

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ G 19 "Großdornberger Straße/Wittlersweg" - Satzungsfassung

- B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan
- B-Plan-Satzungsfassung, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
- Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/G 19

„Großdornberger Straße / Wittlersweg“

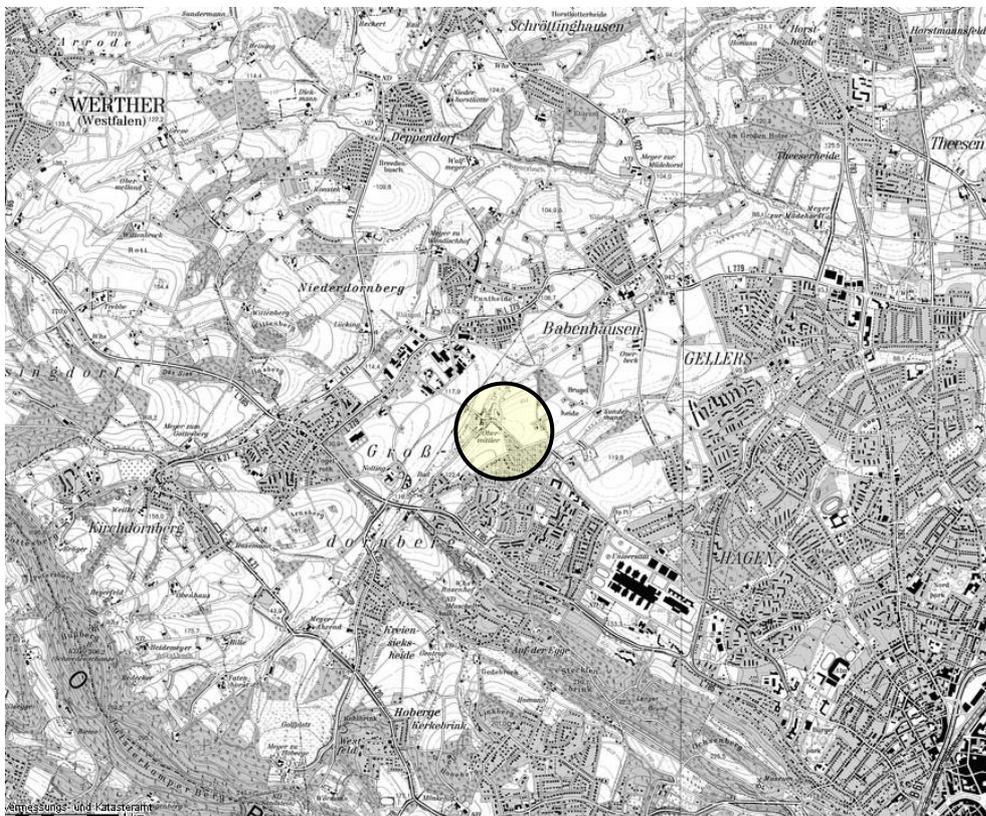
Anlage

Nutzungsplan und Gestaltungsplan

Textliche Festsetzungen

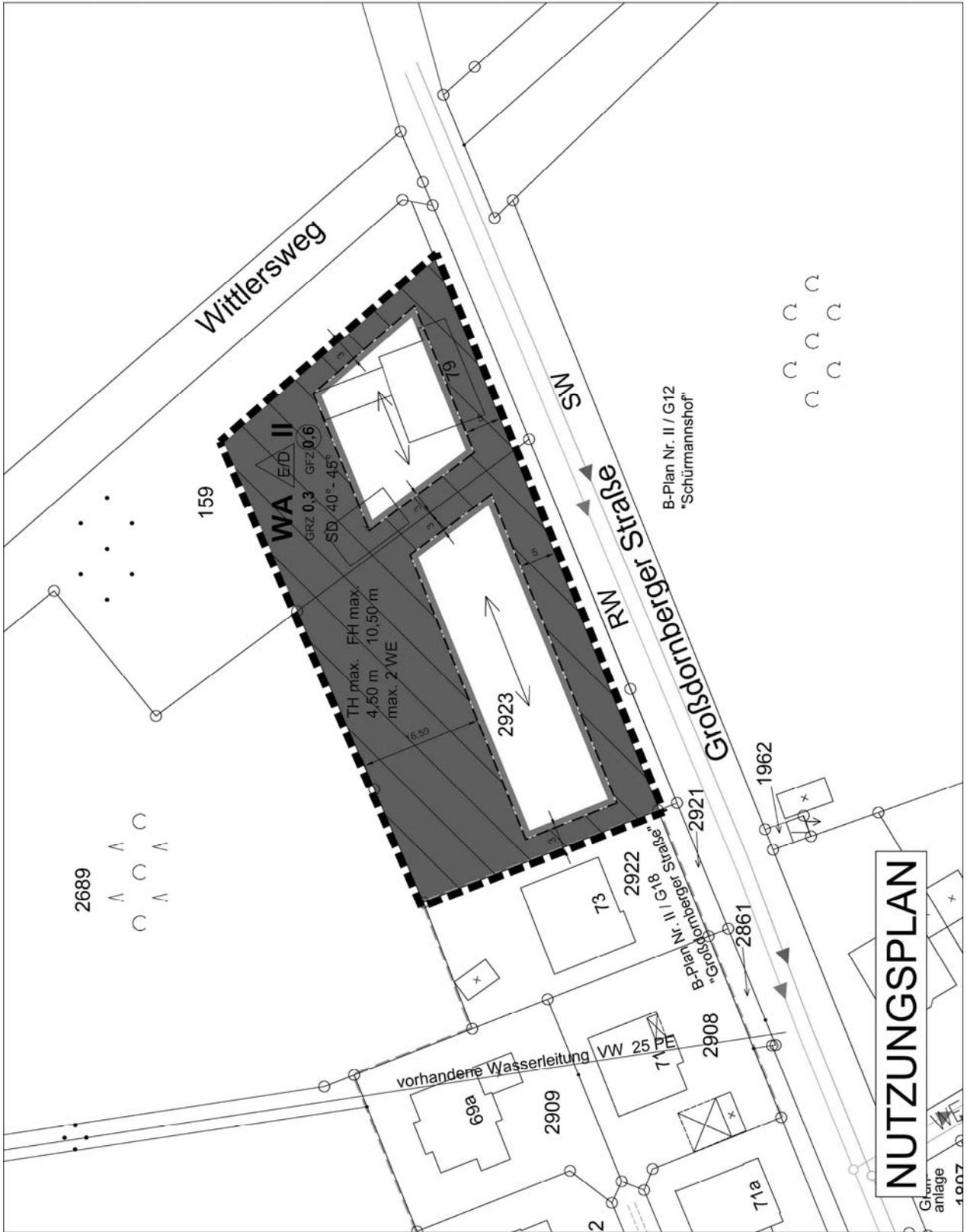
Begründung

Satzung

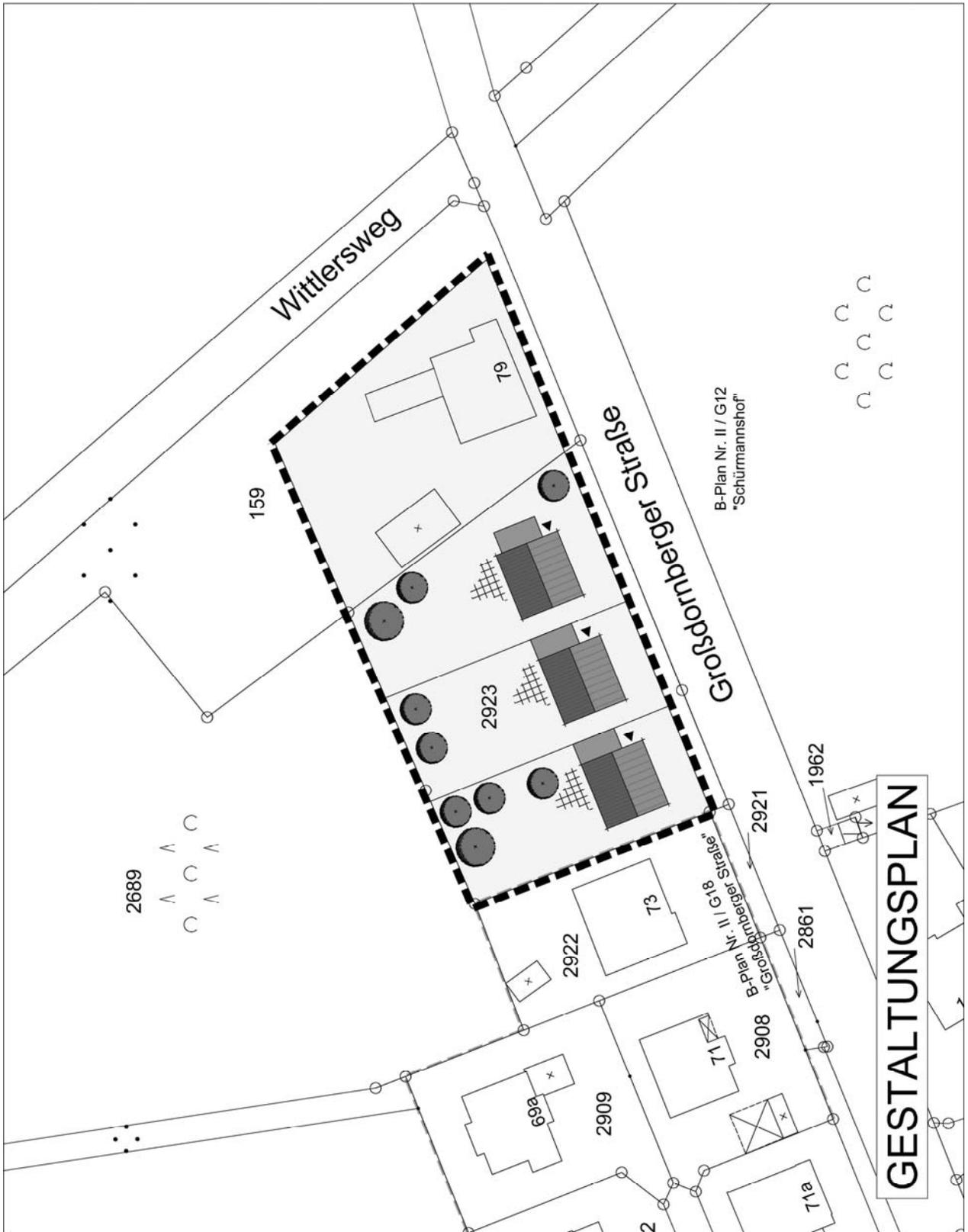


Übersichtsplan (topografische Karte unmaßstäblich)

B-Plan-Satzungsfassung – Nutzungsplan



B-Plan-Satzungsfassung – Gestaltungsplan

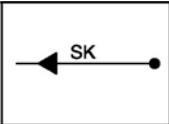
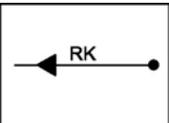


	<u>Angabe der Rechtsgrundlagen</u>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der 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 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);</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 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);</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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).</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>

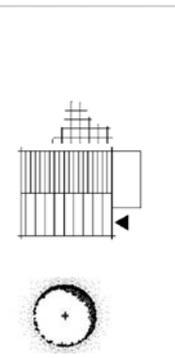
