

Bebauungsplan

Nr. III/Ub 3

„Wohnen an der Dingerdisser Heide“

Ubbedissen

Satzung

Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan Nr. III/Ub 3
„Wohnen an der Dingerdisser Heide“**

6. Begründung

Inhaltsübersicht

der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III / Ub 3 "Wohnen an der Dingerdisser Heide"

	Seite
1) Allgemeines / Planungsanlass	2
2) Räumlicher Geltungsbereich	2
3) Lage im Raum / Übergeordnete Planungen	3
4) Bestandssituation	3
5) Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der Nutzung	4
6) Belange des Verkehrs	6
7) Belange der Umwelt	6
Umweltverträglichkeitsprüfung	6
Immissionsschutz	7
Boden- und Grundwasserschutz	7
Gewässerschutz	7
Landschafts- und Naturhaushalt / Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs	8
Auswirkungen auf die Landschaftsplanung	13
8) Belange der Ver- und Entsorgung	15
9) Belange der sozialen Infrastruktur	16
10) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	16
11) Kosten	16

1) Allgemeines / Planungsanlass

Ein privater Investor (G.I.S. Grundstücks- und Immobilien Service GmbH, Bad Salzuflen) beabsichtigt auf dem Flurstück 112 in der Flur 2 der Gemarkung Ubbedissen, westlich der Straße „Dingerdisser Heide“ die Entwicklung eines Wohngebietes in offener Bauweise für den Einfamilienhausbau mit rd. 18 Baugrundstücken.

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Bielefeld und gerade im Nahbereich zu den Randkommunen, hier besonders zu den Kommunen im Osten des Bielefelder Stadtgebietes (Leopoldshöhe, Oerlinghausen, Schloß Holte – Stukenbrock).

Um ein Abwandern von Wohnbevölkerung in diesen sog. „Speckgürtel“ zu reduzieren, ist Bauland innerhalb des Bielefelder Stadtgebietes im Allgemeinen und im Bielefelder Osten im Besonderen vorzuhalten. Die hier in Rede stehende Fläche soll die Fassung und Abrundung der bislang in diesem Bereich vorzufindenden Streu- und Splittersiedlung vornehmen.

Neben der Planung für das Flurstück 112 hat sich im Rahmen der Grobbeteilung sowie durch Anträge der Anlieger für eine Lücken- bzw. Hinterlandbebauung gezeigt, dass es sinnvoll ist, den westlich angrenzenden, teilweise bereits bebauten Siedlungsbereich (Größe rd. 1,7 ha) mit in das Plangebiet einzubeziehen.

Durch diese Lücken- bzw. Hinterlandbebauung können zusätzlich ca. sechs Wohnhäuser bei einer Einzelhausbauweise in diesem Bereich entstehen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus. Aus diesem Grund scheidet auch die Erweiterung des Innenbereiches mittels Satzung aus.

2) Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ liegt in der Gemarkung Ubbedissen, Flur 2. Das Gebiet der Planung ist räumlich abgegrenzt

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 158, durch die westliche Grenze des Flurstückes 204, durch die Verbindung des nordöstlichen Grenzpunktes des Flurstückes 204 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 330, durch die westliche Grenze des Flurstückes 330, durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 112 bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 82 (Dingerdisser Heide),
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 112 und 390 (ehemals 113),
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 390 und 391 (ehemals 113), durch die östliche Grenze des Flurstückes 241, durch die südliche Grenze des Flurstückes 364 und die südliche Grenze des Flurstückes 367,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 367, 220 und 158.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,76 ha.

3) Lage im Raum / Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ liegt in dem Siedlungsteil zwischen der Dingerdisser Straße im Süden und der Straße „Dingerdisser Heide“ im Osten. Der Siedlungsteil gehört zu dem Stadtteil Ubbedissen. Der Siedlungszusammenhang ist sehr locker und als Streusiedlung zu charakterisieren. Der Siedlungsteil ist deutlich grünräumlich von den anderen Siedlungsteilen des Ortsteiles Ubbedissen getrennt. Prägend ist die Einbindung der lockeren Bebauung in die agrarstrukturelle Kulturlandschaft, die sich östlich der Straße „Dingerdisser Heide“ öffnet.

Der Siedlungsschwerpunkt der Ortslage Ubbedissen befindet sich südlich des Siedlungsteiles in Verlängerung der Straße „Dingerdisser Heide“, Linnenstraße, Pyrmonter Straße an der Detmolder Straße.

Im „Räumlichen Stadtentwicklungskonzept“ der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet mit dem Siedlungsteil zwischen der Dingerdisser Straße bzw. dem Dingerdisser Bach im Süden sowie der Straße „Dingerdisser Heide“ als Bereich für Wohnen und für Wohnfolgeeinrichtungen dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bis auf die geplante Hinterlandbebauung im Westen ebenso wie die umgebenden Flächen des Siedlungsteiles als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Hinterlandbebauung gilt aber als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Abweichung von der Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Bereich sehr gering ist. Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

Der „Städtebauliche Rahmenplan für den Stadtteil Ubbedissen“ sieht für das Plangebiet und die benachbarten freien Flächen eine vorrangige Flächenaktivierung im Sinne

- der Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Baulücken und die Füllung der Innenbereiche,
- der Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur bei der Siedlungsflächenentwicklung vor.

4) Bestandssituation

Das Flurstück 112 und die angrenzenden Flächen werden zur Zeit überwiegend als Weideland genutzt

Im Süden des Plangebietes verläuft eine unbefestigte Wegeparzelle, die als private Straße die Zuwegung zu den westlich des Plangebietes gelegenen bebauten Grundstücken darstellt. Die Bebauung ist hier rein wohngenutzt, in offener Bauweise 2 bis 2,5-geschossig mit geneigten Dächern. Hier soll einerseits für die im Westen gelegenen Grundstücke die Möglichkeit für eine Hinterlandbebauung geschaffen werden und andererseits die Fläche - zwischen dem Flurstück 112 im Osten und der vorhandenen Bebauung im Westen - im Sinne einer Möglichkeit zur Lückenbebauung in der Planung berücksichtigt werden.

Südlich der Wegeparzelle (ehemals Flurstück 113) schließt eine Ackerparzelle an, ehe die Einzelhausbebauung an der Straße Bredenbusch anschließt.

An der Straße „Dingerdisser Heide“, die im Trennprinzip ausgebaut ist, befindet sich nördlich des Plangebietes straßenbegleitend eine zusammenhängende zweigeschossige Bebauung in deren rückwärtigem Bereich sich weitere Einzelhausbebauung findet. Dieser Charakter

der Einzelhausbebauung im Sinne des sog. Siedlerhauses setzt sich nach Norden an der Straße „Dingerdisser Heide“ auf deren Westseite fort.

Die Ostseite der Straße „Dingerdisser Heide“ ist weitgehend anliegerfrei. Hier finden sich nur vereinzelte 1,5 bis 2-geschossige Bebauung, welche teilweise durch große als Nutzgärten genutzte Hinterlandgrundstücke gekennzeichnet sind.

5) Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der Nutzung

Innerhalb des Neubaugebietes soll ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 18 Baugrundstücke) geschaffen werden. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen. Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Nähe zu dem Kindergartenstandort,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteils im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild über Eingrünung des Ortsrandes und Durchgrünung des Baugebietes,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (Straßenraum, Spielbereich).

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen, wobei der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen wird.

Danach sind in dem Plangebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen nach § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, als Einzel- oder Doppelhaus-Bauweise, vorgesehen. Am westlichen Rand des Plangebietes soll im Übergang zum Landschaftsraum bei der Hinterlandbebauung nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sein, um hier einen gemäßigten Abschluss der Bebauung zu erreichen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche von 35 % vorgesehen. Mit der Abweichung der

maximal zulässigen Grundfläche von der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche von 40 % soll der Grad der Versiegelung in diesem ländlich geprägten Siedlungsraum reduziert werden.

Die Grundstücksgrößen sollen um die 500 qm liegen, mit Abweichungen nach oben und nach unten. Innerhalb des Plangebietes soll auch die Möglichkeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit seiner Kopplung an die Grundstücksgröße von rd. 400 qm geschaffen werden. In Abhängigkeit zur GRZ und der maximal zulässigen Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird dabei auf 10,50 m beschränkt und die maximale Traufhöhe mit 5,50 m festgesetzt. Auch mit dieser Festsetzung wird ein Einbinden der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Nachbarbebauung gewährleistet. Zum Landschaftsraum im Westen wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) 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 Planbereich 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 baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Fassadenmaterialien, der Materialien zur Dacheindeckung, die Dachneigung, der zulässigen Dachform und der Ausgestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beschränkt. Die Festsetzungen sind notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck sollen die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

Hinsichtlich der Dachform wird auf die vorhandene Baustruktur mit ihren geneigten Dächern zwischen 35° und 48° eingegangen. Eine Unterschreitung dieser Dachneigung ist ggf. möglich (z.B. Aufbringung von Photovoltaikanlagen und Solarzellen auf das Dach).

Mit den Festsetzungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes als das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

6) Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes innerhalb des Plangebietes „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ für den motorisierten Verkehr erfolgt über den im Süden des Plangebietes verlaufenden heutigen privaten Weg. Dieser ist zur Erschließung des Flurstückes 112 (Neubebauung) sowie für die Erschließung einer möglichen Hinterlandbebauung entsprechend zu erweitern und als Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) auszubauen. Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, da sich im Zusammenhang mit der möglichen Hinterlandbebauung im Westen des Plangebietes und der Notwendigkeit der Errichtung einer öffentlichen Kanalisation ein öffentliches Erschließungserfordernis einstellt.

