

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“

Teil B Bestandsplan Nutzungsplan - Gestaltungsplan

Textliche Festsetzungen Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

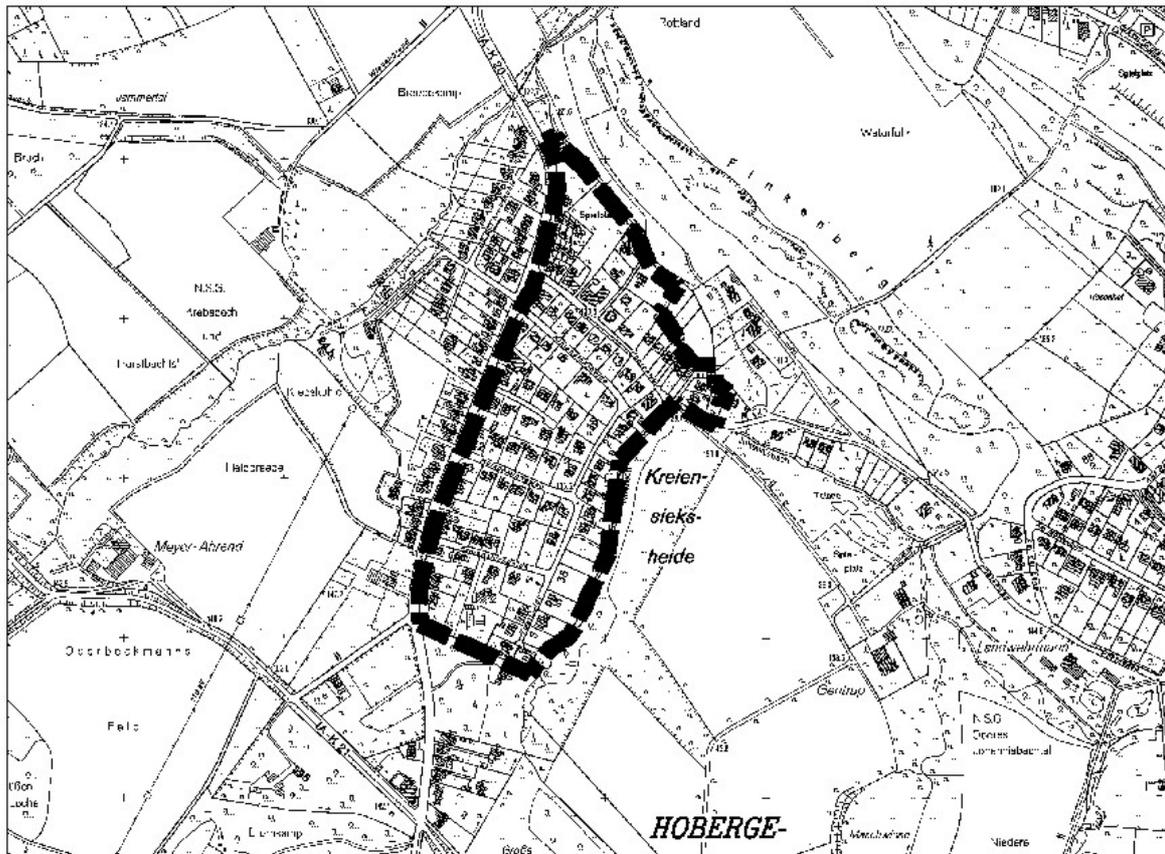
-Vorentwurf-



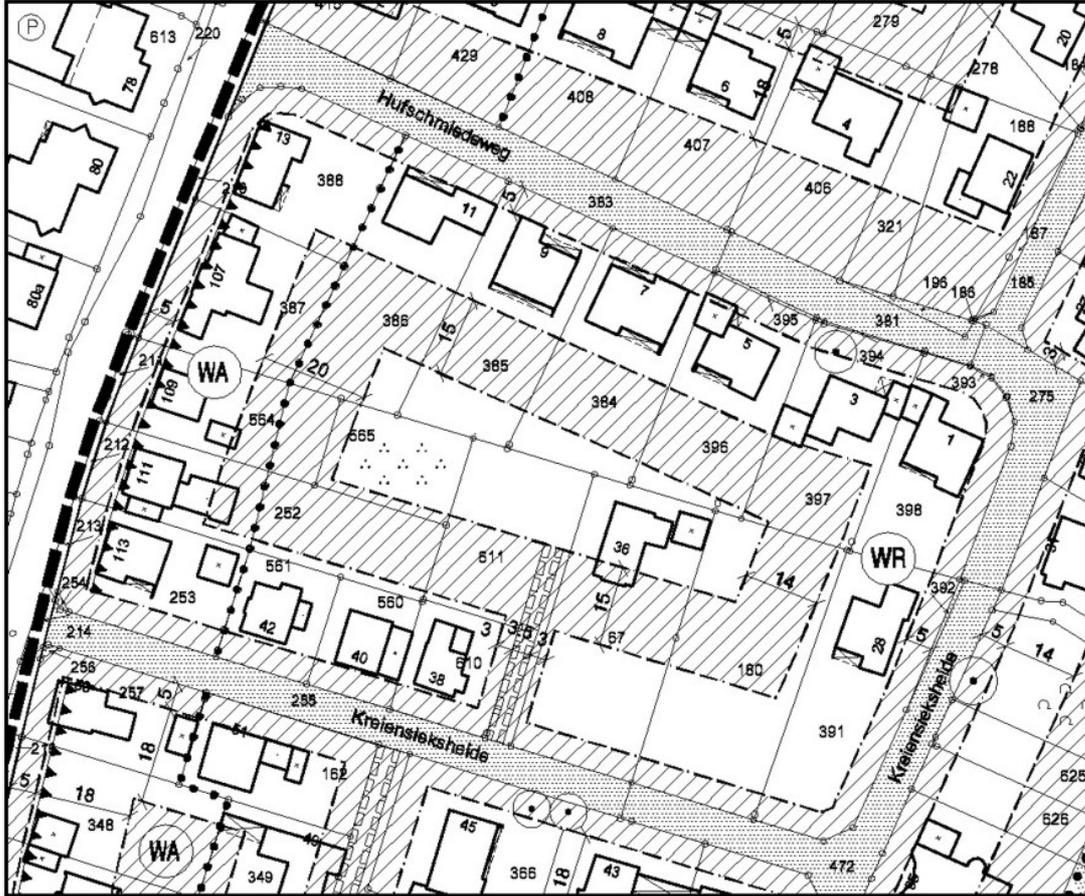
Übersichtsplan (topographische Karte unmaßstäblich)
Bauamt 600.4

Inhaltsangabe**Seite****Anlage Teil B****12****Bebauungsplan Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“ -Vorentwurf-**

| | |
|--|-----------|
| Übersichtsplan | 14 |
| Nutzungsplan (Vorentwurf mit Planungsvarianten) | 15 |
| Gestaltungsplan (Städtebaulicher Vorentwurf mit Planungsvarianten) | 17 |
| Angabe der Rechtsgrundlagen | 19 |
| Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise | 20 |
| Sonstige Darstellungen zum Planinhalt | 27 |
| Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 28 |
| 1. Allgemeines | 28 |
| 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes | 28 |
| Bestandsplan | 30 |
| 3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung | 31 |
| 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 31 |
| 4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes | 31 |
| 4.2 Belange des Verkehrs | 32 |
| 4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung | 33 |
| 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung | 33 |
| 4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes | 34 |
| 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege | 35 |
| 4.7 Belange des Umweltschutzes | 35 |
| 4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen | 36 |
| 5. Bodenordnung | 37 |
