

# Bebauungsplan

## Nr. III/4/54.00

Ergänzende WA-Bebauung an der Bodelschwinghstraße

Stieghorst

Satzung

Begründung

**Stadt Bielefeld**

**Stadtbezirk Stieghorst**

**Bebauungsplan Nr. III/4/54.00  
„Stückenstraße“**

**6. Begründung**

### 1) Allgemeines

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), soll der Bebauungsplan Nr. III/4/54.00 „Stückenstraße“ für das Gebiet zwischen Nordgrenze des Grundstückes Bodelschwinghstraße Nr. 25, Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 2052, Ostgrenzen der Flurstücke 547, 546, 545, 523 und 524, Südgrenze des Flurstückes 524 und Ostgrenze der Bodelschwinghstraße neu aufgestellt werden.

### 2) Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. III/4/54.00 „Stückenstraße“ liegt in der Gemarkung Bielefeld, Flur 61. Das Gebiet ist räumlich abgegrenzt

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2051, 2052,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2052, 547, 546, 545, 523 und 524,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 524,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 524, 523, 545, 546, 547, 2051.

Der räumliche Geltungsbereich entsprechend der Abgrenzung hat eine Größe von rd. 0,91 ha.

### 3) Planungsrechtliche Grundlage / Planungserfordernis

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ 4/13.02 sollte die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung geschaffen werden.

Im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Anregung vorgebracht, die heutige baufreie Lücke entlang der Bodelschwinghstraße einzubeziehen. Dieser Planbereich ist wiederum eine Teilfläche des Durchführungsplanes Nr. 4a/1.

Um nun nicht zwei parallele Änderungsverfahren zu entwickeln, wurde das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/13.02 eingestellt, um nunmehr den erweiterten Geltungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/54.00 „Stückenstraße“ entwickeln zu können.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. III/4/54.00 „Stückenstraße“ sollen die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. III/4/13.02 und des Durchführungsplanes Nr. 4a/1 überplant werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen. Dabei soll sich die zukünftige Bebauung an dem bestehenden Umfeld orientieren und eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise als Einzelhäuser ermöglicht werden.

Mit der Schaffung der Möglichkeit einer Hinterlandbebauung / Lückenbebauung kann Wohnbebauung auf z.Zt. aus Sicht der Grundstückseigentümer mindergenutzten Grundstücksteilen geschaffen werden. Hierdurch würde eine Bebauung im Innenbereich / Lückenbereich eines bereits bestehenden Wohngebietes ermöglicht, ohne dass zusätzliche planerische und erschließungstechnische Aufwendungen im Außenbereich notwendig werden.

#### 4) Bestand und Nutzung

Das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. III/4/54.00 „Stückenstraße“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Wohnbaufläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/4/13.02 aus dem Jahr 1972 ist für diesen Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Bodelschwinghstraße ist „Reines Wohngebiet“ in offener Bauweise festgesetzt.

Das Hinterland ist derzeit als Zier- bzw. Nutzgarten der jeweiligen Vorderlieger genutzt. Die in Rede stehenden Grundstücke sind Ost-West gerichtet und erreichen Längen zwischen 75 und 50 Metern sowie Größen von jeweils rd. 1.300 qm. Östlich des Planbereiches grenzen wohngenutzte Grundstücke mit offener bis zu zweigeschossiger Bebauung an. Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Garagen- / Stellplatzanlage für einen weiter östlich gelegenen Geschosswohnungsbau.

Das von der Neuaufstellung berührte Teilgebiet des Durchführungsplanes Nr. 4a/1 (Flurstücke 523 und 524) ist als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bereich befindet sich zwischen den oben beschriebenen Baugrundstücken und der im Süden des Planbereiches anschließender Wohnbebauung. Die Flächen werden zu etwa 2/3 landwirtschaftlich genutzt (Grünland), 1/3 ist mit Buschwerk und Bäumen bestanden.

Für diesen Bereich ist parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne der Wandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ notwendig.

Das Plangebiet ist durch eine starke Neigung des Geländes nach Osten hin gekennzeichnet. Dabei sind die Geländeneigungen in dem Gebiet unterschiedlich stark ausgeprägt. Während der Bereich der potentiellen Hinterlandbebauung rd. 4,0 m unterhalb der Bodelschwinghstraße liegt, sind es im Fall der potentiellen Neubebauung entlang der Bodelschwinghstraße (Flurstücke 523 und 524) bis zu 7,0 m Unterschied zwischen dem Baufenster und der Bodelschwinghstraße. Die Topografie wird noch zusätzlich von der Bodelschwinghstraße westlich des Plangebietes bestimmt, die von Norden nach Süden um rd. 10,0 m ansteigt.

