

# Bebauungsplan

## Nr. III/Ub 8

**„Frordisser hof“**

Ubbedissen

Satzung

Begründung

## 5. Begründung

- Allgemeine Ziele und Zwecke -

### 1) Allgemeines

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 soll der Bebauungsplan Nr. III / Ub 8 "Frordisser Hof" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbebauung aufgestellt, der Bebauungsplan Nr. III / Ub 4 "Bahnhofstraße" aufgehoben und die Überplanung von Teilflächen der Abrundungssatzung "Linnenstraße" beschlossen werden

Um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 8 "Frordisser Hof" und dessen städtebauliche Einfügung in einer für den Nachbarbereich sinnvollen Weise zu ermöglichen, ist die Bildung eines zusammenhängenden Geltungsbereiches zwischen der Linnenstraße und der Pyrmonter Straße notwendig. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. III / Ub 4 "Bahnhofstraße" gemäß § 2 (4) BauGB aufzuheben und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 8 "Frordisser Hof" einzubeziehen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 4 "Bahnhofstraße" außer Kraft. Auf einen Teil der Grundstücke westlich der Pyrmonter Straße / südlich der Linnenstraße erstreckt sich z. Zt. die Abrundungssatzung Nr. 8 "Linnenstraße" nach § 34 BauGB. Auch diese Flächen sind zu überplanen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 8 "Frordisser Hof" einzubeziehen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt die Abrundungssatzung außer Kraft.

### 2) Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer Übergangszone vom besiedelten Raum des Ortsteils Ubbedissen zum Landschaftsraum. Es wird im Norden durch die Linnenstraße, im Osten durch die Pyrmonter Straße und im Süden durch die B 66 begrenzt. Im Westen schließt der Hof Lüking (Hof Frordissen) mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Das Plangebiet liegt katasterlich in der Gemarkung Ubbedissen. Das Gebiet ist räumlich abgegrenzt:

- im Westen vom Schnittpunkt der Flurstücke 1009 (Linnenstraße) mit dem Flurstück 1011 im Norden ausgehend (Grenzpunkt), parallel zum Verlauf des heute vorhandenen Weges nach Süden bis zum Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der Längsseite des eingemessenen östlichsten Gebäudes des Hofes Lüking; unterhalb des Hofes Lüking von der o g gedachten Verlängerung in rechtem Winkel in Richtung Westen bis zum Schnittpunkt der geraden Verlängerung der beiden Grenzpunkte der westlichen Begrenzung des Flurstückes 45. Von hier in gerader Verlängerung nach Süden auf den südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 45 und von dort in gerader Verlängerung auf den Grenzpunkt an der Nordseite der B 66
- im Norden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 1009 (Linnenstraße) -teilweise- der Flur 3,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 878 (Pyrmonter Straße) -teilweise- der Flur 3,
- im Süden durch die nordliche Grenze des Flurstückes 1879 (B 66 / Lagesche Straße) -teilweise- der Flur 3.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 20 ha

### 3) Planungsrechtliche Grundlage

Der Teil des Plangebietes, der z.Zt. nicht durch den Bebauungsplan Nr. III / Ub 4 "Bahnhofstraße" überplant ist, ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planbereich westlich der Pyrmonter Straße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und derzeit im Bebauungsplan Nr. III / Ub 4 "Bahnhofstraße" als "Reines Wohngebiet - WR -" festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der Satzung zum Bebauungsplan Nr. III / Ub 8 "Frordisser Hof" treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 4 "Bahnhofstraße" die Bestimmungen und Festsetzungen außer Kraft. Mit dem Bebauungsplan Nr. III / Ub 8 "Frordisser Hof" wird dem Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 (3) BauGB Rechnung getragen.

#### 4) Planungserfordernis

Wie im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert, besteht in Bielefeld noch immer ein erheblicher Bedarf an Wohnungen, der nur zum Teil durch die Aktivierung bestehender Baulandreserven sowie geeigneter Brachen und Konversionsflächen gedeckt werden kann.

Der Planbereich ist Bestandteil des 1997 vom Rat der Stadt beschlossenen "Programm der 1000 Häuser". Es ist eine Bebauung nach der Kategorie B (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) mit rd. 150 Wohneinheiten beabsichtigt. Durch Doppel- und Reihenhäuser sind mehr Wohneinheiten möglich.

Zur Umsetzung des "Programms der 1000 Häuser" ist die Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für das in Rede stehende Plangebiet notwendig. Dieses läßt sich nur über einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, wie er nunmehr aufgestellt werden soll, erreichen.

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, Flächen möglichst in der Nähe von Haltepunkten an der Schiene auszuweisen bzw. solche Standorte zu überplanen, die über ein funktionierendes Bus-OPNV-Netz an solche schienengebundenen Haltepunkte angebunden sind.

Der Bebauungsplan Nr. III / Ub 8 "Frordisser Hof" ist integriert in das Raumliche Stadtentwicklungskonzept Bielefelds als Grundlage (Überarbeitung des Flächennutzungsplanes) sowie in einen darauf aufbauenden Vorentwurf einer Rahmenplanung für den Siedlungsraum zwischen der Bundesautobahn 2 im Westen und der Stadtgrenze zu der Gemeinde Leopoldshöhe im Osten, entlang der Bahnstrecke. Diese Rahmenplanung wird gefördert vom Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen (MBW NW). Der Standort Ubbedissen stellt dabei einen der vom Ministerium betrachteten Standorte entlang der Bahnstrecke Bielefeld - Lemgo ("Lipperlandbahn") dar.

Die Rahmenplanung hat zum Ziel, unter der Berücksichtigung der Siedlungsbereiche in dem Untersuchungsraum, die Bedingungen und Handlungsfelder für eine Integration des neuen Siedlungsgebietes in den Siedlungsraum und an die Schiene aufzuzeigen.

