

# Bebauungsplan

## Nr. III / M 7

### „Kobuschfeld“

Gebiet im Bereich Milser Feld, Römerstraße,  
Engadinstraße und Elverdisser Straße

Heepen

Satzung

Begründung

## VIII Begründung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M 7 "Kobuschs Feld"

### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wird der Bebauungsplan Nr. III/M 7 "Kobuschs Feld" aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan im Bereich Kobuschs Feld/Großes Kleefeld das Bedarfszeichen für eine Kleingartenanlage eingetragen, deren genauer Standort jedoch noch nicht bestimmt ist.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Anstelle der Darstellung "Landwirtschaftliche Fläche" soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" dargestellt werden.

Durch die Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes können Verfahrenserleichterungen genutzt werden. Der Regierungspräsident hat im Anzeigeverfahren innerhalb eines Monats die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend zu machen.

### 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem dringenden Bedarf entsprechende Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen Erschließung geschaffen.

### 3. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Milse südlich der Elverdisser Straße. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist an 3 Seiten mit 1- und 2-geschossiger Wohnbebauung umgeben. Die südlich angrenzenden Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich wird geprägt durch die alte Hofstelle Kobusch mit ihrem hohen Laubbaumbestand und die Buschbachniederung mit ihren Gehölzen.

In unmittelbarer Nachbarschaft westlich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten der ev. Kirchengemeinde. Die Grundschule Milse liegt in fußläufiger Entfernung. Die Baumheiderschule als nächstgelegene Hauptschule ist ca. 3,5 km entfernt und mit dem ÖPNV (Bus und Stadtbahn) zu erreichen. An der Elverdisser Straße unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich einige Läden zur Versorgung der Bewohner des Stadtteiles Milse mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Die nächsten Nebenzentren Brake und Baumheide sind ca. 2,5 bzw. 3 km entfernt. Das Nebenzentrum Baumheide und die Innenstadt sind mit dem ÖPNV (Stadtbahn), das Nebenzentrum Brake ist mit einer Buslinie zu erreichen. Die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 2 ist ca. 1,5 km (20 Min. zu Fuß und wenige Minuten mit dem Bus) entfernt.

Das Plangebiet liegt weder in einem vorhandenen oder geplanten Landschafts- oder Naturschutzgebiet gemäß Landschaftsgesetz NW noch in einem Wasserschutzgebiet. Seit 1985 befindet es sich im Eigentum der Stadt Bielefeld.

#### 4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M 7 "Kobuschs Feld" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Belange zu schaffen.

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

Es besteht ein großer Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden.

Unter Berücksichtigung dieses Bedarfs werden die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen überwiegend für die zulässige Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) mit 1-geschossigen Wohngebäuden (freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser) festgesetzt.

Die künftig zulässige Wohnhausbebauung mit einer Dachneigung von 35 - 45 fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und rundet das vorhandene Siedlungsgebiet zur freien Landschaft nach Süden hin ab.

Südlich des Römerweges sollen auf dem ebenfalls städtischen Grundstück Flächen für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen für Vertriebene und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes zur Verfügung gestellt werden. Fördervoraussetzung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm, um keine weiteren Flächen hinzupachten zu müssen. Durch die relativ großen Grundstücke, die überwiegend gärtnerisch genutzt werden sollen, kann ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Fläche für die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Ausweisung WA die planungsrechtliche Voraussetzung zur Zulässigkeit der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen schafft und das Wohnen im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden soll.

##### b) Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Zusätzliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden im zukünftigen Bebauungsplangebiet nicht ausgewiesen. Bei ca. 100 möglichen Wohneinheiten ist bei einer Erstbelegung im Normalfall mit ca. 250 - 350 Einwohnern zu rechnen. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Die Anbindung dieses Siedlungsgebietes an das städtische und regionale ÖPNV-Netz kann aufgrund der Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 2 an der Milser Straße als gut bezeichnet werden. Dadurch ist auch sichergestellt, daß die weiterführenden Schulen in der Siedlung Baumheide und der Innenstadt erreichbar sind.

Westlich der Planstraße 3206 in direkter Nachbarschaft des vorhandenen Kindergartens wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" mit Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete ausgewiesen. Der Kinderspielplatz ist für Kinder bis zu 15 Jahren vorgesehen und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung dieses Baugebietes sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Grundschule Milse wird erweitert, um ausreichend Räumlichkeiten zur Unterbringung der schulpflichtigen Kinder zu schaffen.

Im Großraum Milse-Altenhagen-Baumheide ist ein zusätzlicher Kindergarten notwendig.

Ein Kindergartenstandort ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/A 11 "Moenkamp", südlich des Buschbaches, vorgesehen.

c) Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird von der Elverdisser Straße über die noch auszubauende Holskenstraße erschlossen.

Die innere Erschließung soll über eine Ringstraße (Schleife) erfolgen, die über den Römerweg an die Holskenstraße zurückgeführt wird.

Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden mit einer Straßensraumbreite von 6,00 m festgesetzt. Für ca. 100 neue Wohneinheiten ist diese Breite für die Erschließung ausreichend. Der öffentliche Straßenraum kann für kurzfristiges Parken (Besucher) genutzt werden (beim Ausbau werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen).

Die Wohnwege werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse der Verkehrsteilnehmer auf der Wohnsammelstraße, sind Einfriedigungen in diesem Bereich in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

d) Belange der Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger wie Deutsche Bundespost Bereich Telekom, Stadtwerke und Stadt Bielefeld können in den vorhandenen und geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes verlegt werden.