#### 5) Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der Nutzung

Bei den nunmehr für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen handelt es sich um die Schaffung der Möglichkeit einer sog. Hinterlandbebauung bzw. Lückenbebauung.

Mit der angestrebten Hinterlandbebauung sind unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen einen Wohneinheit pro Gebäude insgesamt bis zu 4 Wohngebäude als Hinterlandbebauung und bis zu drei Wohngebäude bei der Lückenbebauung - jeweils in Abhängigkeit zu der jeweiligen späteren Baugrundstücksgröße - denkbar.

Als zulässige Art der Nutzung wird „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Dabei orientieren sich die zulässigen Nutzungen an den im Bebauungsplan Nr. III/4/13.02 für den angrenzenden bzw. bereits bebauten Bereich getroffenen Bestimmungen, die eine allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden, auch von denen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, vorsehen. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Hinsichtlich der Grundflächenzahl bzw. dem Anteil des Baugrundstückes, welcher von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird die Höchstgrenze der BauNVO mit 40 % festgesetzt. In Abhängigkeit zur GRZ und der maximal zulässigen Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes wird vor dem Hintergrund der dort vorhandenen Topografie an der Bodelschwinghstraße in einem Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Dieses bedeutet, dass eine spätere Bebauung zwingend an dieser Linie errichtet werden muss. Hiermit soll erreicht werden, dass bei einer späteren Bebauung eine Bauflucht entlang der Bodelschwinghstraße in Verlängerung der nördlich angrenzenden vorhandenen Bebauung entsteht und ein Hineinrücken der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum so weit wie möglich minimiert wird.

An der Baulinie wird aus den dargelegten Gründen festgehalten - auch wenn im Verlauf des Verfahrens bereits eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude gem. § 33 BauGB erteilt wurde - wo es zu einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Bodelschwinghstraße von 8,00 m anstelle der nunmehr vorgesehenen 6,00 m gekommen ist. Aufgrund der verwaltungsseitigen Zusagen war die Genehmigung nicht mehr rückholbar.

In dem nördlichen Teil des Plangebietes kann auf eine Festsetzung einer Baulinie vor dem Hintergrund der dargelegten städtebaulichen Gründe verzichtet werden. Hier wird mit den festgesetzten Baufenstern der bauliche Bestand entlang der Bodelschwinghstraße umfasst, welcher sich innerhalb des östlich anschließenden baulichen Zusammenhangs darstellt. daher ist hier eine zwingende Festsetzung zum Heranrücken der Bebauung an die Bodelschwinghstraße mit einer Baulinie nicht notwendig.

Die Geschossigkeit wird im Änderungsbereich auf zwei beschränkt, um somit den bereits im Umfeld vorhandenen bestehenden Gebäuden zu entsprechen. Die Dachneigung wird mit 22 bis 52 Grad festgesetzt, um einerseits eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu dem Änderungsbereich und der bestehenden Bebauung im Plangebiet zu erreichen. Andererseits ist mit der Festsetzung die Möglichkeit des Aufbringens von Photovoltaikanlagen und Solarzellen auf das Dach - bei entsprechender geringerer Dachneigung als im Umfeld vorhanden - gegeben.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie ist es notwendig, in jedem Fall eine ausreichende Höhenfestsetzung bezüglich der Traufen- und der Gebäudehöhe für die Tal-

seite (Ostseite) zu treffen. Es soll verhindert werden, dass sich auf der Talseite drei aufgehende Fassadengeschosse zeigen. Gleichzeitig soll eine zweckmäßige Höhenentwicklung für die Baukörper gewährleistet werden und ein zu starkes Eingraben der Bebauung in den Hang vermieden werden. Durch die Festsetzung wird es in Abhängigkeit zu den festgesetzten maximal zulässigen zwei Vollgeschossen und der Dachneigung von  $22^{\circ}$ - $52^{\circ}$  dazu kommen können, dass innerhalb der Baufenster zur Talseite hin ein Sockelgeschoss (kein Vollgeschoss), ein Fassadenvollgeschoss und ein Vollgeschoss im Dachraum entstehen kann. Aufgrund der Topografie wird teilweise ein Anfüllen des Baugrundes notwendig werden, das es erlaubt, die Grundstückerschließung auf das Höhenniveau der Bodelschwinghstraße zu bringen. Dieses wird in Abhängigkeit zu dem jeweiligen grundstückbezogenen Entwässerungskonzept ggf. bezüglich des Anschlusses an die Bodelschwinghstraße zweckmäßig sein.