| 6. Erschließungsanlagen | 37 |
| 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten | 37 |
| 8. Kostenschätzung | 38 |
| 9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan | 38 |

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

**Bebauungsplan - Vorentwurf -
Nutzungsplan (unmaßstäblich)**
Städtebaulicher Vorentwurf – Planungsvariante

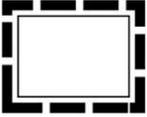


Gestaltungsplan

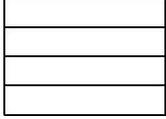
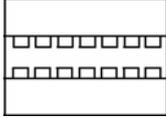
Städtebaulicher Vorentwurf – Planungsvariante

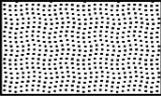
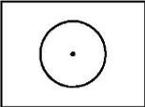
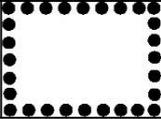


| | Angabe der Rechtsgrundlagen |
|--|---|
| | <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p> |

| | Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise |
|--|--|
| 0 | Abgrenzungen |
|   | <p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (6) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -</p> |
| 1 | Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
|   | <p>1.1 <u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO</p> <p>1.2 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen: Ziffer 1: Wohngebäude Ziffer 2: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit §1 (6) folgende Nutzungen: Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ziffer 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Ziffer 3 Anlagen für Verwaltungen</p> <p>Unzulässig sind nach § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit §1 (6) BauGB folgende Nutzungen: Ziffer 4: Gartenbaubetriebe Ziffer 5: Tankstellen</p> |