Im Westen des Plangebietes wird für den Fall eines Ausbaus als öffentliche Verkehrsfläche eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Flurstückes 112 (Neubaugebiet) erfolgt über eine Schleifenerschließung in einer Breite von 5,5 m - von der im Süden gelegenen Erschließung aus ebenfalls als öffentliche Erschließung.

Innerhalb des Plangebietes sollen Stellplätze für Besucher in der Verkehrsfläche vorgehalten werden.

Für die Erschließung der Grundstücke die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist die Erschließung privat über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Das Plangebiet wird durch den äußeren Rand des Einzugsbereiches der Haltestelle Ubbessen „Alte Schule“ der Buslinie 369 (Bielefeld – Oerlinghausen Bahnhof) der BVO GmbH in ca. 500 m Entfernung erschlossen. In den Hauptverkehrszeiten wird die Linie in einem 30-Minuten-Takt befahren.

Weiterhin bedienen die Linien 103, 108 und 196 der BVO GmbH das Plangebiet an der Haltestelle „Laßheider Weg“. Die Linien sind ausschließlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

Eine sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zur Haltestelle „Alte Schule“ und zum Kindergarten wird für erforderlich gehalten. Im Rahmen einer möglichen weiteren Aufplanung des südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen ist eine fußläufige Verbindung nach Süden zu den genannten Einrichtungen zu berücksichtigen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Möglichkeit von den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes aus eine Wegeverknüpfung nach Süden herzustellen.

7) Belange der Umwelt

Umweltverträglichkeitsprüfung:

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

Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebietes „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Laut Grobprüfung auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes Bielefeld ist von einer Trendentwicklung bis 2005 mit wachsender Verkehrsbelastungen der Straße „Dingerdisser Heide“ (zwischen rd. 2.600 und 2.800 DTV) auszugehen. Gemäß überschlägiger Lärmermittlung nach RLS-90 ist das Plangebiet in etwa 60 m Entfernung von der „Dingerdisser Heide“ mit Lärmimmissionen in einer Größenordnung von rd. 58 / 47 dB(A) tags/nachts belastet. Danach sind in dem Plangebiet entlang der „Dingerdisser Heide“ die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (55/45 dB(A) tags/nachts) möglicherweise überschritten.

Es wird daher folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB aufgenommen:
„Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von ≥ 50 dB(A) mindestens ein Schlafrum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Ein schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.“

Die Planung selbst löst keine Verschärfung der Verkehrslärmkonflikte im Plangebiet aus.

Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ befindet sich weder in einem derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Bielefeld GmbH noch gehört der Bereich derzeit zu einem Fassungsgebiet der Wasserschutzzonen.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld und des Staatlichen Umweltamtes Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Die Bodenversiegelung wird auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Schutzwürdige Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Böden mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigere Flächen zur Verfügung.
Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Auf die vorhandene und geplante Entwässerungskanalisation soll zurückgegriffen werden.

Landschafts- und Naturhaushalt / Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Im „Zielkonzept Naturschutz“ der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet mit dem Siedlungsteil zwischen der Dingerdisser Straße bzw. dem Dingerdisser Bach im Süden sowie der Straße „Dingerdisser Heide“ als Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion bzw. als zusammenhängender Bereich der Nutzungstypen von überwiegender mittlerer Lebensraumbedeutung dargestellt.

In der „Umweltkarte“ der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet mit dem Siedlungsteil zwischen der Dingerdisser Straße bzw. dem Dingerdisser Bach im Süden sowie der Straße „Dingerdisser Heide“ als Siedlungsfläche dargestellt.

Die „Stadtklimaanalyse“ kartiert das Plangebiet als Fläche mit mäßiger Klimaempfindlichkeit. Es handelt sich nicht um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Das Gebiet liegt im Inneren einer Streusiedlung. Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Veränderung im Plangebiet selber im vertretbaren Rahmen halten.

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Hierzu ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden (NZO GmbH, Bielefeld, Oktober 2002).

In dem Landschaftspflegerischen Begleitplan sind fachgutachterliche Aussagen getroffen zu

- Vegetation und Nutzung im Plangebiet,
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Kompensationsbedarf,
- Bewertung des Bestandes aus landschaftsökologischer Sicht,
- Abschätzung des Kompensationsbedarfes,
- Externe Kompensation,
- Bilanzierung der Kompensationsberechnung.

Innerhalb des Plangebietes sollen am westlichen Rand die vorhandenen Feldgehölze erhalten werden. Gleichzeitig soll die vorhandene Obstbaumpflanzung entlang der festgesetzten privaten Grundstücksflächen ergänzt und erweitert werden. Für den Bereich der Neubebauung in Richtung „Dingerdisser Heide“ ist im Zusammenhang mit der Straßenverkehrsfläche die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Baumpflanzungen sind auch an der südlichen Grenze des festgesetzten Kinderspielplatzes vorgesehen, welcher zudem durch eine Heckenpflanzung eingefasst werden soll.

Diese Maßnahmen reichen nicht aus, den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im Plangebiet auszugleichen.

Dieses zeigt die auf der Grundlage des Arbeitspapiers – Bielefelder Modell zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung – vorgenommene Biotoptypen-Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes und des Planungszustandes. Insgesamt ergibt sich durch die flächenhaften Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen:

- versiegelte Flächenanteile der Straßen, Wege, Hofplätze, Gebäude, Terrassen etc.
- Zier- und Nutzgärten,
- Viehweide, Mähweide, reich strukturierter Hausgarten,

- alte Obstgartenbrache
- Gehölzbestand im Vorwaldstadium

ein Kompensationsbedarf von 7.518 qm. Aufgrund der bereits bestehenden Streusiedlung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes kann der resultierende Kompensationsbedarf rechnerisch um 15 % reduziert werden. Hiernach ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 6.390 qm.

Es sollen in der Verfügung des Erschließungsträgers stehende Flächen in einer Gesamtgröße von 6.390 qm in der Gemarkung Gräfinhagen-Lämershagen, Flur 1, Flurstücke 68 und 29 tlw. als Ersatzflächen genutzt werden. Die Flächen sind als solche geprüft worden und für geeignet befunden worden. Die Flächen werden z.Zt. als Pferdeweide genutzt bzw. sind mit Weidelgras eingesät. Als Kompensationsmaßnahme ist die Erstaufforstung dieser Parzellen mit Arten des Buchenmischwaldes und vorgelagerten Waldsäumen zur Arrondierung der angrenzenden Wälder und Schaffung artenreicher Waldränder vorgesehen.

Die Flächen werden allen Grundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet auf denen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen möglich sind.

Ein entsprechender Vertrag wird noch vor der Ratssitzung zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Kompensationsbedarf für überplante Biotoptypen (aus Landschaftspflegerischem Be-
gleitplan, NZO GmbH 2002)

Kompensationsbedarf für überplante Biotoptypen im Bereich des B-Plangebietes Nr. III / Ub 3							
1	2	3	4	5	6	7	8
zukünftige Nutzung (s. Karte 2)	jetziger Biotoptyp	Verrechnungs- mittelwert	Bruttofläche (qm)	GRZ / Faktor	Kompensations- bedarf (qm)	Reduzierung 15 % auf Kompensations- bedarf für flächen- hafte Eingriffe (qm)	anrechenbare Kompensations- fläche
1. Verkehrs- fläche (= 2.436 qm)	versiegelte Straße Zier- und Nutzgarten Viehweide Mähwiese Obstgartenbrache	0,0 0,3 0,5 0,5 0,7	877 33 1.214 196 116	-1 -1 -1 -1 -1	0 10 607 98 81		- - - - -
2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (= 348 qm)	versiegelte Flächen Zier- und Nutzgarten Gehölz, Vorwald	0,0 0,3 1,0	194 128 26	-1 -1 -1	0 38 26		- - -
3. WA 1 (= 8.787 qm)	versiegelte Flächen Viehweide Obstgartenbrache	0,0 0,5 0,7	474 6.684 1.630	-1 0,35/1 0,35/1	0 3.342 1.141	501,3 171,2	- - -
3. Spielplatz (= 330 qm)	Viehweide	0,5	330	-1	0		-
4. WA 2 (Fläche 5.950 qm, Ergänzung bis GRZ 0,35)	bestehende Bebauung (Versiegelung), Gärten Zier- und Nutzgarten Mähwiese	0 / 0,3 0,3 0,5	3.286 805 1.859	0,35/1 0,35/0,35 0,35/1	0 85 930		- - -
5. WA 3 (= 3.210 qm)	versiegelte Flächen Zier- und Nutzgarten Hausgarten, strukturr. Gehölz, Vorwald	0,0 0,3 0,5 1,0	158 1.686 897 489	-1 0,35/0,35 0,35/1 0,35/1	0 175 449 489		- - - -
Zwischensumme			21.061		7.471	1.121,0	-

Fortsetzung: Kompensationsbedarf für überplante Biotoptypen im Bereich des B-Plangebietes Nr. III / Ub 3

