

# Bebauungsplan

## Nr. III / Br 22

### „Kuhlenweg“

Für das Gebiet Husumer Straße,  
Stedefreunder Straße, Straße Lämmkenstatt  
und Glückstädter Straße mit Ausnahme der  
Flächen, die durch den B-Plan Nr. III/Br 20  
überplant sind

Heepen

Satzung

Begründung

## F. Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. III/Br 22 "Kuhlenweg" für das Gebiet Husumer Straße, Stedefreunder Straße, Straße Lämmkenstatt und Glückstädter Straße mit Ausnahme der Flächen, die durch den Bebauungsplan Nr. III/Br 20 "Sanierung Deponie Brake" erfaßt sind

## I. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wird der Bebauungsplan Nr. III/Br 22 "Kuhlenweg" neu aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderlichen Maßnahmen.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Br 5 ist im Blockinneren des nordwestlichen Teilbereiches eine Bebauung bis zu acht Vollgeschossen und auf den Grundstücksflächen entlang der Straßen Husumer Straße, Kuhlenweg, Lämmkenstatt und Glückstädter Straße bis zu drei Vollgeschossen planungsrechtlich möglich. Für diese Bereiche ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 22 erforderlich, da sich nach der eingetretenen Entwicklung gezeigt hat, daß für eine solche Bebauung kein Bedarf besteht. In Anlehnung an die bereits vorhandene Straßenrandbebauung wird daher 1- bis 2-geschossige aufgelockerte Wohnhausbebauung festgesetzt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. III/Br 20, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung der Deponie Brake schafft.

Der Rat der Stadt hat am 25.02.1988 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. III/Br 20 und Nr. III/Br 22 aufzustellen und mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu beginnen. Die Bürgerbeteiligung wurde gemeinsam für beide Bebauungspläne durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und dabei die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben. Die eingegangenen Äußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und, soweit vertretbar, bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt V. dieser Begründung).

Eine GrobAbstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde für den Vorentwurf zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses und zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgenommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 4 BauGB den Trägern öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinde zur Stellungnahme übersandt worden. Änderungsvorschläge wurden eingearbeitet.

## II. Bestandsbeschreibung

Von der ehemaligen Gemeinde Brake wurde im Jahre 1971 der Bebauungsplan Nr. III/Br 5 "Lämmkenstatt" aufgestellt. Der überwiegende Teil der Flächen wurde für die Nutzung als Wohngebiet ausgewiesen.

Östlich des Plangebietes zwischen Stedefreunder Straße, Straße Lämmkenstatt, Kuhlenweg und Elmshorner Straße grenzt die Tongrube einer ehemaligen Ziegelei an. Diese Tongrube wurde von 1958 bis 1976 mit Industrieschlamm, Hausmüll sowie Boden- und Bauschutt verfüllt. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Sanierung dieser verfüllten Tongrube wird der Bebauungsplan Nr. III/Br 20 "Sanierung Deponie Brake" aufgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/Br 22 zwischen Klinkerweg und Stedefreunder Straße befindet sich eine Bauschuttdeponie (S 134). Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Plangebietes über die "Deponie Brake" (J 3) hinaus nördlich der Husumer Straße im Abstand von bis zu 60 m die Boden-, Bauschutt- und Hausmülldeponien BS 560, B 572 und BSH 571, südwestlich der Straße Lämmkenstatt im Abstand von ca. 500 m die Bauschutt- bzw. Hausmülldeponien B 194, H 281, H 361 und H 5. Zu den Untersuchungsergebnissen werden Ausführungen unter IV. 4 "Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes" gemacht.

