

# Bebauungsplan

## Nr. III / H 6

„Amtmann-Bullrich-Straße, Rüggesiek“

Heepen

Satzung

Begründung

# Begründung zum Bebauungsplan

F. Begründung (geänderte Fassung)  
zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 6 "Rüggiesiek"

---

## I. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI. I S. 2253) soll der Bebauungsplan Nr. III/H 6 "Rüggiesiek" aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld geändert wird. Anstelle der Darstellung Landwirtschaftliche Fläche wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dargestellt.

## II. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem dringenden Bedarf entsprechende Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern einschließlich der erforderlichen Erschließung und Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Hierdurch sind u. a. auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Doppelwohnhäusern zur Bewältigung des dringenden Wohnraumbedarfs für Aussiedler gegeben.

## III. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt östlich der Amtmann-Bullrich-Straße und südlich der Straße Rüggiesiek. Es wird heute landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten vom Plangebiet liegen weitere Flächen, die heute landwirtschaftlich genutzt werden.

Nördlich der Straße Rüggiesiek befindet sich das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Heepen (Gerätehaus und Fahrzeughalle). Gegenüber dem Grundstück der Feuerwehr südlich der Straße Rüggiesiek ist in einem Gebäude eine Begegnungsstätte mit Altentagesstätte und eine DRK-Station für die Unterbringung eines Katastrophen-Sanitätszuges (mit Kfz-Abstellhalle) untergebracht.

Südlich des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücksflächen der Grundschule Am Homersen neben den baulichen Anlagen (Schulgebäude, Turnhalle, Wohngebäude für den Hausmeister) u. a. ein befestigtes Freiluftsportfeld mit den Maßen 30 x 50 m, eine Weitsprunganlage sowie mehrere Laufbahnen (50,0 m).

Die Turnhalle wird tagsüber durch die Schule genutzt und steht in den Abendstunden von 18.00 - 22.00 Uhr dem Vereinssport zur Verfügung. Die Außensportanlage wird während der Schulzeit durch die Schule genutzt.

Außerhalb der Unterrichtszeiten ist die Nutzung der Sportaußenanlage und des Schulhofes von 8.00 - 12.00 Uhr und von 15.00 - 19.00 Uhr durch Kinder bis zu 15 Jahren gestattet.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Rüggiesiek. Einzelheiten ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Bestandsplan.

#### IV. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 6 "Rüggiesiek" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung unter Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Belange zu schaffen.

##### a) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Es besteht ein echter Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern.

Unter Berücksichtigung dieses Bedarfs werden die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen für die zulässige Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" mit freistehenden 1-geschossigen Wohnhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 25,00 m und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß sowie an der Amtmann-Bullrich-Straße mit zwei 2-geschossigen Wohngebäuden festgesetzt.

Die planungsrechtliche zulässige Wohnhausbebauung mit einer Dachneigung von 40 - 48° bei 1-geschossiger Bauweise bzw. von 30 - 35° bei 2-geschossiger Bauweise fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, um störende Nutzungen im Wohngebiet zu beschränken. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche auf eine Bautiefe von 12,0 bzw. 13,0 m ist notwendig, um bei der Größe der Grundstücke ausreichend Freifläche als Garten von Bebauung freizuhalten.

Einzelheiten der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes werden unter Punkt IV. e) "Belange des Umweltschutzes" ausgeführt.

##### b) Einrichtung des Gemeinbedarfs

Im westlich des Plangebietes - in einer Entfernung von ca. 300 bis 400 m - gelegenen Ortskern Heepen sind neben den Schulen (Hauptschule, Realschule, Gymnasium) Kindergärten, Sportanlagen auch ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und das Bezirksamt Heepen vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Grundschule Am Homersen an.

An der Straße Rüggiesiek südlich gegenüber dem Grundstück der Feuerwehr befindet sich eine Begegnungsstätte mit Altentagesstätte sowie eine DRK-Station für die Unterbringung eines Katastrophen-Sanitatzuges.

Südlich des geplanten Wohngebietes werden die mit in das Plangebiet einbezogenen stadteigenen Grundstücke als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete ausgewiesen. Die Nutzung des Kinderspielplatzes ist begrenzt auf Kinder bis zu 15 Jahren und ist auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Für Kleinkinder ist der Kinderspielplatz während der Unterrichtszeiten zugänglich.

Es ist beabsichtigt, die Spielflächen mit Bäumen, Sträuchern, Bodenmodellierungen, Wegen, Sitzgruppen, Spielgeräten und Sandkasten u. a. zu gestalten.