Aufgrund der unterschiedlichen Geländeneigungen werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen bestimmt. Zum Einen der Bereich der Hinterlandbebauung und zum Anderen die mögliche Bebauung entlang der Bodelschwinghstraße auf den Flurstücken 523 und 524. Für beide Bereiche wird als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufenhöhe bzw. der Gebäudehöhe der Durchdringungspunkt der am tiefsten, von der Bodelschwinghstraße abgewandt gelegenen Gebäudeecke mit dem gewachsenen Boden bestimmt. Als zulässige Höhen werden für die Hinterlandbebauung festgesetzt als Traufenhöhe maximal 5,5 m und als Gebäudehöhe maximal 11,5 m. Für die mögliche Neubebauung auf den Flurstücken 523 und 524 wird eine maximal zulässige Traufenhöhe von 6,0 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Anhand der in den textlichen Festsetzungen aufgenommenen Schemaschnitten wird die Lage für einzelne Bauvorhaben in dem Plangebiet exemplarisch dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl bei der Hinterlandbebauung (Bebauung in der zweiten Reihe) auf maximal eine Wohneinheit pro Gebäude (Einzelhaus) beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Änderungsbereich mit der möglichen Hinterlandbebauung zu gelangen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

Die gebäudebezogenen baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachneigung beschränkt.

Zudem wird ein Vorgartenbereich bestimmt, welcher gärtnerisch anzulegen ist. Dieser Bereich darf nur für die notwendige Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass der der Bodelschwinghstraße zugewandte Teil des Plangebietes mit der festgesetzten nicht überbaubaren Fläche mit Flächen für Zufahrten übermäßig versiegelt wird.

Durch die geringfügige bauliche Abrundung und Ergänzung ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.

## 6) Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung soll jeweils über das Vorderlieger-Grundstück bzw. direkt von der Bodelschwinghstraße aus erfolgen. Die Festsetzung der Einzelzufahrten in einer maximalen Breite von 3,00 m zu den Grundstücken erfolgt vor dem Hintergrund der festgesetzten Vorgartenfläche. Mit der Festsetzung der Einzelzufahrten soll verhindert werden, dass der Raum zwischen der Bodelschwinghstraße und der Bebauung zum überwiegenden Teil für Erschließungszwecke / Zufahrten genutzt wird. Zudem soll verhindert werden, dass durch das mögliche Einräumen von Fahrrechten außerhalb des Plangebietes eine Erschließung unabhängig von einem Anschluss an die Bodelschwinghstraße gesucht wird.

Bei den Flurstücken 523 und 524 ist die besondere Topografie zu berücksichtigen, die für das Flurstück 524 einen besonderen Aufwand zur Herstellung einer direkten Erschließung von der Bodelschwinghstraße aus bedeuten würde. Diesem soll dadurch begegnet werden, dass für die Flurstücke 523 und 524 eine einzige gemeinsame Zu- und Abfahrt mit Anschluss an die Bodelschwinghstraße zugelassen wird, da Einzelzufahrten von der Bodelschwinghstraße wegen der Topografie einen unzumutbaren Aufwand (Böschungen, Stützen) bedeuten und eine Querung des öffentlichen Straßenbegleitgrüns notwendig wäre.

Für das bereits ausparzellierte Flurstück 2052 besteht ein Geh- und Fahrrecht auf dem Vorderlieger-Flurstück 2051. Die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche in dem Änderungsbereich wird nicht notwendig.

Zur Vermeidung von parkenden Fahrzeugen auf der Bodelschwinghstraße wird die Einrichtung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit innerhalb der überbaubaren Flächen empfohlen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle Stückenstraße der Buslinie 118 Sieker – Brackwede Kirche – Ummeln. Diese Buslinie, die in der Hauptverkehrszeit alle 30 Minuten und in der Normalverkehrszeit alle 60 Minuten fährt, hat einen Anschluss in Sieker an die Stadtbahnlinie 2 und in Brackwede Kirche an die Stadtbahnlinie 1.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schmutzwasserentwässerungsgebiet Sieker und Kammeratsheide“. Die Ableitung des Schmutzwassers der vorhandenen und der geplanten Bebauung entlang der Bodelschwinghstraße erfolgt

über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bodelschwinghstraße zur Kläranlage Heepen.

