über private Verkehrsflächen erfolgen.

## 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca. 1,81 ha
<u>Verkehrsflächen - privat -</u>	<u>ca. 0,12 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	<u>ca. 1,93 ha</u>
<u>Anzahl der Gebäude:</u>	<u>ca. 29</u>
bei max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude	<u>max. 58 WE</u>

## 8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Erneuerung von Spielplatzflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 408.000 Euro.

Die jährlichen Folgekosten für die geplante Kanalisation betragen voraussichtlich 1.300 Euro

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

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

Der Investor soll auf eigene Kosten die erforderlichen Ausgleichsflächen für die künftigen Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden bereitstellen und deren Herstellung durchführen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Bereitstellung der Ausgleichsflächen wird durch entsprechende Regelungen in einem Folgemaßnahmenvertrag zwischen dem Investor, dem Grundstückseigentümer der Ausgleichflächen und der Stadt Bielefeld sichergestellt. Als Grundlage für den Folgemaßnahmenvertrag wurde im Auftrag des Investors von einem Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Umweltamt ein Gestaltungs- und Pflanzplan erarbeitet und zwischen dem Investor dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen und der Stadt Bielefeld einvernehmlich abgestimmt.

Die Rahmenbedingung für die Entwicklung des Plangebietes sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

## **9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld -West**

Der Bebauungsplan Nr. II/G 18 „Großdornberger Straße“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- West.

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

Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles 1.1 für den Bereich des geplanten Wohngebietes dar.

Die Grenze des Geltungsbereichs wird entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche zurückgenommen.

**ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES BIELEFELD – West**  
**Ausschnitt Karte A im Massstab 1:10.000**



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/G 18 "Großdornberger Straße"



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 bezogener Darstellungen und Festsetzungen ausser Kraft.

Planungsamt Juni 2004