Der auf dem benachbarten Schulgrundstück vorhandene Gerätespielplatz und das Ballspielfeld können auch weiterhin außerhalb der Unterrichtszeiten in der Zeit von 8.00 - 12.00 Uhr und von 15.00 - 19.00 Uhr von Kindern bis zu 15 Jahren genutzt werden.

c) Belange des Verkehrs

Die Erschließung der im inneren Bebauungsplangebiet gelegenen Baugrundstücke soll über einen Einhang mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m erfolgen. Dieser befahrbare Wohnweg ist auch durch Müllfahrzeuge zu befahren und macht daher ein Wenden nicht erforderlich. Die an der Straße Rüggesiek gelegenen Baugrundstücke werden von dieser Straße erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze (Garagen) sind nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Grundstücksflächen und auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Die Straße Rüggesiek wird im Bereich zwischen Einmündung Amtmann-Bullrich-Straße und dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Heepen in einer Breite von ca. 8,50 m als öffentliche Verkehrsfläche (Aufteilung in Gehweg und Fahrbahn) festgesetzt.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Straße Rüggesiek von Einmündung Amtmann-Bullrich-Straße bis zur weiteren Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in beiden Richtungen befahrbar sein. Weiter nach Osten kann die vorhandene Einbahnstraßenregelung für die Straße Rüggesiek bestehen bleiben, um Durchgangsverkehr aus Richtung der Salzufler Straße auszuschließen.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung des Ortsteiles Heepen an das städtische und das regionale ÖPNV-Netz kann als gut bezeichnet werden. Die Haltestelle Lindenplatz ist ca. 200 m südlich des Plangebietes. Über Buslinien sind u. a. die Innenstadt, Schildesche, Baumheide, aber auch Herford und Bad Salzuflen gut erreichbar.

d) Orts- und Landschaftsbild

Durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern - 1-geschossig mit ausbaubaren Dachgeschoß, Dachneigung 40 - 48° - sowie den zwei 2-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldach - 30 bis 35° Dachneigung - an der Amtmann-Bullrich-Straße fügt sich das Baugebiet in die umgebende Bebauung ein.

Die Gebäude sollen als Putzbauten errichtet und mit roten Dachziegeln eingedeckt werden. Entsprechende Gestaltungsfestsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

e) Belange des Umweltschutzes

Südlich angrenzend auf dem Gelände der Grundschule Am Homersen befindet sich die Altdeponie I 352. Es handelt sich um eine Boden- und Bau-schuttdeponie.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den III. Bauabschnitt der Grundschule Am Homersen im Jahre 1985 wurden 9 Bodensondierungen niedergebracht, bei denen weder bei den Bodenbefunden noch hinsichtlich der Gaswerte eine Auffälligkeit festgestellt wurde. Weiter wurden zwei Grundwassermeßstellen niedergebracht, die Befunde sind massiv. Die Untersuchungen der Deponie I 352 nach dem Standardprogramm sind abgeschlossen.

Von der Deponie gehen nach dem Untersuchungsergebnis keine Gefahren aus.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind deshalb Bodenproben der Oberbodens entnommen und untersucht worden, damit sichergestellt werden kann, daß eine uneingeschränkte zukünftige Nutzung der Hausgärten möglich ist.

Nach derzeitiger Kenntnis ist aufgrund der durchgeführten Untersuchungen der Oberboden uneingeschränkt zu nutzen.

Die Amtmann-Bullrich-Straße hat zur Zeit ein hohes Verkehrsaufkommen zu verkraften. Nach Inbetriebnahme der Ostumgehung Heepen wird das Verkehrsaufkommen wesentlich vom Durchgangs-Kfz-Verkehr in diesem Teilbereich entlastet.

Hieraus ergibt sich, daß zu diesem Zeitpunkt endgültig geprüft und entschieden werden muß, ob die im Bebauungsplan ausgewiesene Lärmschutzwand erforderlich ist und verwirklicht werden muß.

Mit der Errichtung der eingeschossigen Wohnhäuser ist die Riegelbebauung an der Amtmann-Bullrich-Straße als Lärmschutzvorkehrung im Sinne des § 9 (1) 24 BauGB zu errichten.

Die Außenwände, Dächer und Fenster dieser Riegelbebauung sind so auszuführen, daß ein resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils ( $R'_{w,res}$ ) von 42 dB(A) erreicht wird.

Für die Schlafräume, die zur Amtmann-Bullrich-Straße orientiert sind, sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die das resultierende Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils ( $R'_{w,res}$ ) von 42 dB(A) nicht beeinträchtigen.

An allen im Plangebiet ausgewiesenen eingeschossigen Wohnhäusern sind die Außenwände, Dächer und Fenster so auszuführen, daß ein resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils ( $R'_{w,res}$ ) von 37 dB(A) erreicht wird.

Durch die Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, daß innerhalb und außerhalb der Wohngebäude ein den Wohnervartungen und Wohngewohnheiten gesundes Wohnen gewährleistet ist.

Im Hinblick auf die Benutzung der vorhandenen Sportanlage auf dem Gelände der Grundschule Am Homersen auch außerhalb der Unterrichtszeiten durch Kinder und Jugendliche bis zu 15 Jahren in der Zeit von 8.00 - 12.00 Uhr und von 15.00 - 19.00 Uhr sind auf Dauer Grundstücks- teilflächen zwischen der Sportanlage und der geplanten Wohnbebauung auf der unmittelbar an die neuen Wohnbaugrundstücke angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf der Grundschule Am Homersen für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Lärmschutzwand - Höhe 2,80 m, beidseitig bepflanzt - festgesetzt.

#### VI. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

#### VII. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht erforderlich.

#### VIII. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen gelten die Straße Rüggesiek und die Amtmann-Bullrich-Straße, soweit über sie Baugrundstücke des Plangebietes erschlossen werden und die neue Planstraße, welche das geplante Baugebiet erschließt.



Kuban  
Stadtkämmerin

Bielefeld, 05.07.1989