#### 5) Bestand und Nutzung

Entlang der Linnenstraße und der Pyrmonter Straße hat sich etwa in den 50er Jahren eine kleinteilige Wohnbebauung entwickelt. Nordöstlich des Plangebietes schließen sich weitere Wohngebiete um die Höxter Straße, den Holzmindener Weg usw. an

Um den Hof Lüking reicht die landwirtschaftliche Nutzfläche bis an die das erweiterte Plangebiet umgebende Linnenstraße im Norden und Osten

Die gesamte im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorgesehene Fläche für Neubebauung ist an den Vorhabenträger und eine Entwicklungsgesellschaft (Wohnpark Frordisser Hof GbR) verkauft worden bzw. wird durch diese noch angekauft werden. Die Flächen werden nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet

Südlich der Bahnlinie reicht eine Grünbrache bis an die in Troglage geführte B 66. Südlich der B 66 reicht landwirtschaftliche Nutzfläche bis zu der die Detmolder Straße (alte B 66) begleitende Straßenbebauung

Das Plangebiet wird durch die Linnenstraße erschlossen, die im Westen direkt und im Osten über die Pyrmonter Straße und die Detmolder Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist

Südöstlich des Plangebietes und der Pyrmonter Straße ist inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen an der Bahnlinie Bielefeld-Lemgo der Haltepunkt Ubbedissen zu finden.

Die infrastrukturelle Einbindung des Plangebietes ist zwar heute gewährleistet, dennoch sind die Bedingungen zur Erreichbarkeit der an der Detmolder Straße gelegenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen bei der Planung des Baugebietes zu verbessern. Dieses bezieht sich auch auf die Erreichbarkeit des Haltepunktes an der Schiene. Ebenfalls wird die Verknüpfung von straßen- mit schienengebundenem ÖPNV bei einer guten Erreichbarkeit der Halte- und Umsteigepunkte aus dem Plangebiet heraus eine Rolle bei der städtebaulichen Konzeption spielen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine nach Südwesten fallende Topographie, den im Südwesten verlaufenden Frordisser Bach, der die relativ naturnahe Teichanlage am Hof Lüking speist, sowie die das Plangebiet im Südwesten tangierenden Hochspannungsleitungen der VEW Energie und der Stadtwerke Bielefeld. Im Rahmen der Mittelfristplanung der VEW ist der Neubau einer 380-kV-Leitungsverbindung von Friedrichsdorf nach Bechterdissen vorgesehen. Auf die notwendigen Schutzstreifen zur Wohnbebauung wird im weiteren noch eingegangen. Die Leitungen werden in der Planzeichnung dargestellt.

Ferner befinden sich im Plangebiet eine Erdgashochdruckleitung DN 300 St, Gas- und Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Bahnstrecke -südliche Seite- die übergeordnete Erdgashochdruckleitung DN 300 St "Hillegossen - Sennestadt". Die Gashochdruckleitungen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

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

Das Baukonzept orientiert sich an den Grundsätzen des nachhaltigen Siedlungswesens. Die Anpassung der Bebauung an naturräumliche Gegebenheiten, die Anwendung überwiegend flächensparender Bauweisen, die Schaffung eines durchgängigen Grünsystems, die Bildung von

Nachbarschaften und die Zuordnung von öffentlichen, halboffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Räumen mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten stehen hierbei im Mittelpunkt.

Dabei sieht das städtebauliche Konzept einen vertraglichen Übergang von Bebauung zur Landschaft vor. Hierbei wird die Ausdehnung des Neubaugebietes in Richtung Westen mit den Belangen des Landschaftsraumes in Übereinstimmung gebracht. Neben der Berücksichtigung der großräumigen regionalen Grünzusammenhänge, die einen durchgängigen Grünzug in Nord-Süd-Richtung über das Umfeld der Hofstelle erfordern, wird aus lokaler grünräumlicher Sicht Wert auf die Trennung von privaten Kompensationsflächen und erlebbaren / begehbaren öffentlichen Grünflächen gelegt. Diese beinhalten Infrastruktureinrichtungen wie Spiel- und Bolzplatz sowie das Wegenetz im Landschaftsraum.