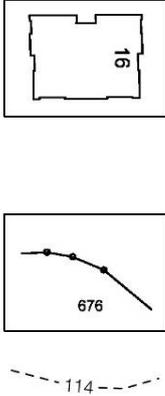
| | |
|--------------------|---|
| 3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| o ----- | 3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze |
| 4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB |
| | Im <u>WR</u> – Gebiet sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Im <u>WA</u> – Gebiet sind je Wohngebäude höchstens vier Wohneinheiten (WE) zulässig. |
| 5 | Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB |
| | 5.1 <u>Stellplätze, Carports und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21a BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. |

| | |
|--|---|
| 6 | Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB |
| <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">  </div> <p style="text-align: center;">AW</p> | <p>6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>6.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> - öffentlich –</p> <p>6.4 <u>Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung</u> - privat –</p> <p style="text-align: center;"><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p style="text-align: center;">Anliegerweg</p> |
| 7 | Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB |
| <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> | <p>7.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Elektrizität (vorh. Trafostation)</p> <p>7.2 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Die privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p> |

| | |
|--|---|
| 8 | <p>Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b) BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p> |
|      | <p>8.1 <u>öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Kinderspielplatz</p> <p>8.2 <u>private Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege für die Benutzung der Anlieger und der Allgemeinheit zulässig</p> <p>8.3 <u>Zu erhaltende Bäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>8.4 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u> gemäß § 9 (1) 25 b BauGB</p> <p>Die in der Umgrenzung vorhandenen Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen</p> |
| 9 | <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) 16 BauGB</p> |
|  | <p>9.1 <u>Wasserflächen</u> gemäß § 9(1) 16 BauGB</p> <p>Für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen ist das Gewässer zugänglich zu halten.</p> |

| | |
|---|--|
| 10 | <p>Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB</p> |
|  | <p>10.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u></p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.</p> <p>10.2 <u>Verkehrslärm</u></p> <p>Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen entlang der gesamten Ortsdurchfahrt Twellbachtal sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A), in Schlafräumen nachts 30 dB(A) und in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.</p> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> |
| 11 | <p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p> |
| | <p>11.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>11.1.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den diesen zugewandten vorderen Gebäudefronten als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen (Vorgartenbereich).</p> <p>Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 1/2 der Vorgartenfläche befestigt werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen siehe Ziffer 5.</p> |

| | |
|----------------------------|--|
| <p>SD 30° - 45°</p> | <p>11.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</u></p> <p>11.2.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung 30° - 45° zulässig.</p> <p>Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.</p> <p>Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünungen zulässig.</p> <p>Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.</p> <p>Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.</p> <p>Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.</p> <p>Hinweis: Festsetzungen zur Gebäudehöhe siehe Ziffer 2.4</p> |
| | <p>11.3 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-</u></p> <p>11.3.1 <u>Sockelhöhe</u></p> <p>Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.</p> <p>Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.</p> <p>11.3.4 <u>Farbgebung und Material</u></p> <p>Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten. Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen zur solaren Energiegewinnung.</p> <p>11.3.5 <u>Dacheindeckung</u></p> <p>Als Dacheindeckung sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden, Ne-</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>benanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.</p> <p>11.3.5 <u>Werbeanlagen</u></p> <p>Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen als Wandschild oder Einzelbuchstaben mit max. 1,0 qm und an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>Sie dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden.</p> <p>An Gebäuden sind Werbeanlagen hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.</p> |
| 12 | Sonstige Hinweise |
| | <p>12.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>12.2 <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u></p> <p>Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen.</p> |
| | Sonstige Darstellungen zum Planinhalt |
|  | <p><u>Nutzungsplan</u></p> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Höhenlinie mit Angabe der Geländehöhen in Meter ü. N.N. (aus DGK 5, nicht verbindlich)</p> |

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“

für das Gebiet östlich der Straße Twellbachtal, südwestlich des Johannisbachtals, westlich des Twellbachtals

-Stadtbezirk Dornberg-

Verfahrensstand:

- Bebauungsplan Vorentwurf
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet östlich der Straße Twellbachtal, südwestlich des Johannisbachtals, westlich des Twellbachtals wird gemäß §§ 1 und 2 des Bauordnungsgesetzes (BauO) neu aufgestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand zu sichern und eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende bauliche Weiterentwicklung und Ordnung des Plangebietes zu schaffen, hiermit ist auch eine maßvolle Nachverdichtung verbunden. Gleichzeitig soll die Bebauung gegenüber der freien Landschaft einen deutlichen Abschluss bilden.