Aufgrund der Geländeverhältnisse ist eine Ableitung des Schmutzwassers zum Schmutzwasserkanal Bodelschwinghstraße aus dem Bereich der Hinterbebauung nur über private Hebeanlagen (Pumpen) möglich. Um einen Anschluss im Freigefälle zu ermöglichen, müsste das Plangebiet höhenmäßig an die Bodelschwinghstraße angeglichen werden. Die notwendigen Kosten für die Hebeanlagen sind von den jeweiligen Grundstückseignern zu tragen.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ortsnah in den Mühlenbach einzuleiten.

Das Plangebiet befindet sich im Gewässereinzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/65. Für die Einleitungsstelle wurde mit dem 2. Änderungsbescheid vom 11.07.2002 durch die Bezirksregierung Detmold das bis dahin bestehende Versiegelungsverbot aufgehoben.

Durch den Anschluss der geplanten Bebauung Bodelschwingh- / Osningstraße sowie Stückenstraße vergrößert sich das kanalisierte Einzugsgebiet der Einleitungsstelle. Der Änderungsantrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist von der Bezirksregierung Detmold positiv beschieden worden. Danach liegt ein Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mühlenbaches als offene Vorflut vor. Somit ist ein schadloser Hochwasserabfluss im Mühlenbach gewährleistet und die o.g. geplante Bebauung ist nicht an der Fertigstellung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens im Bereich Odentruper Straße gebunden.

Voraussetzung für die Ableitung des Niederschlagswasser zur Bodelschwinghstraße ist jedoch der Ausbau der öffentlichen Regenwasserkanäle in Teilbereichen der Osning- und der Bodelschwinghstraße. Nach dem Finanzplan ist die Durchführung dieser Kanalbaumaßnahmen für das Jahr 2002/3 vorgesehen. Einer Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Regenwasserkanalisation Bodelschwinghstraße kann somit erst nach Fertigstellung der Kanalbaumaßnahme zugestimmt werden.

Auch das Niederschlagswasser ist über private Hebeanlagen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Kosten für eine solche ggf. unwirtschaftliche und kostenintensive Entwässerung sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Sofern Grundstückseigentümer den Nachweis einer vollständigen Versickerung auf den Baugrundstücken erbringen können und seitens der Unteren Wasserbehörde hierfür die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird, sind Baugenehmigungen auch vorab möglich.

Eine solche wasserrechtliche Erlaubnis besteht für das Flurstück 523 innerhalb des Plangebietes, da hier der Nachweis für eine Schachtversickerung nach ATV A 138 erbracht wurde.

Aufgrund der Topografie besteht auch die Möglichkeit, das Schmutz- und das Niederschlagswasser der Hinterbebauung den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanälen in der Osningstraße zuzuleiten. Hierbei ist zu beachten, dass ggf. außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstücksflächen Dritter Leitungen aufzunehmen hätten, die entsprechend privatrechtlich zu sichern wären.

## 7) Belange der Umwelt

### Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgt nicht, da die Größen- und Leistungswerte bzw. die Prüfwerte des geplanten städtebaulichen Vorhabens unterhalb der dafür vorgesehenen Voraussetzungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) liegen und andere Gründe für die Durchführung einer UVP nicht erkennbar sind.

### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/4/13.02 nicht betroffen. Da der alte Bebauungsplan Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt, und diese Festsetzung durch die Planung / Neuaufstellung nicht überschritten wird, stellt die Ermöglichung der Hinterlandbebauung keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Bei der Änderung handelt es sich um die bauliche Nutzung von Gartengrundstücken im Innenbereich eines überwiegend bebauten Quartiers. Aufgrund des festgesetzten Maßes der Nutzung wird der Charakter eines durchgrünten Bereiches bei der vorgesehenen offenen Bauweise weiterhin erhalten bleiben.

Für die potentielle Lückenbebauung im Bereich des rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 4a/1 (Flurstücke 523 und 524) ist eine Kompensationsflächenberechnung durchgeführt worden (NZO GmbH, Bielefeld, 2002).

Die Böschung entlang der Bodelschwinghstraße ist mit einem artenreichen Feldgehölz aus Hainbuchen, Eschen, Berg- und Feldahorn sowie Weißdorn im Unterwuchs bestanden, das sich auf dem Flurstück 523 nach Osten bis etwa zur Mitte des Grundstückes hineinzieht. Das Gehölz erreicht ein Alter von ca. 40 Jahren. Eingestreut ist eine einzelne ca. 50-jährige Stieleiche. Die weiteren Flächenanteile des Flurstückes 523 werden als Grünland, Mähwiese oder Weide genutzt.