An einem zentralen Grünbereich, in dem der Hof Luking (Frordisser Hof) mit dem Frordisser Bach liegt und der mit dem östlich gelegenen Freiraum verbunden ist, grenzt als Auftakt der Besiedlung eine Fläche für Gemeinbedarf mit Standorten für öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten und Gemeinschaftshaus. Diese Fläche wird als halber Kreis ausgebildet, auf den sternförmig die inneren, untergeordneten Erschließungswege zu- und ablaufen. Innerhalb des Kerns dieser Rundung ist ein Standort für eine Begegnungsstätte (sowie perspektivisch für einen 2-Gruppen-Kindergarten) als Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über eine von der Linnenstraße ausgehenden und nach Süden geführten Straße von 10,00 m Breite der Verkehrsfläche (3,75 m Fahrbahn, 2,00 m Parken / Grün, 1,25 m Fußweg sowie 3,0 m offene Entwässerungsmulde). Diese folgt mit ihrer Führung der radialen Ausbildung des Erschließungssystems innerhalb des Gebietes. Mit dem Verlauf der Haupteerschließung wird eine strenge Nord-Süd gerichtete Erschließung vermieden. Durch den gerundeten Verlauf wird die Möglichkeit von Visierbrüchen geschaffen sowie eine verkehrsberuhigende Wirkung aufgrund der nicht durchgehenden Einsehbarkeit der Straße ermöglicht. Die Straße, an der beidseitig ein Fußweg und einseitig Parken im Straßenraum mit dem Wechsel von Baumstandorten vorgesehen ist, endet im Süden in einem Wendehammer bevor ein Übergang in einen Fuß- / Radweg erfolgt. Dieser Weg wird innerhalb des Plangebietes nach Süden bis zur Nordseite der B 66 verlängert, um von dort in Richtung Pyrmonter Straße weiter zu verlaufen. Der Weg faßt den innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen Bahnstrecke und B 66 den Standort für einen Bolzplatz ein. Der Weg von dem Bolzplatz bis zur Pyrmonter Straße soll für dessen Benutzer befahrbar sein. Gleichzeitig dient der Weg als Verbindung aus dem Neubaugebiet heraus in Richtung Detmolder Straße und zu den dort vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Eine weitere Anbindung für den motorisierten Verkehr an die äußere Erschließung ist nicht vorgesehen. Mit der Wahl dieser einen Haupteerschließung kann der gebietsinterne Verkehr auf einen Einmündungspunkt in das übergeordnete Verkehrsnetz konzentriert werden, ohne, daß andere Bereiche mit Fahrverkehr belastet werden. Die Lage des Einmündungsbereiches ist mit dem Eigentümer der bestehenden Bebauung an der Ostseite erörtert worden, um hier die Frage der Belastung für das Grundstück zu klären. Im Ergebnis wird der Eigentümer des Grundstückes noch Fläche westlich seines Grundstückes erwerben, um hier einerseits im rückwärtigen Bereich noch Bauland für eigene Zwecke zu erlangen und andererseits Abstand zu der Verkehrsfläche zu erhalten. Insgesamt wird der Einmündungsbereich mit der Gebietszufahrt, unter Beachtung der notwendigen Sichtdreiecke, aufgeweitet und alleeartig ausgestaltet werden.

Aus Sicherheitsgründen sind sogenannte Überläufe vorgesehen. Diese Überläufe können dann für den Fahrverkehr freigegeben werden, wenn eine Befahrbarkeit der Haupteerschließung störungsbedingt unmöglich ist.

Ein solcher Überlauf ist einerseits im Norden des Gebietes, westlich der Bauflächen, entlang der in ihrem Bestand zu sichernden Wiesenfläche (hier ist zudem eine Aufwertung als Obstbaumwiese beabsichtigt) sowie andererseits von der Haupteerschließung ausgehend über eine in das Neubaugebiet zu verlängernde Wegeparzelle in Richtung Nieheimer Straße vorgesehen. Zudem wird

mittels eines Fahrrechtes ausschließlich zugunsten von Rettungsfahrzeugen eine weiterer Überlauf (Fuß- / Radweg) im nördlichen Bereich der Nieheimer Straße geschaffen. Die angesprochenen Verbindungen werden als Fuß- und Radwege / Wohnwege festgesetzt, bzw. es werden Gehrechte gesichert, für die nur im Notfall eine Befahrbarkeit für den motorisierten Verkehr ermöglicht werden soll. Von der Haupteinschließung zweigen Erschließungsstraßen mit 6,50 m Verkehrsfläche (3,50 m Fahrbahn, 2,00 m Parken sowie 1,00 m Gehweg –befahrbar- bzw. 3,32 m Fahrbahn, 2,18 m Entwässerungsmulde sowie 1,00 m Gehweg –befahrbar- bzw. 3,04 m Fahrbahn, 2,38 m Parken / Grün sowie 1,08 m Gehweg) ) und mit 9,00 m Verkehrsfläche (4,25 m Fahrbahn, 2,00 m Parken / Grün, 1,25 m Gehweg sowie 1,50 m Gehweg) ab

Die innerhalb der Verkehrsfläche erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb des Straßenraumes durch entsprechende Gliederung untergebracht. Einzelheiten über den Ausbau der Verkehrsflächen werden in den jeweiligen Ausbauplänen festgelegt. Dieses ist jedoch erst möglich, wenn durch die Vergabe von Grundstücken geklärt ist, welche Grundstücksteilung mit welchen Zufahrten den Rhythmus der anzuordnenden Stellplätze bestimmt.

Die Fußwege werden neben den straßenbegleitenden Wegen durch ein separates Netz, welches sich vorwiegend an den im Gebiet liegenden Grünflächen orientiert, ergänzt. So wird beispielsweise der alte und heute nicht mehr erkennbare alte Kirchweg als Weg wieder aufgenommen, wenn auch nicht in seinem exakten historischen Verlauf

Innerhalb des Gebietes ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise geplant. Dabei sind auch Grundstücksgroßen von maximal 400 qm beabsichtigt, um den Wohnungsbauforderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu entsprechen. Von einer verdichteten Bebauung im Sinne von Reihenhäusern wird gegenüber der ursprünglichen Absicht Abstand genommen. Die Gründe hierfür liegen zum einen in der Zielsetzung des "1000-Hauser-Programms" der Stadt Bielefeld für dieses Plangebiet, welches eine Konzentration auf die Einzel- und Doppelhausbauweise vorsieht. Zum anderen hat sich in der Bürgerbeteiligung eine reservierte Haltung gegenüber einer Reihenhausbauweise bzw. verdichteten Bebauung in diesem Sinne an diesem Standort gezeigt

Wesentliches stadtebauliches Merkmal der Planung sind die Haus- und Nachbarschaftsgruppen, die durch das Erschließungssystem und die Zuordnung der Gebäude / Bauflächen entstehen können. Innerhalb dieser Nachbarschaften von Einzel- und Doppelhäusern ist die Einrichtung nachbarschaftsbezogener Platzbereiche möglich, deren Nutzung und Unterhaltung den jeweiligen Nachbarschaften obliegt. Durch diese innenliegenden Platzräume, die durch die Bebauung und die entsprechende Erschließung umgeben sind, entsteht ein gemeinschaftlicher zum inneren Quartiersgrün hin orientierter Bereich.