1	2	3	4	5	6	7	8
zukünftige Nutzung (s. Karte 2)	jetziger Biotoptyp	Verrechnungsmittelwert	Bruttofläche (qm)	GRZ / Faktor	Kompensations- bedarf (qm)	Reduzierung 15 % auf Kompensations- bedarf für flächen- hafte Eingriffe (qm)	anrechenbare Kompensations- fläche
6. Pflanzgebot im Bereich WA 3 (= 515 qm)	Zier- und Nutzgarten Hausgarten, strukturr. Gehölz, Vorwald	0,3 0,5 1,0	208 157 150		0 0 0		- - -
7. WA 4 (Fläche 1.620 qm, Ergänzung bis GRZ 0,35)	bestehende Bebauung (Versiegelung), Gärten Zier- und Nutzgarten	0 / 0,3 0,3	1.177 443	0,35/1 0,35/0,35	0 47		- 7,1
8. WA 5 (= 1.866 qm)	bestehende Bebauung (Versiegelung), Gärten	0 / 0,3	1.866	0,35/1	0		
9. Fläche für die Landwirtschaft (= 2.525 qm)	Gehölz, Vorwald Hausgarten, strukturr. Zier- und Nutzgarten	1,0 0,5 0,3	750 767 1.008	-1 -1	0 0 0		- - -
Zwischensumme			6.526		47	7,1	0
Gesamtsumme			27.587		7.518	1.128,1	0

LBP zum B-Plan Nr. III / Ub 3 "Wohnen an der Dingerdissers Heide"

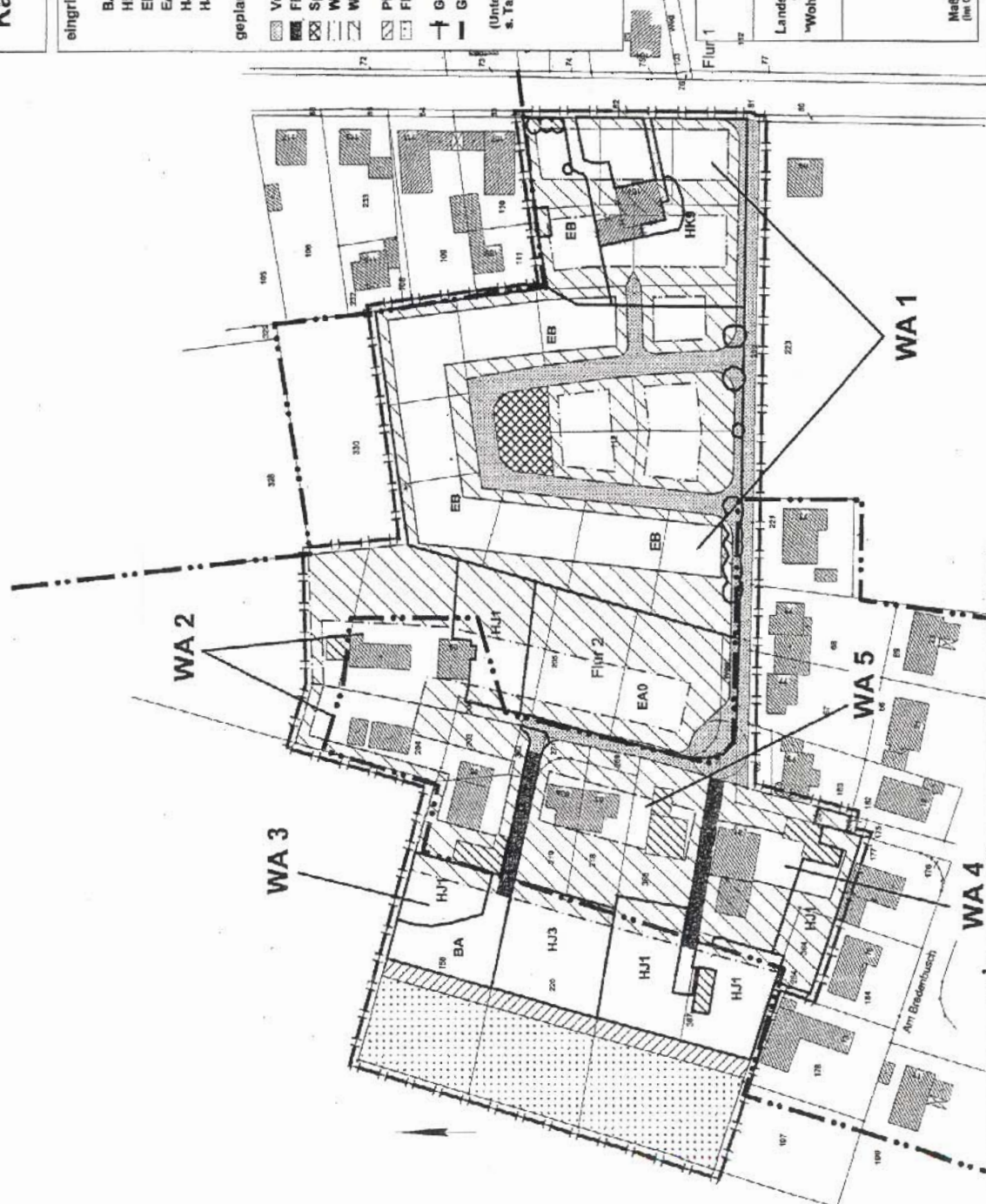
Karte 2: Konflikte

eingriffsrelevante Biotope:

- BA = Vorwald (Wert 1,0)
- HK9 = Obstgartenbrache (Wert 0,7)
- EB = Viehweide (Wert 0,5)
- EA0 = Mähwiese (Wert 0,5)
- HJ3 = reich strukturierter Hausgarten (Wert 0,5)
- HJ1 = Zier- und Nutzgarten (Wert 0,3)

geplante Nutzungen:

- Verkehrsfläche
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Spielplatz
- WA - überbaubare Fläche
- WA - nicht überbaubare Fläche
- Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft
- Grenze des B-Plangebietes
- Grenze des Landschaftsplangebietes
- (Unterscheidung WA 1 - WA 5 für die Eingriffsermittlung, s. Tab. 3 im Erläuterungsbericht)



G.I.S. Grundstücks- und
Immobilien Service GmbH

NZO

Landschaftspflegerischer Begleitplan
für den B-Plan Nr. III / Ub 3
"Wohnen an der Dingerdissers Heide"

Karte 2: Konflikte

Maßstab: 1 : 1.000 Juni 2002
(im Original)

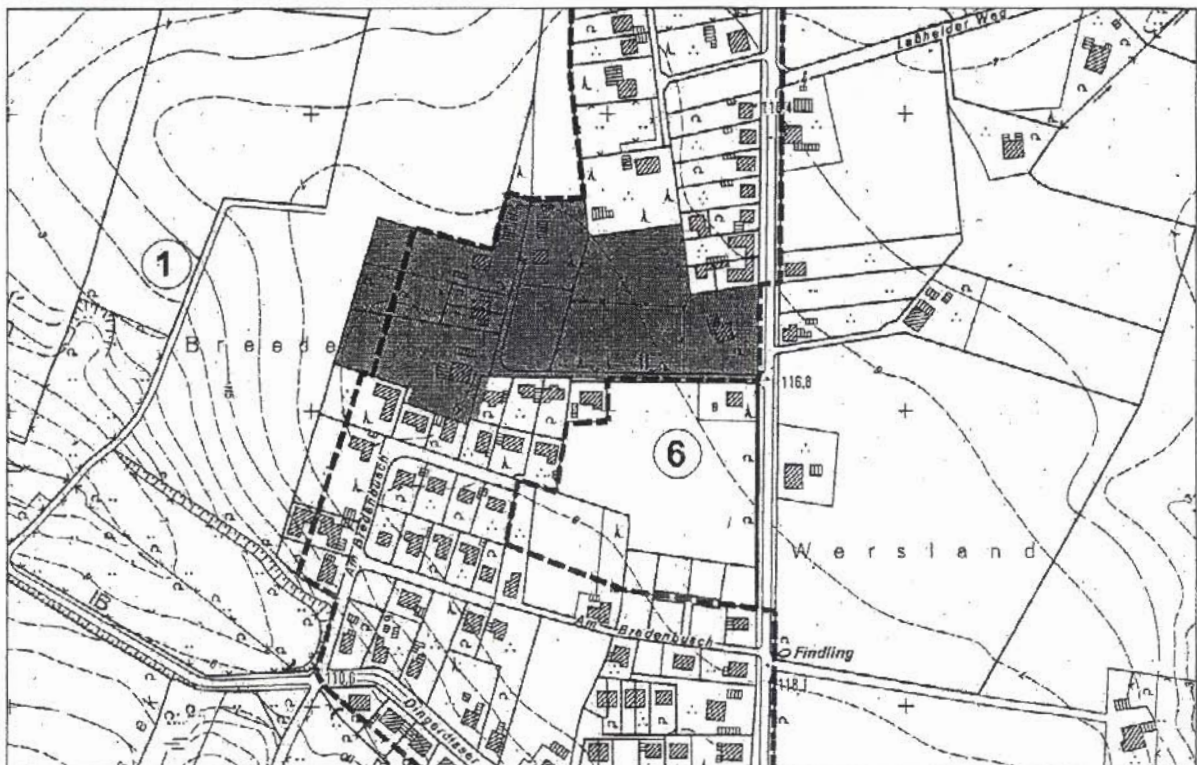
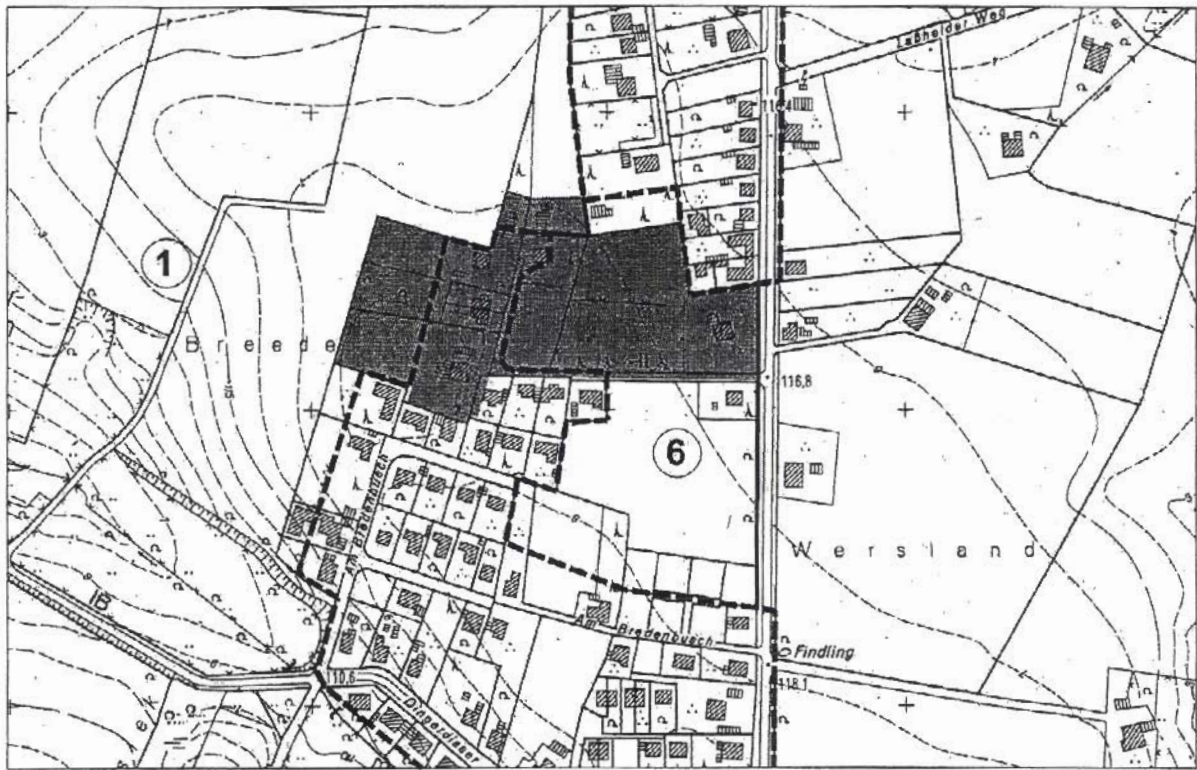
Auswirkungen auf die Landschaftsplanung

Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost (Stand 03.06.1995). Als Entwicklungsziel (gemäß § 18 LG NRW) ist für den östlichen Teil des Plangebietes die temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung formuliert (Entwicklungsziel 6, s. Abbildung). Die tiefen Gärten der Flurstücke 367, 220 und 158 im Westen des Plangebietes liegen im Landschaftsplangebiet mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Die bestehende Bebauung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Schutzfestsetzungen gemäß § 19 LG NRW sind für das Plangebiet und die umgebenden Flächen nicht getroffen.

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan Bielefeld-Ost zu entlassen. Eine Entlassung aus dem Landschaftsplan ist zu rechtfertigen, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit dem Ziel der Arrondierung der vorhandenen Streu- und Splittersiedlung und in Ergänzung der umgebenden Wohnhäuser sich der Bereich für eine Wohnbebauung / Lückenbebauung eignet.

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)



- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes
- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 3 "Wohnen an der Dingerdisser Heide"
- ① Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- ⑥ temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im FNP vorgesehenen Nutzung

8) Belange der Ver- und Entsorgung

Ein Schmutzwasser- und Regenwasserkanal liegt in der Straße „Dingerdisser Heide“.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist danach technisch möglich.

Die vorhandenen Häuser im westlichen Teil des Plangebietes sind über private MW-Kanäle an den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Bredenbusch“ angeschlossen. Das Mischwasser entlastet über den vorh. Regenüberlauf „Bredenbusch“. Jedoch wurden die vorhandenen Häuser bei der Genehmigung nach § 58 LWG nicht im Einzugsgebiet des RÜ berücksichtigt da es sich um Baulückenschließungen nach § 34 LBO handelte.

Weitere Bauflächen können deshalb nicht an das vorh. Mischsystem angeschlossen werden. Das heißt, die geplante und möglichst auch die vorhandene Bebauung im Plangebiet muss im Trennverfahren an das Trennsystem in der Dingerdisser Heide angeschlossen werden.

Gemäß § 51a (1) des Landeswassergesetzes NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Da die Trennkanalisation in der Dingerdisser Heide vorhanden ist, ist dies hier der Fall. Außerdem erfüllt die vorh. Einleitungsstelle die Kriterien der ortsnahen Einleitung.

Das Niederschlagswasser wird über die Einleitungsstelle E 8/13 dem Brönnighauser Bach zugeführt.

Für die Einleitung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis 31.1.2018, vor. Die hier betrachtete Fläche wurde größtenteils als bebaute Fläche im Erlaubnisantrag berücksichtigt. Lediglich die westliche hintere Bebauung wurde nicht berücksichtigt. Somit wird eine Änderungsanzeige zum Erlaubnisantrag erforderlich.

Im Zuge dieser Anzeige kann dann auch das Erfordernis einer Rückhaltung oder anderer Maßnahmen geprüft werden.

Bautätigkeiten im Bereich der Flächen die im Einzugsgebiet liegen sind somit als unproblematisch anzusehen, da ein Wasserrecht besteht.

Lediglich Bautätigkeiten in der westlichen Bauzeile können zu Problemen führen, wenn sie vor der Zustimmung zur Änderungsanzeige erfolgen.

Im Zuge dieser Anzeige ist dann auch das Erfordernis einer Rückhaltung oder anderer Maßnahmen zu prüfen.

Für die innere Erschließung ist es erforderlich in den öffentlichen Straßenflächen öffentliche Kanäle zu errichten. Dies kann vorhabenbezogen und abschnittsweise über Erschließungsverträge erfolgen.

Das in dem Gebiet anfallende Schmutzwasser kann an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Dingerdisser Heide angeschlossen werden. Im weiteren Verlauf fließt das Schmutzwasser über den Hauptsammler Ost zum Klärwerk Brake.

Für die Erschließung der Grundstücke die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist die Erschließung privat über Durchleitungsrechte gesichert.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im Straßenraum vorgesehen. Die vorhandenen Überflurhydranten können die Forderungen in Bezug auf die Löschwasserversorgung im Normalfall lt. Stadtwerke Bielefeld GmbH erfüllen. Die Grundversorgung mit Feuerlöschwasser wird im Rahmen der Trinkwasserversorgungsplanung seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH eingeplant.

9) Belange der sozialen Infrastruktur

Südlich des Plangebietes „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ befindet sich an der Dingerdisser Straße ein Kindergartenstandort.

Obwohl sich langfristig der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen auf Grund der prognostizierten demografischen Entwicklung verringern wird, ist die Schaffung zusätzlicher Plätze durch die mittel- und langfristig geplanten Neubautätigkeiten in Ubbedissen erforderlich. Das Baugebiet „Dingerdisser Heide“ allein betrachtet rechtfertigt den Bau einer Einrichtung zwar nicht, allerdings muss für die Wohnbereiche Ubbedissens insgesamt nach einer Gesamtlösung gesucht werden.

Das Plangebiet / Baugebiet hat aufgrund seiner Größe keine Relevanz für Einrichtungen für ältere Menschen.

Das Plangebiet gehört zu dem Grundschulbezirk der Grundschule Ubbedissen. Aufgrund des zu erwartenden Schülerwachstums aus den bislang in Ubbedissen entstehenden Wohngebieten wird die Schule aller Voraussicht nicht in der Lage sein, das Schüleraufkommen zu beschulen: Hier werden in geeigneter Weise schulorganisatorische Maßnahmen zu ergreifen sein.

Gegenwärtig sind jedoch bauliche Maßnahmen nicht absehbar.

Aufgrund des Umstandes, dass durch die Planung „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Ubbedissens perspektivisch keine wesentlichen Veränderungen eintreten, bestehen keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in dem Stadtteil.

Innerhalb des Plangebietes ist die Freihaltung einer Fläche zur Einrichtung eines Kinderspielfeldes in einer Größe von 450 qm vorgesehen, der auch der näheren Umgebung des Plangebietes zur Verfügung stehen soll.

10) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

11) Kosten

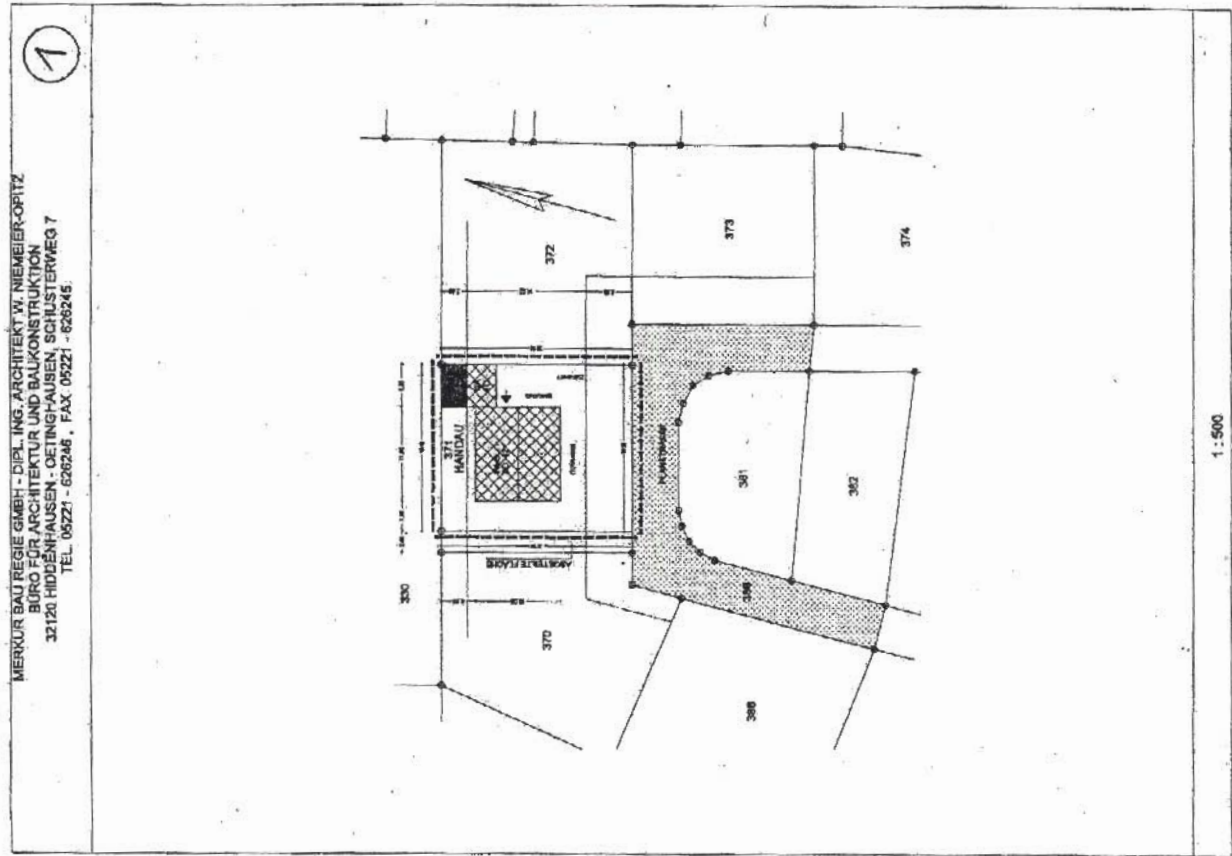
Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden nicht anfallen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und die Kosten für die zu tätigenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Errichtung des Kinderspielfeldes gehen zu Lasten der G.I.S. GmbH. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Die G.I.S. Grundstücks- und Immobilien Service GmbH, Ahmser Straße 57, 32107 Bad Salzungen erklärt sich als Vorhabenträger bereit und in der Lage, die Kosten, die mit den Planun-

gen zur Erreichung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. III/ Ub 3 „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ als Verkleinerungen



1
entst. das Sch. v. 08.05.03
33699 Bielefeld, 14.05.03

Rudolf und Natalie Handau
Hagenkamp 168
Tel. 05 21/33 31 94

STADT BIELEFELD AL			
- Bauamt -			
Eing.: 16. Mai 2003			
800.1	800.2	800.3	800.4
11/12	31/32	31/32	31/32
800.5	800.6	800.7	800.8
41/42/43/44	51/52/53/54	61/62	61/62

An die
Stadtverwaltung Bielefeld
Planungsamt

33597 Bielefeld

Betr.: Stadtbezirk Steghorst - Bebauungsplan Nr. III/Ub 3
Dingerdisser Heide
Änderungsantrag
Flächen für Nebenanlagen etc. - Pos. C. 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Pos. C. 5 (Flächen f. Stellplätze/Garagen etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig) bitten wir um Lockerung/Änderung dieser Vorgabe dahingehend, dass Stellplätze bzw. Garagen/Carports auf Grundstücksflächen, die von der Südseite befahren werden auch außerhalb dieser Flächen erstellt werden können.

Wie Sie aus dem Lageplan erkennen können, ist die Garage zum Haus versetzt, da wir einen Eingang aus der Garage in den Keller geplant haben.

Hinzu kommt, dass wir unseren Hauseingang sinnvollerweise an der Ostseite haben und somit die Garage nach hinten versetzen müssen.

Wir möchten gerne unsere Garage außerhalb der Bebauungsgrenze setzen, damit wir auf der Südseite (Terrassenseite) mehr Grünfläche haben und die 'Sonnenseite' voll nutzen können.

Wir bitten, für unser Grundstück (371) eine Ausnahmeregelung (s. BauNVO § 23 (3)) zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Handau

Handau
Handau
Dieses Schreiben ist als Beibehaltung v. Anregungen
zum B. Planverfahren zu verstehen
20.05.03

Anlage - Lageplan

E. 13.05.03

Eigentümergemeinschaft

Flurstück 204

2

Bauzweck: Wohnen (Wohnungsbau) - Grundbesitz: 100 %

Stadt Bielefeld
Bauamt
33597 Bielefeld

Rechtsnachfolger
für Zeichnen

Unser Zeichen : 032 02 / 8 23 84
Telefon : 032 02 / 8 02 68
Telefax :
E-Mail :
Datum : 12. Mai 2003

Wohnen an der Dingerdissers Heide - BB-Plan Nr. III/Üb.3

Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse haben wir die Entwicklung des o. g. Baugebietes verfolgt. Aufgrund der demographischen Entwicklung des Ostteils Bielefelds und der sich aus den Gestaltungsvorgaben des Pangebietes ergebenden Einflüsse nehmen wir jedoch unser Recht auf Anregung zur Änderung wahr.

In einzelnen kritischen wir die nachfolgend aufgeführten Punkte und beantragen deren Nachbesserung:

- Gemäß der von Ihnen verkauften „Begründung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung um eine lose Streu- u. Spaltbebauung. Das nun auf der ehemaligen Ullrichs-Hof-Parzelle entstehende Baugebiet weist eine sehr hohe Bebauungsdichte auf. Eine so dichte Bebauung gliedert sich nicht nur sehr ungünstig in das Landschaftsbild ein, sondern zerstört zudem den für den Stadteil Ullrichs typischen ländlichen Charakter. Eine demnach geringe Grundflächennutzung basiert einzig und allein auf den wirtschaftlichen Interessen des Investors. Die Fo. GIS aus Bad Salzuflen stellt somit ihre eigenen Interessen über den Erhalt eines landschaftlich schützenswerten Lebensraums.

Wir beantragen daher, die Grundflächennutzung hinsichtlich einer umfänglichen Bebauung abzuändern.

9. Befolge der sozialen Infrastruktur

Entgegen der Darstellung des Bebauungsplanes existieren schon zum jetzigen Zeitpunkt sowohl in den Kindertagesstätten als auch in der Schule viel zu wenig Plätze, um dem momentanen Bedarf gerecht zu werden. Betrachtet man die demographische Entwicklung des Ostteils Bielefelds, so ist schon zum heutigen Zeitpunkt absehbar, dass sich diese Situation auf absehbare Zeit nicht ändern wird. Es ist aus Sicht des Investors G.I.S. sicher einzusehen, einen möglichst hohen Profit zu erzielen, in dem man die zur Verfügung stehende Fläche in denkbar viele Parzellen zerlegt. Ein Interesse an der sozialen Infrastruktur ist hieraus aber sicherlich nicht abzuleiten.

2

Eigentümergemeinschaft

Flurstück 204

Auch aus diesem Grund beantragen wir die Grundflächennutzung hinsichtlich einer sozial gerechten Bebauung abzuändern.

- C.4. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Die im Nutzungsplan dargestellten Baufenster sind unter energiegestalterischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar.

Wohngebäude sind seit dem 01. Februar 2002 gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu errichten. Dabei ist es energetisch sinnvoll, untergeordnete Räume wie Küche, Bad oder Abstellraum nach Norden oder Osten auszurichten. Aufenthaltsräume sind dagegen nach Süden oder Westen auszurichten. Das geschieht deshalb, da die Aufenthaltsräume in der während der Freizeit zur Verfügung stehenden Zeit, am Nachmittag und in den frühen Abendstunden von der noch zur Verfügung stehenden solaren Strahlung mehr profitieren als die vor allem in den Morgenstunden genutzten untergeordneten Räume.

Gemäß der Planung sind jedoch einige Grundstücke so angelegt, dass die Gartenflächen und somit die Terrassen nur nach Norden oder Osten ausgerichtet werden können.

Wir beantragen daher die Baufenster dahingehend abzuändern, dass grundsätzlich alle Gärten nach Süden oder Westen ausgerichtet werden können.

- Die im Nutzungsplan dargestellte Lage des Privatweges zur Erreichbarkeit der Häuser 85 (Flurstücke 138, 203, 204 und 362) und 89 (Flurstück 205) ist nicht korrekt. Gemäß der von Ihnen dargestellten Version verläuft dieser allein auf dem Flurstück 205 und darüber hinaus ca. 20 m auf dem Flurstück 205. In der Realität verläuft der Weg jedoch auch auf den Flurstücken 362, 203 und 206. Wir beantragen die Korrektur dieser Darstellung.

- Die von Ihnen vorgenommene Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 204 ist unserer Auffassung nach unstatthaft. Eine solche Vergrößerung kann nur zu Lasten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 205 und 206 geschehen. Des weiteren existieren grundbuchsmäßig eingetragene Geh- und Fahrrechte für das Flurstück 204. Genau diese wären von dieser Erweiterung betroffen.