Es ist sichergestellt, daß die in dem neuen Bebauungsplangebiet anfallenden zusätzlichen Schmutzwassermengen in die vorhandenen, südlich des Buschbaches gelegenen Entwässerungsleitungen (Hauptsammler Altenhagen-Milse) aufgenommen werden.

Die Einleitung des Regenwassers ist in den Buschbach vorgesehen, wobei allerdings der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken Vorrang eingeräumt werden sollte, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen.

e) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Versorgungsträger - Stadtwerke Bielefeld, Deutsche Bundespost Bereich Telekom - wird für sämtliche privaten Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Verlegung von Versorgungsleitungen zu ermöglichen.

Für den westlichen Bereich des Flurstückes Nr. 1527, südlich der Römerstraße nahe der westlichen Bebauungsplangrenze, wird in einer Breite von im Mittel 5,0 m ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Kanalleitungen an den südlich des Buschbaches gelegenen Hauptsammler anschließen zu können.

f) Belange des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bekannt.

Südlich der Hofstelle Kobusch, außerhalb des Bebauungsplangebietes, befindet sich die Altdeponie B 397 (Boden). Auf der Deponie ist ein Kinderspielplatz angelegt. Negative Auswirkungen von dieser Bodendeponie sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost und wird darin als schützens- und erhaltenswerter Landschaftsraum bezeichnet.

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken bieten sich diese städtischen Flächen zur Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches zur Bebauung an. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost erforderlich.

Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes sind von der Eingriffsregelung des Landschaftsgesetzes (§ 4 Abs. 3 LG) ausgenommen. Der Gesetzgeber geht davon aus, daß die notwendige Prüfung der Umweltverträglichkeit sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz etwaiger Schäden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durch den Bebauungsplan vorgenommen wird. In diesem Fall sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ausschließlich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M 7 wird die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglicht. Sachlich handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Daher ist folgendes Vorgehen beabsichtigt:

In Abhängigkeit der Größe der versiegelten Fläche und der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Fläche ergibt sich ein Kompensationsbedarf für eine Fläche von 6.100 qm. Diese Kompensationsmaßnahmen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Für den Bereich Milse/Altenhagen zwischen der Milser Straße und der Elverdisser Straße wird z. Z. ein Strukturkonzept erarbeitet, das die Grundlage für die Freiraumplanung darstellen soll. Bei Vorliegen dieses Konzeptes ist zu prüfen, ob hier eine Fläche für die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht oder ob an anderer Stelle ein Ausgleich erfolgen muß.

### 5. Bodenordnung

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

### 6. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 2.742.000,— DM. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

Straßen, Wege	1.200.000,00 DM
Entsorgungsleitungen (Kanäle)	1.300.000,00 DM
öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	175.000,00 DM
Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzungen)	67.000,00 DM
insgesamt ca.	<u>2.742.000,00 DM</u> =====

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 67.000,00 DM. Ob Grunderwerb erforderlich ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht angegeben werden, da der Standort für die Kompensationsmaßnahmen noch zu bestimmen ist.

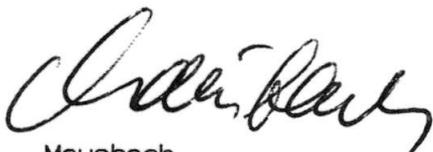
Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt zurückfließt.

Die Mittel für die erforderliche bauliche Erweiterung der Grundschule Milse sind im Haushaltsplan 1991 enthalten.

### 7. Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. III/M 7 "Kobuschs Feld" wird die "Satzung der Stadt Bielefeld über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Milser Feld" vom 03.09.1979 für den Teilbereich aufgehoben, der in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt.

Es handelt sich um die Flur 2, Flurstücke 1379 und 1380, das im Osten von der Straße "Milser Feld" und im Süden von der Römerstraße begrenzt wird.



Mausbach  
Beigeordneter

Bielefeld, 09.04.1991

Diese(r) Bebauungsplan/Bebauungsplan-  
änderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2)/  
§§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am  
vom Rat der Stadt als  
Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des  
Textes und der Begründung gemäß § 3  
(2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom  
bis öffent-  
lich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am  
ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Planungsamt  
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen  
Änderungen des Bebauungsplanes sind  
gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB  
vom Rat der Stadt als Entwurf be-  
schlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat  
einschließlich des Textes und der Be-  
gründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB  
als Entwurf in der Zeit vom  
bis erneut  
öffentlich ausgelegt.

Die erneute Offenlegung wurde am  
ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,  
Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Planungsamt  
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen  
Änderungen hat der Rat der Stadt am  
beschlossen.

Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan/  
Offenlegungsplan - ist gemäß § 10/  
~~§§ 10, 13~~ BauGB und § 4 (1) der Ge-  
meindeordnung NW vom Rat der Stadt am  
**23. Mai 1991** als Satzung beschlossen  
worden.

Bielefeld, **24. Mai 1991**

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan wurde vom § 11 Bau-  
gesetzbuch am 17.6.1991 anzeigt.  
Diese Verfügung des Regierungs-  
präsidenten vom 27.6.1991

Detmold, 27. JUNI 91

Der Regierungspräsident  
i. A.

*[Handwritten signature]*



Az.: 35.21.11-1/4, 10