Auf den Übergang zu der vorhandenen Bebauung an der Nieheimer und Pyrmonter Straße wird behutsam reagiert. Es wird ein stadtebaulicher Zusammenhang zwischen dem bebauten Bereich an der Pyrmonter Straße und dem Neubaugebiet hergestellt. Dabei wird die "Rundform" als Charakteristikum des Entwurfs hier aufgelöst und versucht die achsiale Struktur der Pyrmonter Straße und der Nieheimer Straße weitestgehend wieder aufzunehmen. Aufgrund der während des Verfahrens geäußerten Wünsche von Anliegern der Nieheimer und der Pyrmonter Straße zur Vergrößerung der überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, ist teilweise die Möglichkeit zur Fortsetzung des Prinzips der nachbarschaftsbezogenen Platzräume auch innerhalb der Bestandsbebauung möglich.

Im Süden des Neubaugebietes wird unter Berücksichtigung der Abstände zu den Hochspannungsleitungen sowie der Öffnung der stadtebaulichen Figur zum Landschaftsraum im Westen eine kleinteilige bauliche Ergänzung vorgesehen. Dabei wird die offene Bauweise der bestehenden Bebauung aufgenommen und fortgesetzt. Mit der Bebauung wird dem Wunsch der Anlieger nach einer nicht verdichteten Bauweise im Anschluß an die vorhandene Bebauung Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen soll innerhalb des Plangebietes entsprechend der

vorhandenen Nutzungen in den benachbarten Bereichen "Allgemeines Wohngebiet" für alle Baugebiete festgesetzt werden. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um ausschließlich der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in allen Baugebieten entsprechend des § 17 BauNVO mit 35 % festgesetzt. Aus Gründen des Bodenschutzes und der Minimierung der Versiegelung des Bodens soll ein Überschreiten dieser Grundflächenzahl nicht zulässig sein. Eine Ausnahme ist für die Zufahrten der von Süden erschlossenen Grundstücke mit einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 25 v.H. vorgesehen.

Hinsichtlich der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude wird eine Unterscheidung zwischen dem Neubaugebiet und dem baulichen Bestand vorgenommen. Während im Neubaugebiet die Höhe so reglementiert ist, daß das zweite Vollgeschoß überwiegend im Dachgeschoß unterzubringen ist, nimmt die Höhenfestsetzung für den Bestand die hier vorhandenen Gegebenheiten auf. In diesem Bereich ist somit ein zweites Vollgeschoß als Regelfall auch als sog. Fassadengeschoß möglich. Baugestalterische Festsetzungen sind soweit getroffen worden, wie sie aus städtebaulicher Sicht für ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes "Frordisser Hof" notwendig sind. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Dachform (Satteldach, Pultdach, Zeltdach), Dachneigung und die Form von Dacheinschnitten und -aufbauten. Bei der Dachform ist festgesetzt, daß nur eine Dachform innerhalb eines Baufensters bzw. einer zusammenhängenden Baufläche anzustreben ist, um somit ein hohes Maß an Homogenität der Dachlandschaft innerhalb der Baugebiete zu erreichen.

#### 7) Belange der sozialen Infrastruktur

Das Plangebiet Frordisser Hof ist rechnerisch mit einem Zuwachs von bis zu 150 Wohneinheiten im Jahr 2000 im Schulentwicklungsplan der Stadt Bielefeld berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Grundschule Ubbedissen (Städtische Grundschule). Durch die projektierten 150 Wohneinheiten wird mit einem zusätzlichen Schüleraufkommen von 5-6 Schülern je Grundschuljahrgang gerechnet.

Im Zusammenhang mit anderen Baugebieten (Steinheimer Straße / Bollstraße III/Ub 2/2) wird damit gerechnet, daß die gegenwärtig dreizügige Grundschule in nicht unerhebliche räumliche Probleme geraten wird.

Die Schule wird nach dem gegenwärtigen Stand der Schulentwicklungsplanung das zu erwartende Schüleraufkommen in den nächsten 5 Jahren nur unter Nutzung auch der Mehrzweckräume für Klassenraumbelange bewältigen können. Jedoch zeichnet sich nach dem Schuljahr 2001/02 bereits eine räumliche Entlastung ab, so daß bauliche Maßnahmen aufgrund der relativen Kurzfristigkeit des sich abzeichnenden Bedarfes gegenwärtig nicht in Betracht gezogen werden müssen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte Erweiterbarkeit der Grundschule auf 380 Grundschüler am gegenwärtigen Standort kennzeichnet das maximale Aufnahmevermögen der Grundschule unter maximaler Ausnutzung der zulässigen Klassenfrequenzhöchstwerte (30 Schüler/innen je Klasse). Aufgrund einer inhomogenen Geburtenrate im Bereich des Grundschulbezirkes wird es jedoch voraussichtlich zu Bildungen von 4 Parallelklassen je Jahrgang und letztlich zu einer Überschreitung des genannten Wertes von 380 Schüler/innen temporär kommen.

Gegenwärtig besuchen 342 Schüler/innen im Schuljahr 1997/98 die Grundschule, davon 20 Schüler/innen den dortigen Schulkindergarten.

Um jedoch Engpässe im Bereich Spiel und Sport außerschulisch zu mindern ist die Anlage eines

Bolzplatzes (rd. 1.200 qm mit einer Spielfläche von 20m x 40m)) zwischen der Bahnstrecke und der B 66 beabsichtigt. Dieser ist auch von den südlich der B 66 gelegenen Bereichen Ubbedissen gut zu erreichen.