Der seit dem 27.03.1960 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II /HO 1 enthält Festsetzungen, die bisher eine maßvolle Nachverdichtung nicht ermöglichen. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich der Straße Kreiensieksheide 47 eine Fläche als Erwerbsgärtnerei festgesetzt, diese ist bereits seit einigen Jahren aufgegeben worden. Die grundsätzliche Beibehaltung der festgesetzten Nutzungen durch Ansiedlung einer artverwandten Nutzung (Blumen/Floristik) ist aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht mehr wünschenswert.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/HO 1 „Kreiensteiche“ ausgewiesene Bebauung ist bis auf wenige Restgrundstücke realisiert. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich daher um weitgehend erschlossene und bebaute Grundstücke.

Das ca. 12,0 ha große Plangebiet liegt in der Ebene des Johannisbaches und des Twellbaches, die Straße Twellbachtal verbindet das Plangebiet mit der Werther Straße im Norden und der Dornberger Straße im Süden.

Das Gelände des Plangebietes liegt am Rand des Teutoburger Waldes und weist eine leichte Nordosthanglage auf. Zu den Bachtälern des Twellbach und des Johannisbach sind unterschiedlich steile Neigungen vorhanden. Im Bereich Poetenweg ist eine wesentlich steilere Geländeneigung zu verzeichnen, diese wird z.T. südlich des Poetenweges durch steile Böschungen mit Mauersätzen abgefangen.

Im Plangebiet befindet sich, bis auf wenige Ausnahmen, fast ausschließlich Wohnbebauung auf großen Grundstücken zum Teil weit über 700 m². Lediglich entlang der Straße Twellbachtal sind vereinzelt gewerbliche Einrichtungen angesiedelt.

An der Ortsdurchfahrtsstraße „Twellbachtal“ befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude. Einige weitere zweigeschossige Gebäude befinden sich im Bereich des Poetenweges und an der „Kreiensieksheide“ entlang der Stichstraße „Twellbachtal“, mitten im Plangebiet. Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise anzutreffen. Der Ortsausgang nach Norden wird durch einige ebenfalls zweigeschossige Reihenhausezeilen betont.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist in Bezug auf die Dachlandschaft relativ einheitlich. Es finden sich hier überwiegend Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen - überwiegend zwischen 30° und 50° - wieder. Die Nebengebäude haben teilweise Flachdächer.

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Randbereich zum Johannisbach wird als Kinderspielplatz genutzt.

Ein besonders markanter ortsbildprägende Baumbestand ist vereinzelt auf privaten Grundstücken vorhanden. Der im Bestand noch detailliert zu kartierende Baumbestand im Planbereich wird als erhaltungswürdig eingestuft.

Ein Versorgungsangebot ist in Großdornberg an der Werther Straße, im Ortsteil Pappelkrug an der Werther Straße und in Hoberge-Uerentrup an der Dornberger Straße gegeben.

Bestandsplan (unmaßstäblich)



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und für den Bereich der ehemaligen Erwerbsgärtnerei landwirtschaftliche Fläche dar.

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** ist bereits die Siedlungsabrundung nach Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Der seit 27.03.1960 **rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II /HO 1 „Kreiensteiche“** weist für das Plangebiet überwiegend Wohngebiet aus, für Teilbereiche entlang der Straße „Twellbachtal“ auch Mischgebiet. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche als „Erwerbsgärtnerei“ festgesetzt.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand zu sichern und unter Würdigung der vorhandenen fast ausschließlichen Wohnnutzung eine angemessene, geordnete bauliche Nachverdichtung entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der Bebauung gegenüber der freien Landschaft ein deutlicher Abschluss gebildet werden.

Die Art der zulässigen Nutzung soll sich am heutigen Bestand orientieren und im Bereich der Straße „Twellbachtal“ ein allgemeines Wohngebiet und im restlichen Plangebiet als reines Wohngebiet gesichert werden.