Wir beantragen daher, die Vergrößerung der überbaubaren Fläche des Flurstücks 204 zurückzunehmen oder dasselbe Recht ohne Einschränkung auf die Flurstücke 205 und 206 auszuweiten.

- Die vorhandenen Flächen im südlichen Bereich des Flurstücks 205 werden zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich oder als Gartenland genutzt. Eine solche Nutzung erscheint jedoch in Zukunft nicht mehr zeitgemäß. Die Stallgebäude und die Ackerflächen können beseitigt und in Bauland umgewandelt werden. Wir beantragen daher die Vergrößerung des Baufensters über die von Ihnen geplanten Grenzen hinaus. Den ungefähren Verlauf entnehmen Sie bitte der nachfolgend abgebildeten Skizze.

2

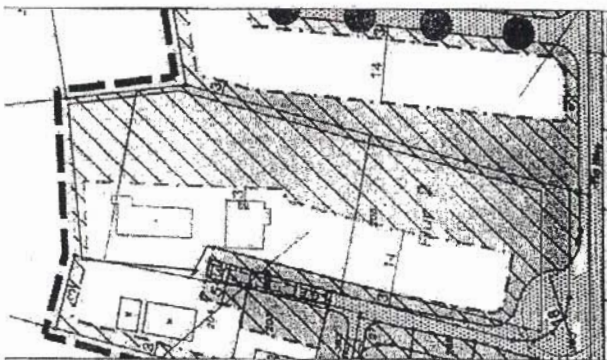
Die vorgemerkten Punkte stellen eine für uns als Anwohner unzumutbare Beeinträchtigung dar. Wir befragen daher deren Einbeziehung in die endgültige Fassung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Ilona Offenberg
Susanne Plewke

2

Begleitend erhalten Sie



Gemäß der vorgesehenen Planung soll in der westlichen Kurve nach Norden ein Wandekammer eingerichtet werden. Dieser geht jedoch überwiegend zu Lasten der Grundeigentümer des Flurstückes 205.

Wir beantragen daher, den geplanten Wandekammer zurückzunehmen oder so weit in westliche Richtung zu verschieben, dass die anderen Grundeigentümer (welche ebenfalls von dieser Kehre profitieren) im gleichen Maße belastet werden. Alternativ wäre ein Flächenausgleich zu Gunsten der Grundeigentümer des Flurstückes 205 zu schaffen. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der nachfolgend dargestellten Skizze.



②

Baumit. 10.06.2003, 32 08
610.12

Vermerk

über ein Gespräch am 06.06.2003 im Baumit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 3 „Wohnen an der Dingerdissers Heide“

Teilnehmer: Frau Timpe
Herr Plewka
Herr Bayer
Herr Pfeiffer

Die zum Bebauungsplan-Entwurf vorgebrachten Anregungen werden wie folgt von Frau Timpe und Herrn Plewka modifiziert:

Die Bebauung im östlichen Bebauungsplan-Gebiet ist zu massiv.

Auf den Wendekammer können Frau Timpe und Herr Plewka verzichten oder diese könnte in westliche Richtung verschoben werden.

Die Bauflansier auf dem Flurstück 205 sollten so dargestellt werden, dass hierauf Häuser errichtet werden können, deren Gärten nach Süden bzw. Westen ausgerichtet sind.

Bereits heute sind in dem Gebiet nicht ausreichend Kindergartenplätze vorhanden.

Die Grundflächenzahl (0,35) kann so im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Das Geh-/Fahr-Ausleitungsrecht soll im nördlichen Teilstück nicht nur auf den Flurstücken 205 und 206 liegen; auch die Flurstücke 203 und 204 sollen in Anspruch genommen werden.

LA
Pfeiffer
Pfeiffer

Durchschrift an: Frau Timpe/Herrn Plewka, Herrn Bayer, Herrn Huesmann

②

6-j- 11.06.03

Elektronische Unterschrift: Dingerdissers Heide

Ihre Nachricht
für Zeichen:

Stadt Bielefeld
Planungsamt

Uhrzeit Zeichen
Tafeln:

0 52.02 / 8 23 84
0 52.02 / 8 02 09

Telefax
E-Mail
Datum:

10. Juni 2003

Wohnen an der Dingerdissers Heide – BB-Plan Nr. III/Ub 3 – Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf das Gespräch vom 05. Juni 2003 zwischen Ihnen und uns. Bei dieser Gelegenheit haben Sie uns mitgeteilt, dass die Größe und die Gestaltung des von uns dargestellten Bauflansiers aufgrund der geltenden rechtlichen Grundlagen nicht realisierbar ist.

Wie abgestimmt erhalten Sie daher als Anlage zu diesem Schreiben die schematische Darstellung der neu vorgeschlagenen Bauflansier. Die planungskonformen Abstände von 3 m zu den Flurstücksgrenzen sowie die Boulede von 1,4 m werden hierbei selbstverständlich eingehalten.

Mit freundlichen Grüßen

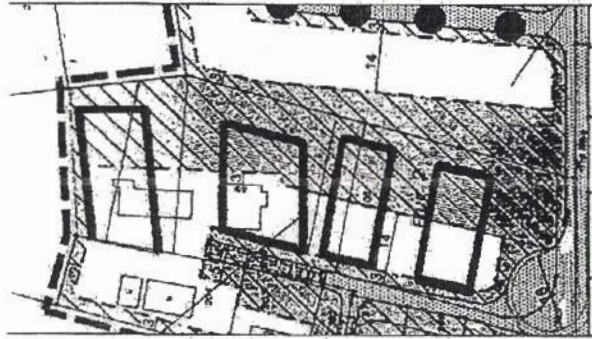
Heide Timpe

11. JUN 2003 09:43 UNIBL. PLANINGST 449 521 51627 AN 05085 22079 S. 081/083

2

Eigentümergeinschaft

Tierpe / Plewka



Hans J. Thorbecke

Margit Rössler-Thorbecke

Dingerdissers Heide 83a

33699 Eislefeld

eingelangt
600.58
vom 15.05.03
St

14. 5. 2003

Vorbemerkung: Wir sind Eigentümer der Grundstücke 219 (mit Doppelhaushälften, in der wir wohnen) und 220 im Bereich des Bebauungsplans Nr. III/Ub 3 "Wohnen in der Dingerdissers Heide". Obwohl wir selber keinerlei Bau- oder Verkaufsabsichten haben, halten wir die Einbeziehung des westlich an das G.I.-S-Grundstück anschließende Hintergelände in den Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll. Da sich von den vier Familien, die in dem Hinterland größere Grundstücke besitzen, zwei weigerten, die Kosten für die Bebauungsplanerweiterung durch das Planungsbüro Draes und Huesmann und für den landwirtschaftlichen Begleitplan durch das Büro NZO zu tragen, haben wir und die Familie Budau diese Kosten zu je 50 Prozent mit übernommen.

Bedenken und Anregungen: Per Ferndiagnose - ohne unser Grundstück zu betreten - hat eine Vertreterin des Büros NZO unseren großen Garten als "reich strukturiert" klassifiziert. Das ist er in der Tat. Wir haben ihn im Laufe der Jahre zu einem privaten Naturschutzgebiet entwickelt, in dem nicht nur zahlreiche Vögelarten brüten, sondern auch die letzten Feldhasen und Rebhühner, die hier noch vorkommen, eine sichere Zuflucht finden. Die Feldhasen bringen alljährlich ihre Jungen in unserem Garten zur Welt - und nicht etwa in den hochintensiv bewirtschafteten Agrarfeldern, die sich westlich an unser Grundstück anschließen.

Für absurd halten wir die Verpflichtung im Landschaftspflege-rischen Begleitplan, eine Obstbaumallee quer durch die Flurstücke 367, 220 und 198 anzupflanzen. Die stünde da zusammenhanglos in der Gegend, bedürfte besonders intensiver fachlicher Dauerpflege und wäre trotzdem nach wenigen Jahren ruiniert.

Statt dessen regen wir an, den Eigentümer bzw. den Pächter der landwirtschaftlichen Fläche, die sich westlich der im Süden bereits vorhandenen Bebauung und des erweiterten Bebauungsplan-gebietes anschließt, dazu zu bewegen, einen möglichst breiten

Ackerandstreifen - beginnend am Dingerdissers Bach - aus der Bewirtschaftung herauszunehmen. Er bekäme dafür ja aus Düsseldorf bzw. Brüssel immerhin eine gewisse Entschädigung. Ökologisch wäre dieser Übergang von den Gärten des gesamten Siedlungsgebietes zu den landwirtschaftlichen Monokulturen von großem Wert.

Hans J. Thorbecke
Margit Rössler - Th.

Gabriele und Manfred Köhler
Dingerdisser Heide 79
33699 Bielefeld
Tel. 05202/82407

STADT BIELEFELD AL	
- Baum -	
Eing.	15. Mai 2003
600,1 117,6	600,2 35,3 37,32
800,9	800,5 200,8
4142/5344	5152/3754 51,62

Planungsamt der Stadt Bielefeld
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Bielefeld, 10. Mai 2003

Betreff: Anregungen und Bedenken im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 3 „Wohnen in der Dingerdisser Heide“

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Anlieger und Betroffene nehmen wir zu dem obigen Bebauungsplan Stellung. Grundsätzlich verstehen wir das Anliegen der Stadt, vor dem Hintergrund des maroden Haushalts alles zu tun, um die Einnahmeseite zu verbessern. Wir lehnen aber eine kurzzeitige Zersiedelung des ländlichen Raumes ab, die außerdem gerade im Falle des Stadtteils Ubbedissen ohne Rücksicht auf die Infrastruktur geschieht. Wir haben bereits in unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Mai 2002 unsere Bedenken geäußert und möchten diese hier noch einmal bekräftigen. Zuvor aber möchten wir zur konkreten Planung Nr. III/Ub 3 „Wohnen in der Dingerdisser Heide“ Stellung nehmen.