Das Gebiet zwischen Glückstädter Straße, Straße Lämmkenstatt, Kuhlenweg und Husumer Straße ist zum überwiegenden Teil mit 1- bis 2-geschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Im Inneren des Baublockes zwischen den Straßen Kuhlenweg, Lämmkenstatt, Glückstädter Straße und Husumer Straße befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese unbebauten Flurstücke haben unterschiedliche Größen und befinden sich im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer. Nördliche Teilflächen dieses Gebietes können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Brake Nr. 5 innerhalb des hier ausgewiesenen Reinen Wohngebietes mit Gebäuden bis zu 8 Vollgeschossen bebaut werden. Für südwestliche Teilflächen ist die bauliche Nutzung mit 2 bis 3 Vollgeschossen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes/Mischgebietes planungsrechtlich zulässig. Einzelheiten der vorhandenen Bebauung ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Der Rat der Stadt hat am 25.02.1988 beschlossen, für das Gebiet Husumer Straße, Stedefreunder Straße, Straße Lämmkenstatt und Glückstädter Straße einen neuen Bebauungsplan Nr. III/Br 22 "Kuhlenweg" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen und mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu beginnen. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das v. g. Gebiet beschlossen. Diese Veränderungssperre war bis zum 14.02.1987 befristet. Mit Ratsbeschluß vom 29.01.1987 ist eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre bis zum 14.02.1988 erlassen worden. Eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre bis zum 14.02.1989 ist zur weiteren Planungssicherung mit Ratsbeschluß vom 21.01.1988 erfolgt.

### III. Ziel und Erfordernis der Planung

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Br 5 ist im Blockinneren des nordwestlichen Teilbereiches eine Bebauung bis zu acht Vollgeschossen planungsrechtlich möglich. Dies entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen.

Die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet soll entsprechend neuer Erkenntnisse und Entwicklungen durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden.

Ziel des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/Br 22 "Kuhlenweg" ist daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke als Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet nach der zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Grundstücksnutzungen durch gewerbliche Betriebe und Gaststätten an der Straße Lämmkenstatt und der Husumer Straße wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes und von zwei Allgemeinen Wohngebieten auch für die Zukunft gesichert. Entsprechend der vorhandenen aufgelockerten Bebauung werden, auch für die noch unbebauten Grundstücke, überbaubare Flächen zur Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt. Diese aufgelockerte Wohnhausbebauung paßt sich der Lage des Baugebietes am Stadtrand an.

Für die künftig zulässige Bebauung wurden die vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. Damit wird erreicht, daß unterschiedlichen Eigentümern gehörende Grundstücksflächen unabhängig voneinander erschlossen und bebaut werden können. Die Bebauung kann verwirklicht werden, ohne daß ein Bodenordnungsverfahren erforderlich ist. Deshalb kann die vom Rat der Stadt am 23.11.1978 erteilte Anordnung eines Umlegungsverfahrens für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. III/Brake 5 aufgehoben werden.

#### IV. Planungsgrundsätze und Abwägung

##### 1. Berücksichtigung der Belange der Wohnbedürfnisse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke als Reines und Allgemeines Wohngebiet mit 1- bis 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Dachneigungen von 39 - 48° geschaffen werden. Im Innenblock des im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Wohngebietes ist einheitlich eine 1-geschossige Bebauung mit einem zusätzlich ausbaubaren Dachgeschoß festgesetzt. Dadurch werden je Wohnhaus zwei Wohneinheiten ermöglicht.

Ausnahmsweise können auch im Reinen Wohngebiet Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind jedoch auch ausnahmsweise nicht zulässig. Nebenanlagen werden im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, so daß auch solche für Kleintierhaltung zulässig sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Um die im südlichen Bereich an der Straße Lämmkenstatt zum Teil vorhandene gewerbliche Nutzung auch zukünftig zu sichern, wird hier eine Nutzung als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sowie die Stellung der Gebäude sind im Bebauungsplan so festgesetzt, daß auf den Grundstücken ausreichende, z. B. als Gartenfläche nutzbare, Freiräume verbleiben und sich somit das Wohngebiet entsprechend der Lage am nordöstlichen Stadtrand in die umgebende Struktur einpaßt.

Für die Erschließung des inneren Plangebietes sind befahrbare Wohnwege ausgewiesen. Hierdurch soll auch erreicht werden, daß Durchgangsverkehr weitgehend eingeschränkt wird, um so die Wohnruhe zu gewährleisten.

Außerhalb des Plangebietes sind in zumutbarer Radwegeentfernung (max. 800 m) zum Ortszentrum Brake folgende Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

Einkaufsbereich, Ev. Kirche mit Gemeindezentrum, Kindergarten, Frei- und Hallenbad, Sportanlagen, Freizeithaus und der Naherholungsbereich "Sieben Teiche".

Weitere überörtliche Einrichtungen in der Innenstadt können gut mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln (zwei Bushaltestellen im Bebauungsplan-gebiet) erreicht werden.

