

# Bebauungsplan

## Nr. II/V1.1

„Kösterkamp“

Engersche Straße, Johannisbach, Hasenpatt

Jöllenberg

Satzung

Begründung

# Begründung zum Bebauungsplan.

Nr. II/V1.1

### Begründung:

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/V 1.1 "Kösterkamp" für das Gebiet Engersche Straße - Johannisbach - Hasenpatt

### Allgemeines

Gemäß §§ 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird der Bebauungsplan Nr. II/V 1.1 "Kösterkamp" neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung ist erforderlich, um für das Plangebiet die für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendigen Festsetzungen zu treffen und die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen zu schaffen.

### Planungsgrundsätze

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 1978 ist das Plangebiet im Süden als "Wohnbaufläche", im Norden z. T. als "Landwirtschaftliche Fläche" und als "Forstwirtschaftliche Fläche" und im Bereich des Johannisbachtals als "Grünfläche" dargestellt.

Im Norden der ausgewiesenen Wohnbaufläche befindet sich ein Planzeichen für eine kirchliche Einrichtung.

Ein großer Teil der im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V 1 ausgewiesenen Wohnbebauung ist inzwischen realisiert.

Um den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der noch unbebauten Grundstücke zu entsprechen und eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlung zum Landschaftsraum zu erreichen, ist eine Neuordnung der überbaubaren Flächen erforderlich.

### Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Westen durch den Hasenpatt, im Süden durch den Johannisbach, im Osten durch die Engersche Straße und im Norden durch den nördlich des Waldgebietes verlaufenden Verbindungsweg zwischen der Engerschen Straße und dem Hasenpatt begrenzt.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum des Ravensberger Hügellandes, dessen Relief geprägt ist durch eine starke Gliederung in Bachauen und Hochflächen.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich überwiegend um ein schwach geneigtes Plateau mit Parabraunerde.

Westlich der Vilsendorfer Straße befindet sich ein nahezu rechteckiges Waldgebiet (überwiegend Eiche-Hainbuchenwald), welches im Süden an die vorhandene Bebauung grenzt und im übrigen von Ackerflächen bzw. Standweiden umgeben ist.

Gegenwärtig werden alle noch unbebauten Flächen nördlich des Upfeldweges zwischen Hasenpatt und Waldgebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Nordufer des Johannisbaches sowie ein Teil der Bachaue bilden den südlichen Abschluß des Plangebietes.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie des Waldes befinden sich geräumte und wiederverfüllte Bombentrichter, bei deren Überprüfung keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der geplanten und angrenzenden Wohnbebauung erkennbar war.

#### Beabsichtigte Siedlungsentwicklung und Flächennutzung

Auf den im z. Z. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V 1 ausgewiesenen Grünzug zwischen den Straßen Upfeldweg und Kösterkamp wird verzichtet, da durch den bereits in Verlängerung des Taigaweges ausgebauten Fuß- und Radweg eine Verbindung zwischen den Straßen Upfeldweg und Kösterkamp vorhanden ist, der seine Fortsetzung nach Norden in das angrenzende Waldgebiet finden soll. Ein Grünzug in relativ kurzem Abstand parallel zu dieser Wegeverbindung wird aufgrund der aufgelockerten Bauweise des Wohngebietes nicht mehr für erforderlich gehalten.

Hinzu kommt, daß eine Fortführung vom Upfeldweg nach Süden nicht mehr sinnvoll ist, da nach den Änderungen der Planung für den Ausbau des Johannisbaches der ursprünglich auf der Nordseite der Bachaue vorgesehene Fuß- und Radweg entfällt.

Auch auf die bisherige Ausweisung des nicht mehr erforderlichen "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf für kirchliche Belange" nördlich der Straße Kösterkamp wird verzichtet.

Die somit aus ihrer Zweckbestimmung entlassenen Flächen sollen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "Reines Wohngebiet" ausgewiesenen, noch unbebauten Bereiche am Nordrand des künftigen Wohngebietes, werden aufgegeben. Statt dessen erfährt die vorhandene Siedlung durch die Festsetzung und städtebauliche Zuordnung von überbaubaren Flächen westlich der Rasenstraße eine Abrundung.

Hierbei geht die für die Bebauung vorgesehene Fläche geringfügig über die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche hinaus. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen dar. Bei der hier geplanten Ausdehnung der Bebauung nach Westen unter gleichzeitiger Einsparung in nördlicher Richtung ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan daher gegeben.

Ein wesentliches Planungsziel besteht darin, in diesem Bereich ein Vorhaben für gemeinschaftliches, an ökologischen Grundsätzen orientiertes Bauen zu ermöglichen.

Wesentliche Kriterien dieser Bauweise sind die Zuordnung der Gebäude zu Hausgruppen als Ausdruck von Nachbarschaften, die Bildung von kleinen Plätzen und Verbindungswegen, die Einbeziehung und Vernetzung von Freibereichen (Nutzgärten, Übergangszonen, Landschaft), die Verwendung ortstypischer Baumaterialien, traditioneller, regionaler und natürlicher Baustoffe um Transportwege soweit wie möglich zu vermeiden, die Orientierung der Baukörper zur passiven Nutzung von Solarenergie (Wintergärten, Anlehnungshäuser im Süden und Westen, weitgehend geschlossene Fassaden im Norden und Osten), Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Gärten und als Grauwasser zur Toilettenspülung, Wallhecken als Windschutz, insbesondere gegen die kalten Nordostwinde, weitestgehende Vermeidung von versiegelten Flächen, u. a. m.