Im Westen des Plangebietes ist für den Fall eines Ausbaus des Privatweges als öffentliche Verkehrsfläche ein Wendekreis (Durchmesser 18 Meter) für das Müllfahrzeug vorgesehen. Dieses Vorhaben ist unserer Meinung nach wenig sinnvoll.

Begründung:

Eine Erschließung mit der zusätzlichen Bebauung des jetzigen Altanliegerbereichs sticht weitere Häuser vor. Diese neuen Anlieger müssten alle ihre Mülltonnen, grüne Tonnen, gelben Säcke und Altpapiersammlungen zum Wendekreis bringen. Hinzu kommen weitere elf Altanliegerparteien, die ebenfalls ihren gesamten Müll dort platzieren würden. Das sind 19 Mülltonnen, möglicherweise 19 Biotonnen, mindestens 50 gelbe Säcke und ein Riesenberg Altpapier. Dies ist unpraktisch und hinderlich für den

4

Verkehr. Außerdem müsste ein solcher Wendekreis auf Kosten eines Grundstückseigentümers geschaffen werden. Eine andere Möglichkeit würde zwar ebenfalls private Grundstücke belasten, aber die ganze Situation entzerren und auch noch ein schnelles Erreichen aller Häuser im Hinterbereich durch die Feuerwehr ermöglichen: eine Verbindung der beiden Stichstraßen zur Hinterbebauung im Westen. So könnte das Müllfahrzeug einfach durchfahren, brauchte nicht zu wenden und jeder kann seinen Müll direkt vor seinem Grundstück platzieren.

Nun zur Versorgung Ubbedissens mit Kindergärten, Schule und ÖPNV-Anschluss (siehe auch unsere Stellungnahme vom 10. Mai 2002): Es ist sicher richtig, dass eine Bebauung wie an der Dingerdisser Heide für eine Schul- und Kindergartenplanung nicht von Relevanz ist, wie im Planentwurf nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung festgestellt wird. Eine 17 Hektar-Siedlung, die letztlich auf 25 neue Häuser angelegt ist, ist jedoch nicht einfach nur eine Lückenbebauung. Zieht man weitere Baugebiete in Ubbedissen hinzu, wie etwa „Frordisser Hof“, am Sussiebach und viele Hinterbebauungen und auch Siedlungen (wie etwa an der Bollstraße), die in den vergangenen Jahren entstanden sind, wird sofort ersichtlich, dass auf die Raumnot der Schulen und Kindergärten (und damit auf die jungen Familien) seit Jahren keine Rücksicht mehr genommen wird. Der ÖPNV-Anschluss ist nach Auskunft von Verwaltung und Politik nicht zu finanzieren. Aber der jetzige und wohl auch künftige Zustand lässt noch nicht mal eine Verbindung innerhalb des Ortes zu: Von dort, wo die stärksten Bauentwicklungen stattfinden, kommt man kaum in den Ort selber. Geschäfte, Verein, Kirche aber auch Bahnanschluss sind vom ländlichen Siedlungsbereich abgekoppelt. Auch die Verbindung zur Innenstadt von Bielefeld ist nur eingeschränkt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Gabriele und Manfred Köhler

G. Köhler

4

Gabriele und Manfred Köhler
Dingerdisser Heide 79
33699 Bielefeld
Tel. 05202/82407

STADT BIELEFELD AL			
- Bauamt -			
Eing.: 13. Mai 2003			
600.4 11/72	600.2	600.3 31/32	600.4 31/32
600.4 41/42/43/44	51/52/53/54	600.4 51/52	600.4 51/52

Planungsamt der Stadt Bielefeld
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Bielefeld, 10. Mai 2003

Betreff: Antrag im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs des
Bebauungsplanes Nr. III/Ub 3 „Wohnen in der Dingerdisser
Heide“

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im obigen B-Planentwurf ist unser Grundstück zum Teil
(Parzelle 241/Flur 2) im B-Plan enthalten. Dies war
ursprünglich nicht vorgesehen. Im B-Plan wird dies nun damit
begründet, dass so das Durchleitungsrecht für den alten
privaten Mischwasserkanal gesichert werden soll. Wir bitten
Sie, diese Parzelle wieder aus dem B-Plan herauszunehmen.
Mit folgender Begründung:

1. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Parzelle für den B-
Plan nicht erforderlich. Dies hat der Architekt, Herr
Huesmann, am 18. März 2003 auf unsere telefonische
Anfrage hin versichert.

2. Das Durchleitungsrecht ist bereits per
Grundbucheintragungen gesichert. Darauf hingewiesen,
hat Herr Bayer vom Planungsamt am 19. März 2003
eingeräumt, dass unter diesem Aspekt überlegt werden
könne, die Parzelle wieder aus dem B-Plan
herauszunehmen. Weitere Durchleitungsrechte sind
übrigens im B-Plan nicht vorgesehen, da alle künftigen
Entwässerungen aus seinem Geltungsbereich in das
Trennsystem an der Dingerdisser Heide erfolgen müssen.

3. Es macht außerdem keinen Sinn, wenn das
Durchleitungsrecht per B-Plan gesichert werden soll und
dabei lediglich unsere Parzelle 241 betroffen ist und dann
plötzlich vor den Parzellen 242 und 175 aufhört, durch
welche der private Mischwasserkanal in den öffentlichen
Mischwasserkanal am Bredenbusch geleitet wird.

4. Auch durch die Parzellen 284 und 184 wird übrigens
ein weiterer privater Mischwasserkanal zum
Bredenbusch geführt, was sich ebenfalls nicht im B-Plan
niederschlägt.

Wir bitten Sie unsere Parzelle 241 aus dem Geltungsbereich
des B-Planes Nr. III/Ub 3 wieder herauszunehmen.

Mit freundlichem Gruß



6



Staatliches Umweltamt **BRANDENBURG BIELEFELD AL**
- Bauamt -

Eing.	16. Mai 2003	
600.1	600.2	600.3
11/13	31/32	31/32
500.5	500.5	500.5
41/42/43/44	51/52/53/54	61/62

Auskunft erstellt Herr Niederlechner
Durchwahl: (0321) 9715-172

Bitte in der Antwort angeben
Aktenzeichen: -NIE-

Bielefeld, den 13. Mai 2003

Ihr Zeichen und Tag:
610.03 / PTKa vom 31.03.03

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Üb 3 „Wohnen an der Dingerdüsser Heide“, Stadtbezirk Süreghorst

Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Offenlegungsexemplar sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sowie in abfallwirtschaftlicher Hinsicht Bedenken oder Anregungen nicht vorzubringen.
Unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten darf ich noch einmal auf meine Stellungnahme vom 20.09.03 hinweisen.

Bei der abfallwirtschaftlichen Stellungnahme ist berücksichtigt worden, dass das Plangebiet durch keine mit gegenwärtig bekannten Ablagerungen oder Altablagerungen berührt wird.

Über die Rechtskraft der Planung bitte ich mich zu gegebener Zeit durch Übersendung einer Kopie des bestandskräftigen Planes einschl. der textlichen Festsetzungen zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Niederlechner
Niederlechner

Unterschrift: *Niederlechner*
Stempel: **Staatliches Umweltamt Bielefeld**
Telefon: 0521 9715-149
Fax: 0521 9715-416
E-Mail: umwelt@ptk-bielefeld.de
Internet: www.ptk-bielefeld.de
Postfach: 10 05 29 • 33503 Bielefeld
Kfz-Kennzeichen: Bielefeld
Kfz-Kennzeichen: Bielefeld

Druckerei: o. Bielefeld an der Süreghorster Heide 2, 33503 Bielefeld, 0521 9715-416

Dienststelle, Datum, Telefon
Bauamt, 21.07.2004, 32 32

Drucksachen-Nr.

7432

Diese Nachtragsvorlage

☒ ergänzt ☐ ersetzt
die Vorlage vom

12.06.2003

Wahlperiode 1999 - 2004

Nachtragsvorlage

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	öff.	nichtöff.
Bezirksvertretung			
-			
Ausschuss			
Hauptausschuss			
x Rat der Stadt	24.07.2003	x	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 3 „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ für einen Teilbereich westlich der Straße Dingerdisser Heide / nördlich der Straße „Am Bredenbusch“

- **Beschlüsse zu den Anregungen**
- **SATZUNGSBESCHLUSS**

Stadtbezirk Stieghorst

Ggf. frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Grundsatzbeschluss: BV Stieghorst 06.12.2001, UStA 12.12.2001; Aufstellungsbeschluss BV Stieghorst 14.03.2002; UStA 19.03.2002; Beschluss zum Anhalten des Aufstellungsverfahrens BV Stieghorst 10.07.2002; UStA 16.07.2002; Entwurfsbeschluss BV Stieghorst 13.03.2003, UStA 18.03.2003

Beschlussvorschlag und Begründung*

Beschlussvorschlag:

1.) Die Anregungen der

- Familie Handau,
- der Familie Thorbecke

werden gemäß Vorlage zurückgewiesen.

2.) Den Anregungen der

- Eigentümergemeinschaft Timpe / Plewka,
- der Familie Köhler

wird gemäß Vorlage teilweise stattgegeben.