##### 2. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen Husumer Straße, Stedre- freunder Straße, Straße Lämmkenstatt, Glückstädter Straße, Straße Kuhlenweg, Elmshorner Straße, den geplanten Straßeneinhang zwischen Kuhlenweg und der Husumer Straße sowie durch die von der Straße Lämmkenstatt und der Glückstädter Straße abgehenden Stichstraßen erschlossen. In Verbindung mit den geplanten Wohnstraßen bestehen im Inneren des Wohngebietes Fuß- und Radwegeverbindungen von der Husumer Straße zur Straße Lämmkenstatt und von der Glückstädter Straße zum Kuhlenweg. Über diese Wegeverbindungen kann auch der dort ausgewiesene Kinderspielplatz erreicht werden.

Die notwendigen Kfz-Einstellplätze sind nach den Planfestsetzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

3. Berücksichtigung der Belange der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger, wie Post, Stadtwerke und Stadt Bielefeld, können, soweit erforderlich, in den vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes verlegt werden. Von den Stadtwerken ist die Verlegung von zum Teil neuen Leitungen für Strom, Gas und Wasser vorgesehen.

Es ist sichergestellt, daß die durch das neue Bebauungsplangebiet anfallenden zusätzlichen Regen- und Schmutzwassermengen von den vorhandenen und geplanten Entwässerungsleitungen aufgenommen werden können.

4. Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Deponie Brake (J 3) werden Sanierungsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/Br 20 durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/Br 22 sollen erst wirksam werden, wenn die Sanierungsmaßnahmen nach dem Bebauungsplan Nr. III/Br 20 in dem erforderlichen Ausmaß durchgeführt worden sind. Das zeitlich versetzte Inkrafttreten der Bebauungspläne Nrn. III/Br 20 und III/Br 22 dient der Konfliktbewältigung (siehe Planungserlaß vom 08.07.1982, Ziff. I., 5.1).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zwischen Klinkerweg und Stedefreunder Straße die Bauschuttdeponie S 134. Außerdem befinden sich außerhalb des Plangebietes nördlich der Husumer Straße in einem Abstand von bis zu ca. 60 m die Boden-, Bauschutt- und Hausmülldeponien BS 560, BSH 571 und BS 572. Südwestlich der Straße Lämmkenstatt befinden sich im Abstand von ca. 500 m die Boden- bzw. Hausmülldeponien H 5, B 194, H 281 und H 361.

Die Untersuchungen v. g. Deponien führten zu folgenden Ergebnissen:

1. Deponie S 134 zwischen Klinkerweg und Stedefreunder Straße

Die Deponie S 134 ist bereits in der Vergangenheit vom Wasser- schutzamt hinsichtlich möglicher Auswirkungen geprüft worden. Die Deponie S 134 wird mit einer Grundwassermeßstelle weiterhin beobachtet, bisherige Analysen sind unauffällig.

2. Deponien BSH 571 (a) und BS 572 (b) nördlich der Husumer Straße

a) Bei der Deponie 571 handelt es sich um die Verfüllung eines Sieks, das in seiner ursprünglichen Form bis zur Husumer Straße reichte. Nach Aussagen von Zeitzeugen erfolgte die Verfüllung in den 50er Jahren. Die Ablagerungen bestanden überwiegend aus Boden und unsortiertem Bauschutt sowie kleineren Mengen von Hausmüll aus der näheren Umgebung. Die max. Ausdehnung der Deponie beträgt ca. 120 m x 30 m mit einer max. Tiefe von 4,50 m.

Die abgeteuften Sondierungen zeigen, daß die Auffüllung durchgehend vom noch vorhandenen Siek bis hinter die Wohnbebauung Husumer Straße 129 bis 133 in der Mitte des Sieks durchgängig

zwischen 3,50 m und 4,50 m beträgt. Die Auffüllungen fallen zu den Rändern hin gleichmäßig ab, so daß man bei einer querschnittsmäßigen Betrachtung von einem Trapezprofil sprechen kann.

Die in den Sondierungen durchgeführten Gasmessungen ergeben durchweg geringe Methangasgehalte (max. Wert 3 % CH<sub>4</sub>). Ca. 30 Jahre nach der Verfüllung weist das auf eine weitgehende Verrottung des organischen Mülls hin. Da dieser Maximalgehalt in ca. 60 m Entfernung von der Wohnbebauung gemessen worden ist, und durch die lockeren Deckschichten ein Austausch der Bodenluft mit der Atmosphäre gegeben ist, ist eine Gefährdung für die Wohnbebauung nicht gegeben.

