

## **E. Begründung**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 8.2 „Pellahöhe“ für das Gebiet Im Holschebruch, An der Rehwiese, Pellaweg, An der Rehwiese, Teile des Flurstückes 406, östliche Grenze der Flurstücke 312, 29 und 381 sowie zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 8 „Pellahöhe“

- Stadtbezirk Gadderbaum -

### **1. Allgemeines**

Der z. Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan-Nr. III/Ga 8 wird aufgehoben und ein neuer Bebauungsplan unter der Bezeichnung III/Ga 8.2 aufgestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 8.2 „Pellahöhe“ ist erforderlich, um die Verkehrsflächen entsprechend dem tatsächlichen Ausbau festzusetzen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 8.2 ist gegenüber dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 8 um Teile des Flurstückes 406 erweitert worden.

### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Das Plangebiet des neu aufzustellenden bzw. des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Gadderbaum.

Das Gebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes wird begrenzt  
im Norden durch die Straße „Im Holschebruch“  
im Westen durch die Straßen „An der Rehwiese“ und „Pellaweg“  
im Süden durch die Straße „Pellaweg“  
im Osten durch die Straße An der Rehwiese sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 312, 29 und 381.

Das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/Ga 8 und Teile des Flurstückes 406.

Die innere Erschließung des Geländes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Im Holschebruch, An der Rehwiese, Pellaweg und Am Flaßkamp.

### **3. Planungsgrundsätze und Abwägung**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 8.2 bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Verkehrsfläche. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist weitgehend bebaut und wird soweit erforderlich entsprechend den vorhandenen Nutzungen ausgewiesen. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, so daß es sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ga 8.2 nur noch um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

### 3.1 Belange des Verkehrs

Die im z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Nr. III/Ga 8 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichender Breite vorhanden und abweichend von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgebaut. Die Flächen sollen im neuen Bebauungsplan Nr. III/Ga 8.2 entsprechend der in der Örtlichkeit vorhandenen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

### 3.2 Belange des Ortsbildes

Das Plangebiet ist bebaut durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie durch Mehrfamilienhäuser.

Im Nordosten, entlang den Straßen Im Holschebruch, Am Flaßkamp und z. T. östlich der Straße An der Rehwiese und des Pellaweges befinden sich II- bis VI-geschossige Mehrfamilienhäuser bzw. Altenwohnungen in Flachdachbauweise.

Südwestlich entlang der Straße An der Rehwiese (Haus Nr. 2 - 14) befinden sich ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern 40 - 45 °.

Der übrige Teil des Plangebietes ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern (I- und II-geschossig, z. T. einhüftig), Satteldach 30 ° bebaut.

Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung (Freibad, Sportplatz). Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

### 3.3 Belange des Umweltschutzes

#### Bodenbelastung

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Deponiestandorte oder Altlasten vorhanden.

#### Lärmschutz

Das bebaute Wohngebiet weist Immissionsbelastungen u. a. durch Sport-/Freizeitanlagen (Freibad 100,00 m entfernt) auf.

Da mit der vorliegenden Planung eindeutig das Ziel einer Bestandssicherung dominiert (nur geringfügige Neubebauung), werden als Beurteilungsmaßstab die Orientierungswerte nach DIN 18005 (d. h. Pegeldifferenz + 5 dB(A)) vertreten. Unter dieser Voraussetzung sind über den Bestand hinausgehende Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes nicht erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die v. g. Immissionsbelastungen nicht erhöht.

#### Grundwasserschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Bielefeld-Gadderbaum“ in der Schutzzone III und ist nur ca. 300,00 m vom nächstgelegenen Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Bodelschwingh'schen Anstalten Bethel in Bielefeld entfernt. Für die Fläche südlich des Kinderspielplatzes wird die Aussage der Wasserschutzgebietsverordnung Bielefeld-Gadderbaum vom 25.08.1986 im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Fläche ist als „Fassungsbereich der Quelle Flaßkamp“ gekennzeichnet.

#### **4. Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich.

#### **5. Erschließungsanlagen**

Als Erschließungsanlage im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

#### **6. Derzeitiges Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. III/Ga 8 wird aufgehoben und durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan-Nr. III/Ga 8.2 „Pellahöhe“ - soweit erforderlich - ersetzt.

#### **7. Kostenschätzung**

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen gemäß ihrem tatsächlichen Ausbau ist für die Stadt die Möglichkeit gegeben, noch ausstehende Erschließungsbeiträge abzurechnen.