Oberbürgermeister/Beigeordneter

* Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen

- 3.) Der Anregung des
- Staatlichen Umweltamtes Bielefeld
wird stattgegeben.
- 4.) Der Bebauungsplan Nr. III/Ub 3 „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ wird mit den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden geänderten Fassung als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB beschlossen.
- 5.) Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 3 „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ wird in der vorliegenden geänderten Fassung beschlossen.
- 6.) Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 3 „Wohnen an der Dingerdisser Heide“ als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Beschlussvorschläge bleiben unverändert, die Begründung der Vorlage Drucks.-Nr. 7432 vom 12.06.2003 gilt daher weiterhin.

Die Festsetzungen zu dem im nordwestlichen Plangebiet gelegenen Flurstück 158 werden dahingehend geändert, dass die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB“ geändert wird in „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB“. Die Fläche ist bereits bepflanzt.

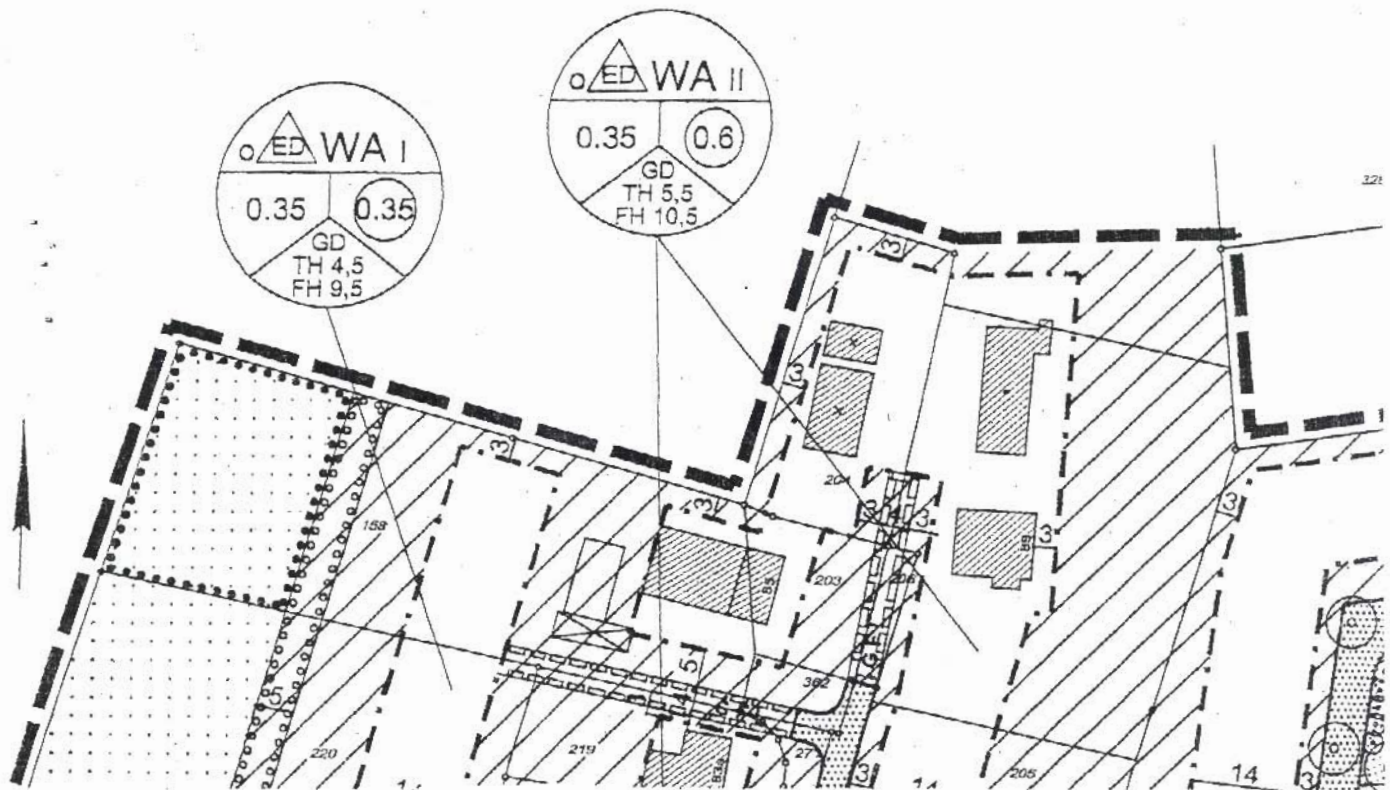

Moss
Beigeordneter

Bielefeld 22.07.2003

Anlage
Auszug aus dem Nutzungsplan in der
alten und der geänderten Fassung

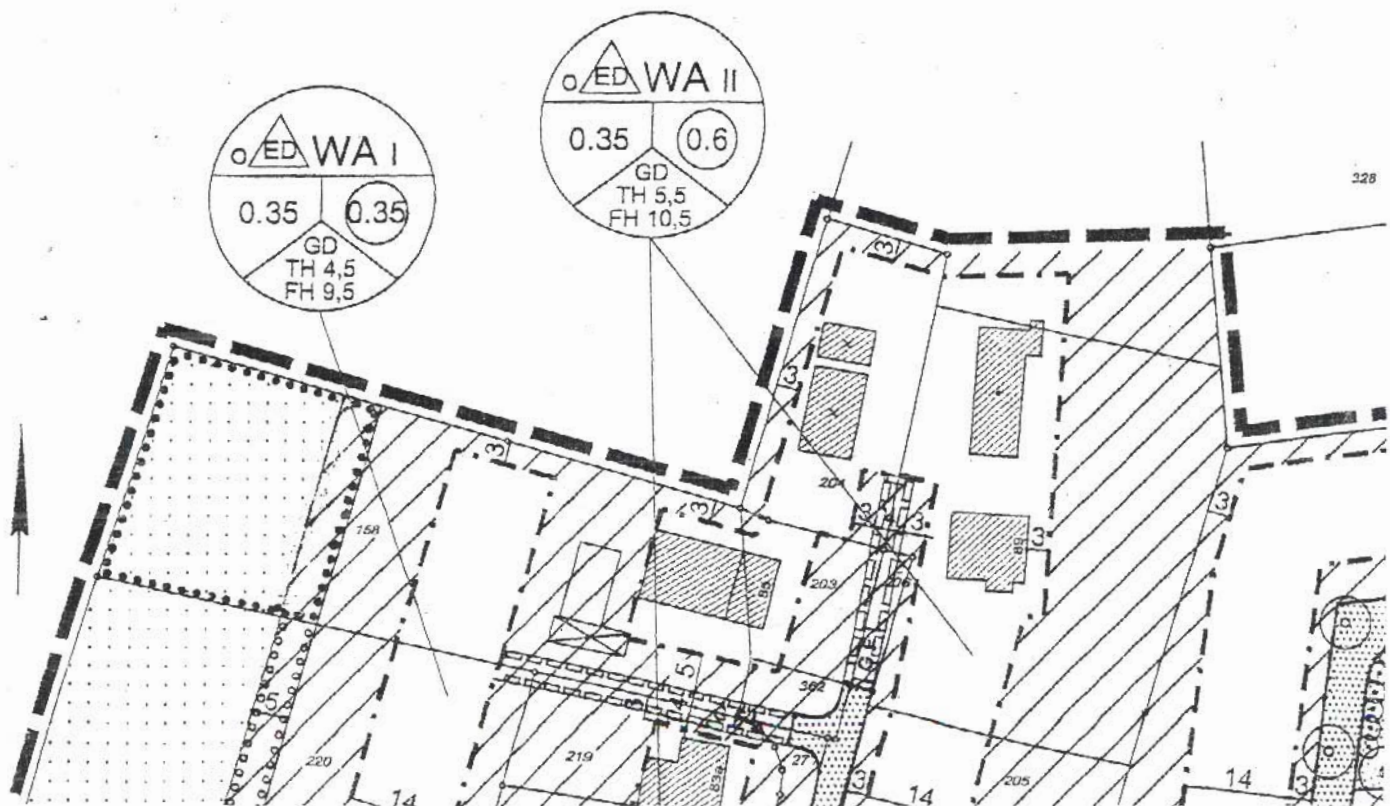
A. Nutzungsplan

- alte Fassung (gem. Drucks.-Nr. 7432) -



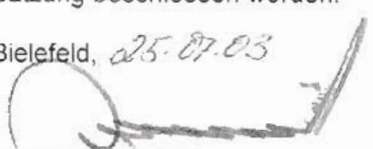
A. Nutzungsplan

- neue Fassung (gem. Drucks.-Nr. 7432N) -



Bebauungsplan Nr. III/Ub 3 „Wohnen an der Dingerdisser Heide“

1. Ausfertigung

Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, _____ Vorsitzender _____ Schriftführer	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Bauamt - I. A.
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am <u>24.07.03</u> beschlossen. Dieser Plan - mit dem Offenlegungsplan - ist gemäß § 10 BauGB/ §§ 10, 13 BauGB/ §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am <u>24.07.03</u> als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, <u>25.07.03</u>  _____ Oberbürgermeister  _____ Schriftführerin	Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom Detmold, Az.: Bezirksregierung Im Auftrag
Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab <u>04.08.03</u> zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Erteilung der Genehmigung und der Ort der Bereithaltung sind am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Bauamt - I. A.	Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab <u>04.08.03</u> zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am <u>04.08.03</u> ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bielefeld, <u>04.08.03</u> Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Bauamt - I. A.  