Das bisher noch landwirtschaftlich genutzte Gelände westlich der Rasenstraße eignet sich für die Ziele des ökologisch orientierten Bauens insbesondere aufgrund

seiner Topographie sowie seiner Lage am Siedlungsrand.

Der Übergang von der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft und damit der Abschluß des Siedlungsrandes wird durch die Anordnung der Gebäude sowie die Zuordnung der privaten Freiflächen geschaffen.

Durch die entlang des Nord- und Westrandes des Baugebietes geplante Wallhecke, die im Bebauungsplan als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist sowie die ebenfalls ausgewiesene Wildwiese westlich der geplanten Bebauung, wird ein natürlicher Übergang vom Siedlungsraum zum Moorbachtal und zur landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen.

Bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessen wird den Vorteilen des Planungszieles, ein flächensparendes, gemeinschaftliches, an ökologischen Prinzipien orientiertes Bauen mit angepaßter Gestaltung der Grünanlagen zur freien Landschaft zu ermöglichen, der Vorrang gegenüber dem Wunsch eines Teiles der direkt angrenzenden Bewohner auf Verzicht auf die geplante Bebauung westlich der Rasenstraße gegeben.

Die bebauten und für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden überwiegend als "Reine Wohngebiete" 1- und 2-geschossig in offener Bauweise ausgewiesen.

Entlang der Engerschen Straße sowie im Einmündungsbereich des Upfeldweges setzt der Bebauungsplan "Allgemeine Wohngebiete" fest.

Bei der im Norden an das Siedlungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wird davon ausgegangen, daß die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Neuordnung der überbaubaren Flächen zu einer Verbesserung der Bewirtschaftung der verbleibenden Ackerflächen führen wird.

Der Uferbereich des Johannisbaches wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf eine Konkretisierung der Zweckbestimmung wird verzichtet, da die Ausweisung im wesentlichen die Sicherstellung und Weiterentwicklung einer bereits vorhandenen Grünzone beinhaltet.

In dem Grünzug entlang des Johannisbaches, dessen südliche Fortsetzung Bestandteil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/19.01 "An der Probstei" ist, soll sich eine z. T. bereits vorhandene, bachbegleitende, naturnahe Auenlandschaft weiterentwickeln (heute bereits vorhandener naturnaher Gehölzbestand = Erlen und Weiden am Bachufer, Eichen, Buchen, Birken, Vogelbeeren in höhergelegenen Randzonen).

Die genaue Ausgestaltung der Bachaue im Zuge des beabsichtigten naturnahen Ausbaus des Johannisbaches wird durch ein separates Planfeststellungsverfahren für den Bereich zwischen Stiftsmühle und Engersche Straße geregelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Der Plan enthält einen Hinweis auf den vorhandenen Ehrenhain.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, enthält der Gestaltungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Meldepflicht.

### Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Engerschen Straße (L 855) abzweigende Straße Upfeldweg, den Kösterkamp, den Taigaweg und die Rasenstraße.

Auf die im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Fortführung der Straße Kösterkamp als Ringerschließung kann verzichtet werden, da die ursprünglich hieran angrenzende nördliche Bebauung entfällt.

Für die Bebauung westlich der Rasenstraße kommt eine neue, vom Upfeldweg abzweigende Stichstraße, zur Ausweisung. Alle im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Straßen werden als befahrbare Wohnstraßen und Wohnwege festgesetzt (Mischverkehrsflächen).

Infolge geänderter Straßenplanung wird die im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Landstraße L 557 nicht mehr vorgesehen.

Das für die Erschließung des Siedlungsbereiches erforderliche Straßennetz wird durch öffentliche Fuß- und Radwege ergänzt.

Wichtige Verbindungen stellen hierbei insbesondere die Fortführung der Straße Upfeldweg über den Hasenpatt nach Nord-Westen in Richtung Enger sowie nach Süden in die Grünanlage Johannisbachtal/Moorbachtal und weiter über die Stiftsmühle in den Ortskern Schildesche dar.

### Gestalterische Grundsätze

Nahezu im gesamten Bebauungsplangebiet werden geneigte Dächer festgesetzt, ausgenommen hiervon sind lediglich vorhandene Flachdachbauten.

Die Dachneigung orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden.

Für den Bereich des neu ausgewiesenen Wohngebietes westlich der Rasenstraße werden zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen sowie Freibereichen und Einfriedigungen durch eine eigenständige Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW geregelt. Hierdurch soll der besonderen Lage des Gebietes im Übergang zwischen vorhandener Bebauung und angrenzendem Landschaftsschutzgebiet sowie dem angestrebten Ziel einer ökologischen Bauweise Rechnung getragen werden.

### Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet unter Umständen erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind nicht ersichtlich.

### Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von 4,06 Mio. DM.

Es ist davon auszugehen, daß der beitragsfähige Teil dieser Kosten nach BBauG durch Anliegerbeiträge - in Höhe von ca. 1,4 Mio. DM - an die Stadt zurückfließt,

und daß der nicht beitragsfähige Teil der Kanalbaukosten - in Höhe von rd. 0,3 Mio. DM - durch Kanalbenutzungsgebühren abgedeckt wird.  
(In diesen Gebühren sind u. a. auch die Zinsen für das aufgenommene Kapital sowie die Abschreibung der Kanäle enthalten.)

#### Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Bundesbaugesetz sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen.

#### Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. II/V 1 "Kösterkamp" aufgehoben.



Blume  
Beigeordneter

Bielefeld, den 28.11.1986

Dieser Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 am \_\_\_\_\_ vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Ratsmitglied

\_\_\_\_\_  
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den \_\_\_\_\_

STADT BIELEFELD  
Der Oberstadtdirektor  
- Planungsamt -  
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - am \_\_\_\_\_ vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Ratsmitglied

\_\_\_\_\_  
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Offenlegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den \_\_\_\_\_

STADT BIELEFELD  
Der Oberstadtdirektor  
- Planungsamt -  
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 - GV. NW. 1984 S. 475 - vom Rat der Stadt am **26. Feb. 1987** als **S a t z u n g** beschlossen worden.

Bielefeld, den **04. März 1987**

*Schwicks*  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Ratsmitglied

*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Schriftführer

**Genehmigungsvermerk des  
Regierungspräsidenten**

Dieser Plan/Entwurf gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den **23. JUNI 1987**

AL 25.21.11/107 - ALV.10 Der Regierungspräsident  
im Auftrag



*[Signature]*



Begründung ~~xxxx~~ Auflagen ~~xxxx~~ Maßgaben ~~xxxx~~ Teil ~~xxxx~~ Bestandteile ~~xxxx~~ Nicht ~~xxxx~~ Genehmigung ~~xxxx~~

Begründung:

Bei den o.g. öffentlichen Grünflächen zwischen dem Wohnbaugebiet südlich des Upfeldweges und dem Nordufer des Johannisbaches handelt es sich nicht um Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BBauG, sondern um nachrichtliche Mitteilungen aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren gem. § 9 Abs. 6 BBauG.

Diese müssen auch erfolgen, wenn die Festsetzungen erst künftig getroffen werden, jedoch konkreter sind als "nur in Aussicht genommen" (vergl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BBauG § 9 Rdnr. 90). Da ein formeller Fehler vorliegt, kann der Bebauungsplan nur mit o.a. Maßgabe genehmigt werden.

Hinweise:

Mit Aufhebungsverordnung vom 15.5.1987, erschienen im Amtsblatt Nr. 22 vom 1.6.1987, sind die Flurstücke Nr. 68 und 128, gem. dortigen Antrag, ganz aus dem Landschaftsschutz herausgenommen worden. Auf den Bebauungsplan sollte durch einen entsprechenden Vermerk hierauf hingewiesen

~~Hinweise~~ ~~Empfehlungen~~

werden bzw. eine entsprechende Anpassung der nachrichtlichen Darstellung erfolgen.

f  
i

Bekanntmachung der Genehmigung

Den Nachweis der Bekanntmachung und ggf. des Beitrittsbeschlusses bitte ich mir bis zum 1.9.1987 auf dem Dienstwege vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen ~~Beschaid~~ kann nunmehr innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch ~~erhaben~~ werden. Der Widerspruch ist beim ~~Regierungspräsidenten~~ Detmold in 4930 Detmold, Leopoldstr. 13-15, schriftlich ~~einzureichen~~ oder zur Niederschrift zu erklären.

Falls die ~~Widerspruchsfrist~~ durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag



G e n e h m i g u n g

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmige ich den/die  
vom Rat der ~~Gemeinde~~/Stadt ..... Bielefeld .....  
am ..26.2.1987..... als Satzung beschlossene-n  
..... ~~Änderung/Erklärung/Aufhebung~~ des - Bebauungs-  
plan-es Nr. .II/V.1.1....  
Gebiet: "Kösterkamp" Gemarkung Vilsendorf, Flur 1, Stadtbezirk  
Jöllenbeck  
~~Ortsbereich~~ .....  
~~mit folgenden(n) Auflage(n)/Maßgabe(n)~~

Bei den im Süden des Plangebietes zwischen dem Nordufer  
des Johannisbaches und dem südlich des Upfeldweges festge-  
setzten Wohngebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen  
gem. § 9 (1) 15 BBauG handelt es sich um nachrichtliche Mit-  
teilungen aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsver-  
fahren gem. § 9 Abs. 6 BBauG.

Die im Bebauungsplanverfahren getroffenen diesbezüglichen  
Festsetzungen sind entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen  
und auf den Planunterlagen zu verdeutlichen.

Detmold, den 3. JUNI 1987

Der Regierungspräsident

Az.: 35.21.11- 1 / V. 10

Im Auftrag



*[Handwritten signature]*  
(Robert)