Die Deponie entwässert dem natürlichen Gefälle des Geländes folgend in das noch vorhandene Siek. Sickerwasseraustritte wurden jedoch über 2 Monate hinweg (März, April) nicht festgestellt. Bei den vorhandenen Austritten handelt es sich um kanalisierte Oberflächengewässer bzw. Regenwasserkanäle und Ausläufe von Kleinkläranlagen, die eine Bewertung des Sickerwassereinflusses auf den Vorfluter verfälschen. Durch die Grundwasserabströmung in nördlicher Richtung sind jedoch für das Bebauungsplangebiet Beeinträchtigungen nicht festzustellen.

- b) Die Altablagerung 572 schließt sich unmittelbar an die nordöstliche Grenze der Altablagerung 571 an. Zum Teil sind hier die Randbereiche des Sieks verfüllt worden, zum überwiegenden Teil jedoch eine im Mittel 1,50 m unter dem angrenzenden Gebiet liegende Senke, die nach Süden hin bis auf 40 cm abnimmt. Nach Auswertung der Luftbilder und Sondierungen kann von einer max. Fläche von 70 m x 50 m ausgegangen werden.

Die Sondierungen zeigen ein relativ homogenes Bild der Auffüllung aus Boden, Bauschutt und geringen Anteilen an organischem Material (Pflanzenreste).

Die Untersuchung der Bodenluft ergab im östlichen Bereich einen erhöhten Methangasgehalt, der sich aus der Verrottung von organischem Material in einer Tiefe von 1 m bis 2 m begründet. Da die Ablagerung mit bindigen Bodenschichten überdeckt wird, ist ein Austausch der Bodenluft mit der Atmosphäre nicht gewährleistet, so daß es hier zu einem Anstau von Deponiegas kommen kann. Dieser Anstau begrenzt sich jedoch nur auf den nördlichen bzw. östlichen Bereich der Deponie und hat keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung.

Nach Auswertung der vorliegenden Bodenluftuntersuchungen, hydrogeologischen Daten und Bodenanalysen der Deponien BSH 571 und BS 572 sind Auswirkungen auf die Bereiche der Bebauungspläne Nrn. III/Br 20 und III/Br 22 nicht festgestellt worden.

### 3. Deponie BS 560 nördlich der Husumer Straße

Im Rahmen des Standardprogrammes zur Untersuchung von Altlasten sind am 27.04.1988 acht Bodensondierungen auf der Deponie BS 560 vorgenommen worden.

Dabei wurde festgestellt, daß es sich um überwiegend gewachsenen Boden handelt. Lediglich bei 2 Sondierungen waren Bodenaufschüttungen bis in 1 m Tiefe erkennbar.

Es liegen keine Verunreinigungen in den Bodenschichten vor.

Nach Aussage des Grundstückseigentümers sind vereinzelte Bodensenken dem üblichen Gelände angepaßt worden.

4. Die im Bestandsplan nachrichtlich aufgenommenen Deponien Nr. 5, 194, 281 und 361 liegen soweit außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungsplan Brake Nr. 20 und 22, so daß negative Auswirkungen auf die vorgenannten Baugebiete ausgeschlossen sind.

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind von Kampfmittelräumdienst überprüft worden. Hierbei wurde festgestellt, daß in den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bereichen Bombenblindgänger nicht auszuschließen sind. Im Text zum Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen worden:

Auf diesen Grundstücken müssen vor der Durchführung von Baumaßnahmen Untersuchungen über ggf. vorhandene Kampfmittel erfolgen.

Dem Zivilschutzamt der Stadt Bielefeld ist rechtzeitig der Beginn der Bauarbeiten bekanntzugeben.

5. Berücksichtigung von Bauten mit geschichtlicher Bedeutung

Denkmalpflegerische Belange werden im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht berührt.

6. Berücksichtigung der Belange der Jugendförderung

In der Mitte des westlichen Plangebietes ist ein Kinderspielplatz (Spielbereich B) im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Belange der Wirtschaft

Die Nutzungsmöglichkeiten der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betriebe und Gaststätten sollen auch zukünftig durch die Ausweisung eines Mischgebietes und von zwei Allgemeiner Wohngebiete an der Straße Lämmkenstatt und der Husumer Straße planungsrechtlich gesichert werden.