Nachdem die gewerblichen Nutzungen der Erwerbsgärtnerei im Süden des Plangebietes inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Die städtebauliche Prägung des Plangebietes mit seiner Straßenrandbebauung auf großen durchgrüneten Grundstücken soll beibehalten bleiben. Im Bereich des Quartiers zwischen Hufschmiedestraße im Norden und Kreiensteiche im Süden sind die Grundstücke so tief, dass als Planungsvariante hier eine sehr maßvolle Nachverdichtung angedacht und städtebaulich vertretbar ist.

4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes

Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Angesichts der guten Standortqualitäten, insbesondere der Nähe zum Teutoburger Wald und der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, werden im südlichen Plangebiet (Ehem. Erwerbsgärtnerei) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine dem Standort angemessene bauliche Ergänzung mit ca. 3-4 Wohngebäuden in Form von Einzel- oder Doppelhäusern angestrebt.

Im Bereich der gesamten Ortdurchfahrt wird östlich der Straße „Twellbachtal“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, hierdurch wird das bereits vorhandene Gewerbe in seinem Bestand geschützt und eine Ansiedlung von weiteren Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ermöglicht.

Ein Ausschluss allgemein zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nach BauNVO wird im Interesse der angrenzenden empfindlicheren Nutzung und der inneren Gliederung vorgenommen. Um in dem Wohnquartier (Allgemeines Wohngebiet WA) unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität und intensivere, z. B. Besucherverkehr erzeugende Nutzungen zu vermeiden, sollen die Ausnahmen der nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen werden.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Auf den überwiegend bebauten Grundstücken soll eine maßvolle Erweiterung bzw. Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an dem vorhandenen Bestand. Sie soll einen ausreichenden Entwicklungsspielraum in der Grundstücksnutzung ermöglichen.

In dem allgemeinen Wohngebiet -WA- entlang der Straße „Twellbachtal“ soll entsprechend der vorhandenen und umgebenden Bebauung die Höhenentwicklung mit einer maximalen Firsthöhe vom 13,00 m festgesetzt werden. Hierdurch werden eine volle Zweigeschossigkeit und ein ausgebautes Dachgeschoss ermöglicht. In den reinen Wohngebieten (WR) soll mit geringeren Firsthöhen von maximal 10,00 m eine harmonische Einbindung zur vorhandenen Bebauung sichergestellt werden. Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden, daher ist es nach eingehender Prüfung für das gesamte Plangebiet möglich zwei Vollgeschosse im Einfamilienhausbau zuzulassen. Dieses steht auch im Einklang mit den vom Rat am 19.06.2008 beschlossenen Zielen des „Handlungsprogramm Klimaschutz 2008“.

Im Plangebiet (WR) sollen je Wohngebäude nur höchstens zwei Wohneinheiten ermöglicht werden, um so einer übermäßigen Verdichtung sowie den damit verbundenen Störungen durch verstärkten Kfz-Verkehr entgegenzuwirken.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll für die Wohngebiete (WR und WA) eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird von Gebäuden mit Satteldach verschiedener Dachneigungen geprägt. Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln wird als prägendes Element das Satteldach festgesetzt.

Belange des Gemeinbedarfes

Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule sind im Stadtbezirk Dornberg vorhanden.

4.2 Belange des Verkehrs

Die vorhandene Verkehrsstruktur innerhalb des Bebauungsplangebietes bleibt erhalten. Die Erschließung des südlichen Plangebietes (das Gelände der ehem. Erwerbsgärtnerei) erfolgt über einen privaten Stichweg. Um den Erschließungsaufwand und den Verkehrsflächenanteil in dem geplanten neuen Wohnquartier in vertretbaren Grenzen zu halten, ist der Stichweg in einer Breite von 4,25 m vorgesehen. Bei einer Breite von 4,25 m wird bei verminderter Geschwindigkeit der Begegnungsverkehr PKW/PKW noch gewährleistet. Weil der Stichweg lediglich der Erschließung von wenigen Grundstücken dient, sollen diese Wegeparzellen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden. Wendemöglichkeiten sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

Aufgrund der geringen Entfernung zu dem Einmündungsbereich zur Kreiensieksheide ist es vertretbar, dass die wenigen betroffenen Anlieger die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an die von Müllfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße bringen müssen.