Ein Kinderspielplatz (rd. 800 qm) ist in der Mitte des Neubaugebietes am westlichen Rand vorgesehen. Er ist angemessen zu erreichen und ermöglicht Kindern durch die Anbindung an den Landschaftsraum und die Einbindung in den Grünraum auch naturnahe Spielmöglichkeiten.

Die Versorgungsquote für die Betreuung von Kindern im Alter von 3 bis 6 Jahren liegt für den gesamten Stadtbezirk z.Zt. bei ca. 100% und wird in den kommenden Jahren aufgrund rückläufiger Geburtenzahlen bis zum Kindergartenjahr 2000/2001 auf ca. 112% (unter Zugrundelegung von 3 Jahrgängen) steigen.

Im Wohnbereich Ubbedissen beträgt die Versorgungsquote der 3 bis 6-Jährigen ab dem kommenden Kindergartenjahr ca. 88% und wird sich aufgrund der tatsächlichen Geburtenentwicklung bis zum Kindergartenjahr 2000/2001 auf ca. 106% erhöhen. Neben den 150 Plätzen für die 3 bis 6-Jährigen werden weitere 10 Plätze für die Hortkinder in der Einrichtung des Diakoniezentrums angeboten.

Durch die projektierten ca. 150 Wohneinheiten des Neubaugebietes ergibt sich langfristig ein zusätzlicher Bedarf von ca. 10 bis 12 Kindern im Alter von 3 bis 6 Jahren. Dieser Bedarf kann aufgrund der rückläufigen Geburten durch die bestehenden Einrichtungen mit abgedeckt werden.

Für den Fall, daß eine über den Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz hinausgehende bedarfsorientierte Betreuung umgesetzt werden soll, die demzufolge auch die Kleinkindbetreuung für unter 3-Jährige und die Hortbetreuung mit einschließt, ist im Bereich des Bürgerzentrums / Bürgertreffs im Rahmen der Fläche für Gemeinbedarf die Errichtung einer 2-gruppigen Tageseinrichtung (1.500 qm) möglich.

In diesem Bereich, der sich dem Landschaftsraum gegenüber öffnet, sind somit Bürgerzentrum, ggf. Horteinrichtung und Kinderspielplatz vorgesehen.

Südlich der B 66 befinden sich das Altenheim, das Diakoniezentrum der Kirchengemeinde Ubbedissen, die Grundschule, die Sportanlagen sowie die Standorte für die Nahversorgung. Deren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist zur Akzeptanz des Wohngebietes "Frodisser Hof" zu optimieren. Chancen und Möglichkeiten hierzu zeigt der Vorentwurf des Rahmenplanes zur "Ortslage Ubbedissen" auf. Bauplanungsrechtliche Regelungen hierzu sind aber nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

## 8) Belange der Umwelt

### a) Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes sind mit der Bahnlinie Bielefeld - Lemgo sowie der in Troglage verlaufenden Bundesstraße 66 zwei potentielle Emittenten vorhanden, die das planerische Konzept zur Wohnbaunutzung beeinflussen können.

Aus diesem Grund sind bereits im Vorfeld zu dem Aufstellungsbeschluß Untersuchungen bezüglich der Lärmimmissionen durch den TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. - Niederlassung Bielefeld - durchgeführt worden. Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, daß die Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr heute und bei einer Erhöhung der Taktfrequenz unbedeutend sind. Die Kraftfahrzeuge auf der B 66 dominieren die Geräuschsituation.

Durch die Topographie mit "untenliegender" B66 n und dammgeführter Bahnlinie ist für eine potentielle Wohnbebauung ein guter "natürlicher" Schallschutz gegeben. Lediglich in Teilen des südwestlichen Plangebietes kann es zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungs- und Richtwerte für Wohnbebauung kommen. Das Gutachten kommt aber zu dem Ergebnis, daß

bei den Geräuschvorbelastungen im Plangebiet gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet ist.

Weitere Immissionen können von den im Süden des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsleitungen ausgehen ("Elektrosmog"). Z.Zt. verlaufen eine 110 kV-Leitung und eine 220-kV-Leitung im Süden des Plangebietes. Dabei wird von dem Versorgungsträger VEW die Abrüstung der 220-kV-Leitung bei gleichzeitiger Neueinrichtung einer 380-kV-Leitung erwogen. Dabei soll die 380-kV-Leitung südlicher als die 220-kV-Leitung verlaufen.

Dem vorbeugenden Immissionsschutz wird in der Weise Rechnung getragen, daß zwischen den Immissionsquellen und der Wohnbebauung eine Abstandsfläche gewahrt wird, die über die von den Energieversorgungsunternehmen geforderten Schutzstreifen hinausgeht. In diesem Zusammenhang sind die Energieversorgungsträger - VEW und Stadtwerke Bielefeld - gebeten worden, für die bestehende sowie die geplante Hochspannungsleitung die Feldstärken zu berechnen.

Mit dem Inkrafttreten (01.01.1997) der 26. Verordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und den darin formulierten Grenzwerten ist der Schutz der Allgemeinbevölkerung gesetzlich geregelt. Die festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den international anerkannten Empfehlungen des Komitees für nicht ionisierende Strahlen der internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen (ICNIRP) sowie den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission (SSK) und gewährleisten als einzuhaltende Schutzwerte den Schutz vor bekannten Gesundheitsgefahren und erheblichen Belastungen. Als Grundlage für die Beurteilung dient dabei der in der 26. BImSchV genannte Grenzwert der Maßeinheit "Mikro-Tesla", welcher bei der elektromagnetischen Feldstärke bei 100 Einheiten liegt. Im Ergebnis zeigt sich, daß bei der 110-kV-Leitung unterhalb und im Umfeld der Leitung nichts meßtechnisch festzustellen ist. Bei einer 380-kV-Leitung sind in einem Abstand von 30 m zu der Trassenachse rd. 20 Mikro-Tesla mit abnehmender Intensität anzusetzen.