8. Gestaltung des Ortsbildes

An den Straßen ist nach der Höhe der baulichen Anlagen ein weitgehend einheitliches Straßenbild vorhanden. Dementsprechend werden auch die Festsetzungen für die Bebauung der noch unbebauten, im Blockinneren gelegenen, Grundstücke getroffen. Damit und durch die Festsetzung der Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlagen wird ein städtebaulich geordnetes Ortsbild erreicht.

Auf den unmittelbar westlich der Straße Kuhlenweg gelegenen, noch unbebauten Grundstücken ist die zulässige Wohnhausbebauung auf den rückwärtigen Teilflächen festgesetzt; die vorderen, unmittelbar am Kuhlenweg gelegenen Teilflächen werden als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Durch diese Einzelfestsetzungen soll erreicht werden, daß in diesem Bereich ein optisch besserer Übergang von der Wohnbebauung zum zukünftigen Grünbereich auf den Flächen der ehemaligen Deponie verwirklicht wird.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder mit Bäumen zu bepflanzen. Hiervon sind ausgenommen, die Flächen für notwendige Kfz-Stellplätze, Garagenvorplätze einschließlich Zu- und Abfahrten.

Die Außenwände der vorhandenen Wohnhäuser sind weitgehend verputzt. Die Dacheindeckungen bestehen überwiegend aus roten Ziegeln. Damit sich die geplante Neubebauung stadtgestalterisch in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, sind im Bebauungsplan entsprechende Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - zulässige Materialien und Farbgestaltung - festgesetzt. Ausnahmsweise sind für die künftig planungsrechtlich zulässige Bebauung entlang der öffentlichen Straßen auch andere Materialien für die Wandflächen (Sichtmauerwerk, Natursteinverkleidung) in Anpassung an die Nachbarbebauung zulässig; dies gilt auch für die Farbe der Dachziegel.

## V. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 22 "Kuhlenweg" wurde zusammen mit der für den Bebauungsplan Nr. III/Br 20 "Sanierung Deponie Brake" durchgeführt. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke beider Planverfahren konnten in der Zeit vom 29.02. bis 07.03.1988 eingesehen werden. Die öffentliche Anhörung der Bürger erfolgte in Form einer Unterrichts- und Erörterungsveranstaltung am 10.03.1988. Dabei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erläutert. Fragen der Bürger wurden von der Verwaltung beantwortet.

Nach Erläuterung von drei Varianten des Bebauungsplanes Nr. III/Br 22 im Hinblick auf die unterschiedliche Erschließung, Bebauungsdichte und -struktur, wurden die Bürger gebeten, sich für die ihrer Meinung nach beste Lösung auszusprechen. Aufgrund der von ihnen vorgebrachten Äußerungen wurde festgestellt, daß bei der weiteren Planbearbeitung der Vorschlag Nr. 3 mit stark aufgelockelter Bebauung weiter verfolgt werden sollte.

Die bei der öffentlichen Anhörung vorgebrachten Äußerungen betreffen überwiegend Fragen der Durchführung der Planfestsetzungen, die nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens der Bebauungspläne sind.

Es sind 8 schriftliche Äußerungen eingegangen, die sich auf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 22 beziehen.

Drei Bürger haben sich für eine mittlere Dichte der Bebauung und zwei Bürger für eine stark aufgelockerte Bebauung ausgesprochen. Es wurde von zwei Bürgern angeregt, auf ihren Grundstücken zusätzliche überbaubare Flächen für Neu- bzw. Erweiterungsbauten zu berücksichtigen. Ein Bürger äußerte sich zu der vorgesehenen Erschließung seines Grundstückes.

Ein weiterer Bürger möchte eine im Eigentum der Stadt stehende Grundstücksrestfläche, die unmittelbar nördlich an sein Grundstück angrenzt, erwerben und sicherstellen, daß die Festsetzungen einer privaten Nutzung nicht entgegenstehen.

Es wird befürchtet, daß durch die Neubebauung von 50 - 70 Wohnhäusern das vorhandene Abwasserkanalsystem überlastet wird und mit Rückstauungen zu rechnen ist.