Ruhender Kfz-Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Stellplätze, Carports und Garagen sollen generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Ausnahmsweise sollen sie auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Zwischen Carports bzw. Garagen und der Straßenbegrenzungslinie soll ein Abstand von 5,00m eingehalten werden, um so die Errichtung eines zweiten Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu gewährleisten.

Die zur Gestaltung der Vorgärten getroffenen Festsetzungen sollen zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen beitragen.

Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Rad- und Wanderwegenetz angebunden. Der im Bebauungsplan II/HO 1 als öffentlicher Fußweg festgesetzte Weg entlang des Twellbaches ist als solcher nie umgesetzt worden. Die Wegeparzellen sind auch weiterhin im Privateigentum, werden allerdings von den Anliegern als Wegeverbindung genutzt. Zum Schutz des Gewässers werden die Flächen im Bereich der privaten Gärten, mit Abstand von min. 5 m vom Böschungsrand des Twellbaches bis an die Grenze des Geltungsbereiches, als private Grünfläche mit Erhaltungsverpflichtungen festgesetzt. In diesem Bereich sind auch weiterhin private Fußwege für Anlieger und die Allgemeinheit zulässig. Für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen ist das Gewässer zugänglich zu halten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich an der Straße „Twellbachtal“ zwei Haltestellen der Buslinie 224. Eine gute Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes ist mit einem Radius von jeweils ca. 200 m zu dem nächstgelegenen Haltepunkt gegeben. Zusätzlich ist mit den auf der Dornberger Straße verkehrenden Buslinien 21 und 62 mit der Haltestelle „Twellbachtal“ eine relativ gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gewährleistet.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in direktem Anschluss an das weitverzeigte Wanderwegenetz besondere Standortvorteile bezüglich der Naherholung.

Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Bezirk Dornberg an verschiedenen Stellen vorhanden. Südlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung befindet sich eine Golfplatzanlage.

Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz Typ B für Kinder bis zu 12 Jahren vorhanden, der den Bedarf dieser Altersgruppe an wohnungsnahen Spielangeboten abdecken soll.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung (techn. Infrastruktur)

Versorgung

Ein ausreichendes Ver- und Entsorgungssystem ist vorhanden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Entwässerung

Das vorh. Entwässerungsnetz (Trennsystem) kann die Mehrbelastung -infolge der Bebauungsverdichtung- aufnehmen.

Die Entwässerung des neuen Wohnquartiers im südlichen Planbereich soll im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird in Trennkanalisation erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf der Kläranlage in Dornberg zugeführt. Die Schmutzwasserkanalisation ist für die geplante Nachverdichtung ausreichend dimensioniert.

Regenwasser

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem und leitet das Niederschlagswasser über die Einleitungsstellen 1/41, 42, 43 und 44 in den Twellbach ein. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen des bindigen und undurchlässigen Bodens nicht möglich. Einzelheiten zu einer evtl. möglichen Rückhaltung des Niederschlagswassers sind im weiteren Verfahren zu klären.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der baulichen Weiterentwicklung und maßvollen Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes soll der prägende Gebäudebestand sowie die Höhenentwicklung und das Erscheinungsbild berücksichtigt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Straße „Twellbachtal“ soll die dort vorhandene eigenständige Bau- und Nutzungsstruktur durch einen entsprechend angepassten Rahmen bei den gestalterisch relevanten Festsetzungen (Bauweise und Firsthöhe) gewürdigt werden.

Die im südlichen Bereich (ehem. Erwerbsgärtnerei) getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll dazu beitragen, dass die zulässigen Gebäude sich in der Gebäudehöhe an die vorhandene Gebäudetopografie anlehnen.

Aufgrund der gestiegenen PKW - Dichte kann in Wohnsiedlungsbereichen zunehmend eine Bebauung der Vorgartenzone mit Carports, Garagen und Nebenanlagen beobachtet werden. Hierdurch tritt eine erhebliche Minderung der Gestaltungsqualität in diesem Bereich sowie im Straßenraum ein. Ein solcher städtebaulicher Qualitätsverlust soll mit der Festsetzung zur Vorgartengestaltung vermieden werden.

Um den Ausbau des Dachraumes im gesamten Plangebiet zu ermöglichen sowie eine Angleichung an die vorhandenen Bebauung zu erreichen, sollen eine Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen werden. Aufgrund der städtebaulich relativ homogenen Vorprägung wird für die Dachgestaltung der Hauptbaukörper das Satteldach festgesetzt. Ein relativ breiter gestalterischer Spielraum soll hinsichtlich der Dachneigung sowie hinsichtlich der Materialwahl eingeräumt werden, ohne dass hierdurch die Belange der Stadtgestaltung beeinträchtigt werden.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sollen zu Angleichung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden.