Bei der elektrischen Feldstärke, welche in Kilovolt pro Meter ausgedrückt wird, liegt der Grenzwert bei 5 Einheiten. Bei der 110-kV-Leitung ist ab einem Abstand von 30m zur Trassenachse nichts mehr meßtechnisch festzustellen. Bei einer 380-kV-Leitung sind rd. 30m Abstand einzuhalten, um dem Grenzwert zu entsprechen.

Die Planung berücksichtigt die gebotenen Abstände und bleibt mit der Neubebauung und dem Außenwohnbereich über die bereits heute gesetzlich geforderten Schutzabstände von 25m bei 110-kV-Leitungen und 34m bei 380-kV-Leitungen zurück.

#### b) Boden- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Bielefeld GmbH noch gehört der Bereich derzeit zu einem Fassungsgebiet der Wasserschutzzonen.

#### c) Gewässerschutz

Die Entwässerung der vorwiegend bestehenden Bebauung längs der Pyrmonter Straße bzw. Linnenstraße bis Hausnummer 88 erfolgt in östlicher Richtung im Mischsystem. Das bislang noch nicht baulich genutzte Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden.

Das Schmutzwasser kann an den vorhandenen Hauptsammler Hillegossen I angeschlossen werden. Der Sammler Hillegossen I liegt in der Linnenstraße am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes und verschwenkt dann auf Höhe des Frordisser Baches in nördlicher Richtung. Zwischen diesem Punkt und der zukünftigen Bebauung ist in der Linnenstraße der Neubau eines Schmutzwasserkanals erforderlich.

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes NW (LWG) 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 in ein Gewässer einzuleiten,

sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Dabei ist folgende Lösung vorgesehen. Neben der Anlage von Versickerungsschächten und Zisternen auf den Grundstücken ist zum Überlauf bei Starkregen sowie zur Ableitung des Regenwassers von den Verkehrsflächen eine separate Regenwasserentwässerung vorzusehen. Dabei ist davon auszugehen, daß die Versickerungsschächte aufgrund der Bodenverhältnisse nur einen geringen Teil des einlaufenden Wassers zur Versickerung bringen. Dennoch wird ihre Anlage im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen, um hier auch Möglichkeiten einer Vernetzung mit der Brauchwassernutzung zu ermöglichen.

Das Regenwasser wird, wie vom Vorhabenträger beabsichtigt, über ein Mulden-Rigolen-System und als Direkteinleitung in die westlich gelegenen Gewässer (Frordisser Bach Nr. 27 bzw. Nebengewässer Nr. 27.03 - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) eingeleitet werden. Die hierfür erforderlichen Leitungsrechte sind bis zum Satzungsbeschluß zu sichern. Für diese Entwässerung wird im Straßenraum eine 3,0 m breite Fläche entlang der Haupterschließung berücksichtigt. Dabei werden im Rahmen der anschließenden Straßenausbauplanung beachtet, daß im Bereich von Zufahrten bzw. Übergängen zu den einzelnen Grundstücken keine Mulden angeordnet werden können.

In einem Teilbereich des Neubaugebietes ist eine Entwässerung im herkömmlichen Trennsystem notwendig. Dabei wird das Regenwasser parallel zu den Schmutzwasserkanälen abgeleitet. Auch hier wurden die Anforderungen des § 51 a LWG durch die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in das am westlichen Rand des Gebietes vorbeifließende Gewässer Frordisser Bach erfüllt. Hierfür ist der Bau eines Regenwasserkanals für die äußere Erschließung in der Linienstraße zwischen Frordisser Bach und dem Erschließungsgebiet sowie eine Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) notwendig. Die hierfür erforderlichen Flächen sind bauleitplanerisch durch Festsetzungen gesichert.

#### d) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Verdachtsfläche nördlich des Hofes Luking, welche erst vor kurzem durch Zeitzeugen zur Meldung gebracht worden ist und daher noch nicht im Altdeponienverzeichnis der Stadt Bielefeld verzeichnet ist. Es soll sich um die Verfüllung einer ehemaligen Mergelkuhle mit Haus- und Industriemüll handeln.

Im Nahbereich des Bebauungsplanes befinden sich die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer B 23 (TK 3917 / B 4) und B 167 (TK 4017 / B 63) aufgeführten Altablagerungen. Bei der Altablagerung B 23 soll es sich laut Anwohnerbefragung um die Anfüllung einer ehemals tiefergelegenen Wiese mit Aushubboden des Umspannwerkes Ubbedissen handeln. In Teilbereichen sollen auch geringe Mengen an Hausmüll eingebracht worden sein. Die Mächtigkeit der Auffüllung soll ca. 2m betragen. Bei der Altablagerung B 167 handelt es sich um eine Altdeponie.

Für die im Bebauungsplangebiet gelegenen Altablagerungen wurde eine Untersuchung im Auftrag der WPU, Bielefeld durch die IfUA – Institut für Umwelt-Analyse GmbH, Bielefeld, durchgeführt, um Gefährdungen, die von den Altablagerungen ausgehen können zu beschreiben und damit auch negative Auswirkungen auf die geplante wohnbauliche Nutzung östlich der Altablagerungen rechtzeitig zu erkennen.

Insgesamt wurden 19 Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen) bis maximal 6 m unter Gelände niedergebracht und 8 Bodenproben und 8 Bodenluftproben auf und im unmittelbaren Umfeld der Altablagerungen chemisch –analytisch untersucht.

Die Untergrundverhältnisse setzen sich im Untersuchungsgebiet zusammen aus liegendem Keupermergel und auflagernden quartären Sedimenten aus Loß, Lößlehm und im ehemaligen Siekbereich auch aus holozänen Talböden. Insgesamt ist der gewachsene Untergrund als wenig

durchlässiges Gestein anzusprechen.