Das Feldgehölz entlang der Bodelschwinghstraße setzt sich auch auf der Böschung auf dem Flurstück 524 fort. In diesem Bereich sind auch eine Gruppe ca. 40-50 jährigen Sandbirken sowie eine ca. 80 jährige Lärche vorhanden. Zur Viehweide östlich des Flurstückes 524 ist das Grundstück durch eine ca. 30 jährige Fichtenreihe sowie einige Obstbäume abgegrenzt. Die Freiflächen des Grundstückes sind mit einer dichten Brenneselflur bestanden. Anhand der Gehölzbestände ist zu erkennen, dass das Flurstück 524 früher als Obstwiese bzw. Obstgarten genutzt wurde und seit längerem brachgefallen ist.

Eine Bewertung der Lebensräume im Bereich der Flurstücke 523 und 524 erfolgte auf der Grundlage der im „Arbeitspapier – Bielefelder Modell zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung (Stand: 09/2000) vorgeschlagenen Verrechnungsmittelwerte.

Teillebensräume mit nicht wiederherstellbaren Biotoptypen sind im Bereich der Flurstücke 523 und 524 nicht vorhanden.

Der frühere Garten mit Obstbäumen, alten Fichtenbeständen im Osten und eine Hecke im Norden des Flurstückes 524 besitzt insgesamt eine mittlere ökologische Wertigkeit und weist gegenüber der Planung eine mittlere Konfliktdichte auf. Ebenso weist das Feldgehölz auf der Böschung und am Böschungsfuß der Bodelschwinghstraße eine hohe ökologische Wertigkeit auf.

Ein Biotop mit vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit ist die als Mähwiese bzw. Weide genutzte Fläche im Bereich des Flurstückes 523.

Der Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt auf den Flurstücke 523 und 524 ist vertretbar, da aufgrund seiner Lage direkt an der Bodelschwinghstraße und in Ergänzung der umgebenden Wohnhäuser sich der Bereich für eine Wohnbebauung / Lückenbebauung entlang der Bodelschwinghstraße eignet, ohne dass im rückwärtigen Bereich in den Landschaftsraum eingegriffen wird.

Insgesamt ergibt sich durch die flächenhaften Eingriffe im Bereich der Flurstücke 523 und 524 ein Kompensationsbedarf von 2.488 qm. Da im Bereich der beiden Flurstücke bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, bleibt ein Kompensationsdefizit von 2.488 qm, welches extern erbracht werden soll. Ein entsprechender Vertrag über die Zahlung eines Kostenerstattungsbetrages wurde im November 2002 geschlossen.

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den im Eigentum der Stadt Bielefeld befindlichen Grundstücken (Ersatzfläche 034/007 Gemarkung Großdornberg, Flur 2, Flurstück 1041, 834 qm, Art der Maßnahme: Laubholzaufforstung; Ersatzfläche 043/005 Gemarkung Großdornberg, Flur 1, Flurstück 65, 1.605 qm, Art der Maßnahme: Laubholzaufforstung) festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen zum Ausgleich sind den Flächen in dem Bebauungsplan zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (Flurstücke 523 / 524).

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Um die vorhandene straßenbegleitende Begrünung dauerhaft auf den privaten Grundstücken zu erhalten, wird festgesetzt, dass entlang der Bodelschwinghstraße ein durchgehender, 6,00 m breiter Streifen als Vorgartenfläche anzulegen. Dieser ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Er darf nur für die jeweiligen grundstücksbezogenen Zu- und Abfahrten in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden.

Bei den Flurstücken 523 und 524 kann die Anlage einer Erschließungsfläche auf der privaten Fläche in einer Breite von maximal 4,0 m zugelassen werden, mithin die anzulegende Grünfläche / Vorgartenfläche auf 2,0 m reduziert werden. Dieses ist im Falle der Flurstücke 523 und 524 zu tolerieren, da diesen bis zur Schwarzdecke / Fahrbahn der Bodelschwinghstraße im Westen öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün vorgelagert ist.