Aus ökologischen Erwägungen sollen Dachflächen für erneuerbare Energien zugelassen werden. Aus diesem Grund werden keine Firstrichtungen festgesetzt, damit in Bereichen mit überwiegend giebelständigen Gebäuden, zukünftig auch traufständige Gebäude zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie zulässig sind.

Die im Hinblick auf eine anzugleichende Gestaltung bei neuen, unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen getroffenen Festsetzungen sollen in den betroffenen Bauabschnitten eine gewisse gestalterische Ruhe begünstigen.

Die Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass eine Massierung dieser Anlagen vermieden wird und sie sich in einem vertretbaren gestalterischen Rahmen in die Umgebungsbebauung einfügen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Zunächst wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB bzw. der erforderlichen Untersuchungen ermittelt und festgelegt.

Zur Vorbereitung der Inhalte des Umweltberichtes wurde eine informelle Vorabstimmung mit den wichtigsten Umweltdienststellen über den vorläufigen Untersuchungsrahmen durchgeführt.

Die Auswertung wird in der Anlage Teil B „Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ zusammengefasst dargestellt.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“ werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt erwartet.

Boden- Grundwasser- und Gewässerschutz

Von der Planung ist ausschließlich bereits baulich genutzte Fläche betroffen. Im Bereich der ehemaligen Erwerbsgärtnerei (Kreiensteiche 47) befanden sich Freilandkulturen, daher sind Bodenverunreinigungen durch den Einsatz von Spritzmitteln nicht ausgeschlossen. Im Fall von Baumaßnahmen sind entsprechende Bodenuntersuchungen erforderlich.

Da durch die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches erzielt werden, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

In den textlichen Festsetzungen wird unter „Sonstige Hinweise“ auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz hingewiesen.

Verkehrslärm

Die Wohnquartiere im Plangebiet werden über die Straßen Twellbachtal, Kreiensteiche, Hufschmiedeweg und Twellheide erschlossen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen werden in erster Linie durch Anliegerverkehre genutzt.

Die Straße „Twellbachtal“ hat als Verbindung zwischen Dornberger Straße und Werther Straße eine darüber hinaus gehende Bedeutung im städtischen Verkehrsnetz.

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Straße Twellbachtal $\geq 65 - \leq 70$ dB(A) tags und $\geq 55 - \leq 60$ dB(A) nachts. Rückwärtig erreichen die Immissionspegel überwiegend $\geq 45 - \leq 50$ dB(A) tags und ≤ 40 dB(A) nachts, im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße $\geq 50 - \leq 55$ dB(A) tags und $\geq 40 - \leq 45$ dB(A) nachts. Im Umfeld der Straße Twellbachtal werden die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts deutlich überschritten und die Sanierungsgrenze (sog. enteignungsgleicher Eingriff) erreicht. Rückwärtig werden die Orientierungswerte für WR 50/40 dB(A) tags/nachts eingehalten, im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße hier aber überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist im Umfeld der Straße Twellbachtal mehr als mischgebietstypisch und damit umwelterheblich. Rückwärtig ist das Lärmbelastungsniveau insgesamt wohngebietstypisch und nicht umwelterheblich.

Die seit 1999 erfolgten geringfügigen Verkehrsmengenzunahmen der Straße Twellbachtal und der Dornberger Straße verändern die vorgenannten Lärmbelastungsniveaus nicht wesentlich. Das Planvorhaben selbst löst keine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung infolge des Anliegerverkehrs aus. Insgesamt ist nicht von wahrnehmbaren Lärmpegeländerungen gegenüber der Vorbelastung auszugehen.

Das Lärmbelastungsniveau verbleibt im Umfeld der Straße Twellbachtal mehr als mischgebietstypisch und umwelterheblich. Darüber hinaus entstehen durch die Planung keine Immissionskonflikte.

Die vorhandene Bebauung soll planungsrechtlich gesichert und im Rahmen der bebaubaren Flächen Erweiterungen möglich sein. Unabhängig von der Bestandssituation sind aber im Bebauungsplan für Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen geeignete Festsetzungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen auf die bestehende Bebauung notwendig. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand sind aufgrund der bestehenden Straßenrandbebauung und den vielen Grundstückszufahrten nicht möglich und zudem im innerstädtischen Gebiet städtebaulich nicht vertretbar.