Die v. g. Äußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten wie folgt ausgewertet:

1. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde der Bebauungsvorschlag 3 mit der stark aufgelockerten Bebauung zugrundegelegt, da sich dieser besser in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, auch insbesondere unter Berücksichtigung der Lage am Stadtrand. Die Varianten 1 und 2, die von einer dichteren Bebauung ausgehen, werden aus diesem Grunde als weniger befriedigende Lösung angesehen.
2. Auf den betreffenden zwei Grundstücken wurden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß zusätzliche Neu- bzw. Erweiterungsbauten möglich sind.
3. Der Vorschlag zur Erschließung des Grundstückes konnte ebenfalls berücksichtigt werden.
4. Für die o. a. Grundstücksrestfläche der Stadt sind im Bebauungsplan keine den Äußerungen des Bürgers entgegenstehende Festsetzungen getroffen worden.
5. Die Überprüfung der Entwässerungsplanungen für das Baugebiet hat ergeben, daß nicht mit Rückstauungen zu rechnen ist.

## VI. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 1,31 Mio. DM, die sich wie folgt verteilen:

Straßen, Wege, Beleuchtung	ca. 390.000,00 DM
Entsorgungsleitungen (Kanäle)	ca. 450.000,00 DM
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 70.000,00 DM
Grunderwerb	ca. 400.000,00 DM
<hr/>	
Kosten insgesamt	ca. 1.310.000,00 DM

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt zurückfließt.

## VII. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind alle zum Anbau bestimmten befahrbaren öffentlichen Straßen und Wohnwege anzusehen.

Der Anschluß der Baugrundstücke, die an den ausgewiesenen, befahrbaren Wohnwegen gelegen sind, ist planungsrechtlich nur zu diesen öffentlichen Wohnwegen zulässig.

## VIII. Bebauungsplanaufhebungen für Teilbereiche

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. III/Br 5 "Lämmkenstatt" zwischen Husumer Straße und Straße Lämmkenstatt sowie zwischen Glückstädter Straße und Straße Kuhlenweg/Stedefreunder Straße und die Festsetzungen für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. III/Br 12 "Ziegelei" zwischen Husumer Straße und Elmshorner Straße sowie Straße Kuhlenweg und Stedefreunder Straße aufgehoben.



Blume  
Beigeordneter

Bielefeld, 06.06.1988

ANLAGE III

**STADT BIELEFELD  
STADTBEZIRK HEEPEN  
BEBAUUNGSPLANE NR.  
III/Br.20  
III/Br.22**

**NEUAUFSTELLUNG**

ZIELE  
SIEHE BEZUGS-  
LIEFERENZ  
BESTIMMUNG  
SIEHE BEZUGS-  
LIEFERENZ  
SIEHE BEZUGS-  
LIEFERENZ

**NEUAUFSTELLUNG**

**BESTANDSUNTERLAGE**

Gemarkung : BRÜCKE  
Flur : 11, 12, 13  
Rahmencarte :  
Maßstab : 1:1000



Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:  
Nutzungsplan  
Bestallungsplan  
Angabe der Rechtsgrundlagen  
Festliche Festsetzungen mit  
Zeichenerklärungen  
Beigelegt sind diesem Bebauungsplan:  
Sachliche Darstellungen und Hinweise  
zum Planinhalt  
Begründung



Bielefeld  
Planungsamt

Bielefeld, 01.10.82

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- STADTBEGRIFFSGRENZE
- GRENZE DES BAUKOMPLEXEN BEBAUUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- BEZAUBARE WOHNFÄHIGE (O. PUBLIZITÄT)
- VORHANDENE GEBÄUDE MIT FLECKEN
- VORHANDENE GEBÄUDE MIT SATTELDACH O. DACHWEG
- BEZAUBUNG (VERANKEHRUNG)
- ANZAHL DER VOLKSWAGEN-, DACHWEG- u. s. w.
- VORHANDENE UND ERHALTENDE STUFE
- HEFT
- VERBAUERER BEWAUSSERUNG N. D. W. C. W.
- VORHANDENE SCHWÄRMERKANAL O. ZULEITUNG
- GARAGEN
- GRENZE DER VERKEHRSSCHLACHE ELEKTROZULEITUNG
- PRIVATE VERBUNDUNG ELEKTROZULEITUNG
- H. u. B. B. W. A. S. T. E. L. L. E. N.
- AUSDEHNUNG (P. P. J.)

**AUSDEHNUNG DER SCHLAMMBECKEN**