In Bereichen der Altablagerungen sind künstliche Anfüllungen von durchschnittlich 2 m Mächtigkeit (maximal 5,2 m) angetroffen worden, deren Abgrenzung in weiten Teilen mit den Vorkenntnissen übereinstimmt. Lediglich für die B 23 muß der Ablagerungsbereich nach Süden bis in Höhe des Hofes Lüking (auf westlicher Seite) ergänzt werden, währenddessen im Falle der B 167 von geringmächtiger Bodenbefüllung, mit sehr viel geringerer Flächenausdehnung als zuvor angenommen, auszugehen ist.

Im Bereich der B 23 und der Verdachtsfläche werden neben Boden und Bauschutt auch Abfallanteile beschrieben, die Hausmüll oder gewerblichen und industriellen Abfallcharakter zeigen (Metallreste, Asche, Bitumen, Asphalt u.ä.)

Durch die Bodenanalysen sind Teile der Altablagerungen als mit organischen Schadstoffen belastet zu beurteilen (extrahierende organische Halogenverbindungen, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Mineralölkohlenwasserstoffe). Durch die Bodenluftergebnisse sind lokale Methanvorkommen belegt, die nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in das zur wohnbaulichen Nutzung vorgesehene Gelände migrieren. Die Oberbodenbelastungssituation der Altablagerungen (0 – 0,3 m unter Gelände) läßt keine relevanten Schadstoffkonzentrationen erkennen. Insgesamt wird das Gefährdungspotential der Altablagerung trotz punktuell hoher Methanbelastungen als gering eingeschätzt. Es werden keine Gefahren für die zukünftige wohnbauliche Nutzung außerhalb der Altablagerungsbereiche gesehen. Für die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung auf den Altablagerungsflächen sind nach Auswertung der vorliegenden Daten keine Gefahren abzuleiten.

#### 9) Belange der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie Eingriff / Ausgleich

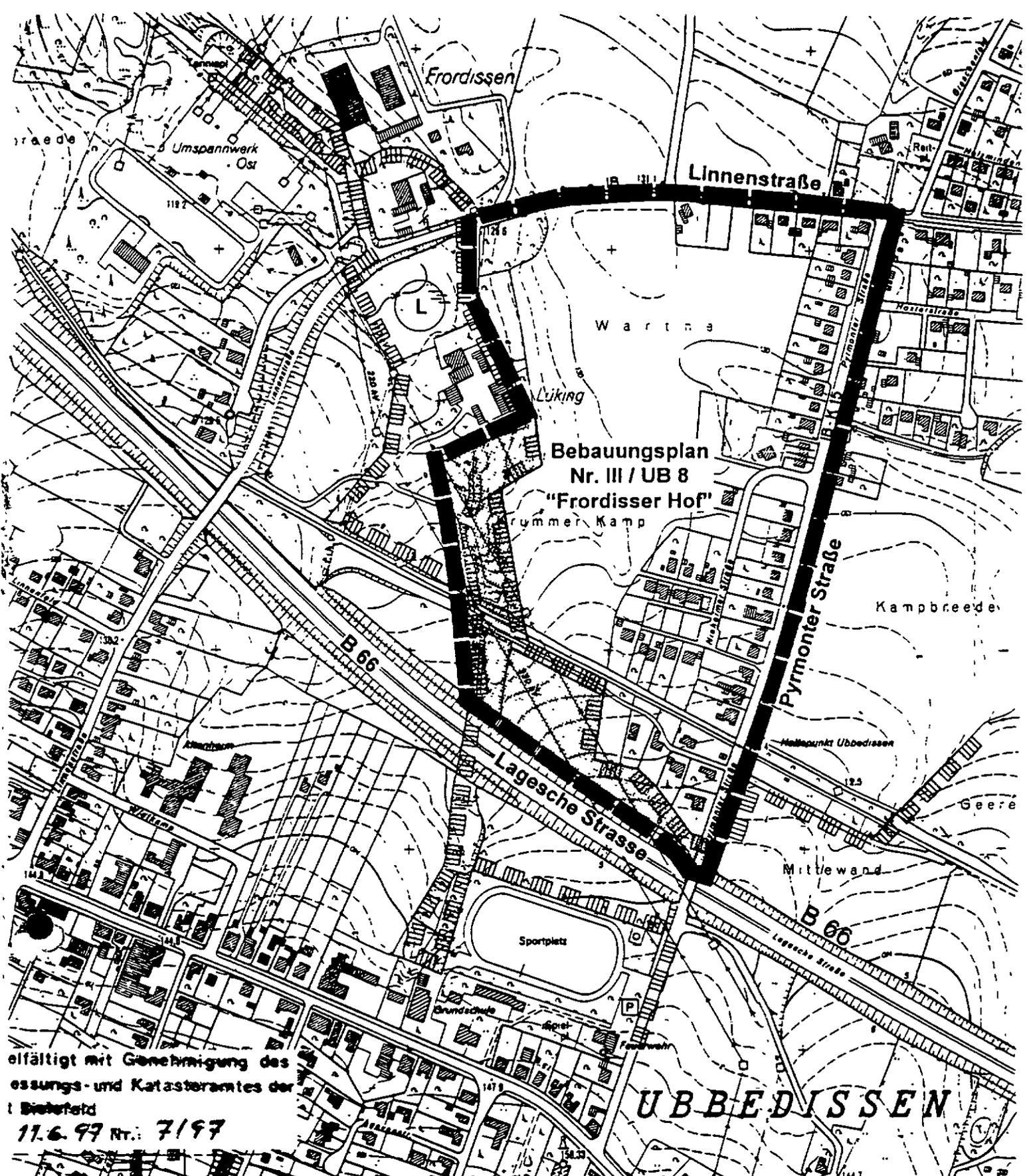
Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Landschaftsbeirat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 04.03.1998 behandelt und der Planung zugestimmt.