Deshalb sollen entlang der Straße „Twellbachtal“ und im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) bildet das Plangebiet ein Streusiedlungs-Klimatop innerhalb der hochklimaempfindlichen Grünzone des Teutoburger Waldes, das nördlich an die Frischluftschneise des Krebsbachtals anschließt. Von Süden her gerichtete Kaltluftströmungen begünstigen eine bodennahe Belüftung sowie behagliche Kühleffekte in warmen Sommernächten. Die mikroklimatische und bioklimatische Situation ist hier insgesamt deutlich ausgeglichen.

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung hochklimaempfindlicher Fläche bedingt aufgrund der vorgesehenen kleinflächigen Nachverdichtung, der bereits in größerem Umfang bestehenden Bebauung sowie des Ersatzes einer bestehenden verdichteten Bebauung durch neue Baukörper stadtklimatisch grundsätzlich keine erheblichen Veränderungen. Der Charakter eines Streusiedlungs-Klimatops mit günstigem Mikro- und Bioklima bleibt weiterhin erhalten.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend erschlossene bebaute Flächen.

Die Freiflächen werden derzeit überwiegend als Hausgartenflächen und Grünflächen genutzt.

Die im südlichen Bereich befindliche Fläche der ehem. Gärtnerei wird als solche nicht mehr genutzt. Die Gewächshäuser und Verkaufsgebäude sind bereits weitgehend abgebrochen worden.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen haben selbst keine nachhaltig zu schützende ökologische Qualität. Daher ist es sinnvoll diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und eine geeignete Folgenutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Erhaltens- und schützenswerter Baumbestand ist entlang der Bachtäler und im gesamten Plangebiet in unterschiedlicher Dichte vorhanden und wird im weiteren Verfahren entsprechend kartiert. Der dann festgestellte erhaltenswerte Bestand wird durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB gesichert.

Ermittlung Eingriffserheblichkeit und Ausgleichsflächenbedarf

Ein Teil der nunmehr für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind entweder bereits bebaut oder im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugrundstücke festgesetzt. Andere neu vorgesehene Baugrundstücke liegen im Bereich der ehemaligen Erwerbsgärtnerei, so dass auch hier bereits Eingriffe vorgesehen waren.

Die Fläche der ehem. Erwerbsgärtnerei dient der gewerblichen Nutzung. Neben den Gebäuden bestehen auf dem Grundstück bereits versiegelte Stellplatz und Lagerflächen, so dass eine Wohnbebauung nicht zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird.

In Anbetracht der teilweise bereits vorhanden und festgesetzten Bebauung, der Lage eines Teiles der beabsichtigten Bebauung auf bereits vorhandenen Versiegelungen ist ein Ausgleich gem. § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

Ein Vergleich der versiegelbaren Flächen auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/HO 1 mit den geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplan II/HO 5 in Hinblick darauf, ob es durch den neuen Bebauungsplan zu zusätzlichen Eingriffen kommt, soll im weiteren Verfahren vorgenommen werden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild

Nach Einschätzung der unteren Landschaftsbehörde sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes II/HO 5 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen., Landschaft und biologische Vielfalt zu erwarten. Daher ist diesbezüglich keine Umweltprüfung erforderlich.

Dies begründet sich darin, dass der überwiegende Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits baulich genutzt ist, und nur eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist. Die Fläche der ehemaligen Erwerbsgärtnerei wird bereits zum größten Teil baulich genutzt.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Bruttobauland (Plangebietsgröße) | ca. 12,00 ha |
| Nettobauland | ca. 10,61 ha |
| Verkehrsflächen: | ca. 0,96 ha |
| Öffentliche Grünflächen: | ca. 0,43 ha |

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

| | | |
|-----------------------------|-------|-------------------|
| Gebäude, vorhanden | | ca.113 |
| Gebäude, geplant davon | | ca. 15 |
| bisher nicht realisiert | ca. 6 | |
| neu | ca. 9 | |
| <u>Gebäude, insgesamt</u> | | <u>ca. 128</u> |
| bei 2 Wohneinheiten/Gebäude | | ca. 256 WE |

8. Kostenschätzung

Die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. II/HO 5 „Twellbachtal“ werden die Festsetzungen des seit dem 27.03.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/HO 1 „Kreiensteiche“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bielefeld, im Juli 2008