#### Auswirkungen auf die Landschaftsplanung:

Für den Einbezug der Fläche in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/54.00 „Stückenstraße“ aus dem Durchführungsplan Nr. 4a/1 (III/4/13.01) sind die Flurstücke 523 und 524 aus dem Landschaftsschutzgebiet 2.2.-2 (Bielefelder Osning mit Kalksteinzug- und Sandsteinzug) des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost zu entlassen. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz und somit ein Zurücktreten hinter die Festsetzungen des Landschaftsplanes ist zu rechtfertigen, da aufgrund seiner Lage direkt an der Bodelschwinghstraße und in Ergänzung der umgebenden Wohnhäuser sich der Bereich für eine Wohnbebauung / Lückenbebauung entlang der Bodelschwinghstraße eignet, ohne dass im rückwärtigen Bereich in den Landschaftsraum eingegriffen wird.

Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten nach § 29 (4) Landschaftsgesetz NW bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele gem. § 18 Landschaftsgesetz NW, die Festsetzung von Schutzgebieten gem. §§ 19-23 Landschaftsgesetz NW, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen gem. § 24 Landschaftsgesetz NW, forstliche Festsetzungen gem. § 25 Landschaftsgesetz NW sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen gem. § 26 Landschaftsgesetz NW. Als widersprechende Festsetzung zählt auch der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Gegenüberstellung der Abgrenzung und der Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost (rechtsverbindlicher Charakter und Planung) für das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (M. 1:5.000)

**Ausschnitt - Landschaftsplan Bielefeld - Ost rechtskräftig seit 03.06.1995**



**Ausschnitt - Landschaftsplan Bielefeld - Ost geplante Änderung**



- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes
- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/4/54.00 "Stückenstraße"
- 1 Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- L Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 (LSG Bielefelder Osning mit Kalksteinzug und Sandsteinzug)

Lärm:

Zur Sicherstellung der für das festgesetzte Reine Wohngebiet maßgeblichen Innenraumpegel wird aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes festgesetzt, dass die Gebäude (Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen) in der Bauzeile an der Bodelschwinghstraße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Gebäuden der „Hinterlandbebauung“ / rückwärtige Bebauung mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist jeweils zu erbringen.

Auf einen aktiven Lärmschutz in Form eines Walles oder einer Wand wird aus städtebaulichen Gründen an dem Standort verzichtet. Die städtebauliche Absicht der Schaffung einer Bauflucht entlang der Bodelschwinghstraße steht mit der festgesetzten Baulinie aufgrund der nicht ausreichenden verbleibenden Fläche für eine Schallschutzmaßnahme auf dem Baugrundstück einem aktiven Lärmschutz gegenüber. Entlang der Bodelschwinghstraße befindet sich bereits heute wohngenutzte Bebauung, die in ihrer straßenbegleitenden Wirkung erhalten und sichtbar bleiben soll. Dieses gilt auch weitgehend für die vorgesehene / mögliche Lückenbebauung auf den Flurstücken 523 und 524, welche – ebenso wie die mögliche Hinterlandbebauung – aufgrund der Topografie unterhalb der Bodelschwinghstraße liegen wird. Somit stellt sich eine aktive Schirmung des Lärms hier bereits durch die Böschung bzw. die vorhandene Bebauung geringfügig ein.

Klima:

Laut Gutachten „Stadtklima Bielefeld“ gehört der Planbereich zu einem „Kaltluftentstehungsgebiet“, wobei der Bereich entlang der Osningstraße wichtig für den Abfluss der nächtlichen Kaltluft von der Kammlage des Teutoburger Waldes in den dichtbesiedelten Stadtbereich Sieker ist.

Da es sich jedoch vom Umfang her um eine geringfügige niedrige Lückebebauung in offener Bauweise handelt, wird keine Beeinträchtigung gesehen.

Gewässerökologie:

Belange der Gewässerökologie werden nicht berührt.

Boden:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des BBoSchG, BBodSchV und LBodSchG werden wie folgt beurteilt.

| Themenbereich                                                                                                                                                        | Beurteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flächen mit Bodenbelastungen                                                                                                                                         | Trifft nicht zu, es sind in dem Änderungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen nach heutigem Kenntnisstand bekannt.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen;<br>Erhalt schutzwürdiger Böden;<br>Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen; | Die Bodenversiegelung wird auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.<br>Bodenentsiegelungen sind nicht abzusehen.<br>Schutzwürdige Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung teilweise Ackerfläche in Anspruch genommen wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist. |
| Kennzeichnungen                                                                                                                                                      | Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 9) Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden nicht anfallen.

Die Kosten für die städtebauliche Planung für die betroffenen Flurstücksteile sowie für die Erschließung und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen werden von den betroffenen Grundstückseigentümern übernommen.