Mit der Verwirklichung der Planung wird ein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt verbunden sein, den es gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz auf der Grundlage der geführten Abwägung auszugleichen gilt.

Als Grundlage für die städtebauliche Planung und für die weitestgehende Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes des durch die Planung verursachten Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt sind das Zielkonzept Naturschutz des Grünflächenamtes der Stadt Bielefeld (1997) sowie das Stadtklimagutachten der Projektgruppe Klimaanalyse (1995) berücksichtigt worden.

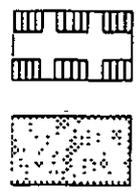
Der Frordisser Bach, als wichtige Ausbreitungsachse im Biotopverbund, ist im Zielkonzept Naturschutz als Naturschutzvorranggebiet verzeichnet. Beidseitig schließen sich aufgrund des unmittelbaren funktionalen Zusammenhanges mit dem Naturschutzvorranggebiet Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion an. Die Ackerflächen östlich des Frordisser Hofes sind zum überwiegenden Teil als Landschaftsraum mittlerer Naturschutzfunktion im Zielkonzept Naturschutz eingestuft. Innerhalb dieses Bereiches werden Landschaftsräume abgegrenzt, die als Teillebensräume für Tierarten benachbarter Lebensräume dienen.

Für den betreffenden Bereich sieht der Landschaftsplan Bielefeld-Ost keine widersprechenden Festsetzungen vor. Gegen die widersprechende Darstellung "Entwicklungsziel für die Landschaft (§ 18 Landschaftsgesetz NW) - Erhaltung" bestehen seitens der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken. Die Darstellung "Entwicklungsziel - Erhaltung" wird für den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Bereich zurückgenommen (vgl. folgenden Kartenausschnitt)



ertfältigt mit Genehmigung des  
 essungs- und Katasteramtes der  
 Bielefeld  
 11.6.99 Nr.: 7197

UBBEDISSEN



Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Umfeld / Bereich des  
 Bebauungsplanes Nr III / Ub 8 „Fordisser Hof“ (1 : 5000)

Bereich mit Rücknahme des Entwicklungsziels „Erhaltung“ aus dem  
 Landschaftsplan Bielefeld-Ost gemäß § 18 LGNW

Um den Eingriff ausschließlich von vornherein auf die Flächen zu konzentrieren, die bezüglich eines Eingriffes ein geringes Konfliktpotential aufweisen, ist ein ökologischer Fachbeitrag durch das Büro NZO GmbH aus Bielefeld erstellt worden. Dieser Beitrag kommt nach Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Bielefeld zu folgenden Zielen der Grünplanung und der ökologischen Rahmenbedingungen:

- Freihaltung des Siekes bzw. des Verlaufes des Frordisser Baches und des westlichen Seitenbaches,
- Aufwertung der Gewässerachsen durch Entrohrung und Optimierung der aktuell verrohrten Gewässerabschnitte im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen,
- Schutz und Erhalt strukturreicher Geholzbestände im Umfeld des Hofes Frordissen und der Gewässerverläufe,
- Einhaltung ausreichender Abstandsflächen der geplanten Bebauung von der Hoflage, um östlich um den Hof herum einen Grünzug mit Fuß-, Rad- und Reitwegeverbindungen zu realisieren,
- Anschluß der aus dem Bereich Dingerdissen kommenden Fuß-, Rad- und Reitwege an die Naherholungsgebiete im Teutoburger Wald oberhalb der Lageschen Straße,
- möglichst Berücksichtigung historischer Wegeverbindungen (alter Kirchweg)

Es ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs sowie die Benennung der Kompensationsmaßnahmen und deren Verortung nach derzeitigem Kenntnissstand (zum Beispiel: Frage der Altablagerung) erfolgt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Bebauungsplangebietes und außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Eine Fläche befindet sich östlich des Frordisser Baches auf der gekennzeichneten Altablagerung. Diese Fläche ist nur zu 50% auf den Ausgleich anrechenbar, da aufgrund der vorhandenen Hochspannungsleitung lediglich eine strauchartige Geholzpflanzung ohne Baumarten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich ist. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Auf einer anderen Fläche, südlich der Linnenstraße und östlich der Zufahrt zum Hof Lücking, ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anlage einer Streuobstwiese anerkannt. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Da die Anlage auf Intensivgrünland erfolgt, kann nicht die Gesamtfläche als Ausgleichsfläche angerechnet werden, sondern lediglich ein Baum pro 20 qm. Dabei ist eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Fläche zu gewährleisten.

Als weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Fläche östlich der Linnenstraße, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese derzeit als Ackerfläche genutzte Fläche ist für eine Aufforstung geeignet.

Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes gehören dem Vorhabenträger bzw. werden durch diesen erworben werden. Gemäß des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages ist der Vorhabenträger zur Finanzierung und Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet. Aus diesem Grund werden die Kompensationsflächen als private Grünflächen mit der Überlagerung als Fläche zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt.

Zur Einbindung der Ortsrandlage in die Landschaft ist ein Pflanzgebot von bis zu 5 m Breite auf den Wohnbaugrundstücken östlich der Hofstelle Lücking festgesetzt.

#### 10) Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind z.Zt nicht erkennbar. Die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur des Plangebietes und die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die

Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt

Der Vorhabenträger, die

Wohnpark Frordisser Hof GbR  
Herforder Straße 22  
33602 Bielefeld,

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen und erfüllt.



Beigeordneter

25.3.99

Bielefeld, den