	<u>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</u>	
1.	Abgrenzungen	
	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB	
2.	Art der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WA	<p><u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 4 Abs. 2 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen 	
3.	Maß der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 2 BauGB
0,3	3.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO	zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,3
0,6	3.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO	zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,6

<p>II</p> <p>TH max. 4,50 m</p> <p>FH max. 10,50 m</p>	<p>3.3 <u>Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>3.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Es ist eine Traufhöhe (TH) von max. 4,50 m zulässig.</p> <p>Es ist eine Firsthöhe (FH) von max. 10,50 m zulässig.</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt Traufhöhe:</u></p> <p>Schnittpunkt der Fassadenoberflächen mit der Oberkante der Dachhaut</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt Firsthöhe:</u></p> <p>Oberster Anschluss der Oberkante der Dachhaut</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u></p> <p>Oberkante (Mitte) der zur Erschließung nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung).</p> <p>Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p>
<p>4.</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</p> <p>gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p>o</p> <p></p> <p>-----</p>	<p>4.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise:</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>4.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>

	<p>4.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) (2) BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>4.4 <u>Gebäudetiefe</u> gemäß § 23 (4) BauNVO</p> <p>Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf max. 12,00 m - rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen.</p>
<p>5.</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB</p>
<p>max. 2 WE</p>	<p>Je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.</p>
<p>6.</p>	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p>
	<p>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb von Vorgartenflächen unzulässig.</p> <p><u>Hinweis:</u> Festsetzungen zu Stellplätzen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 12.2.1</p>
<p>7.</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
<p>—————</p>	<p>7.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></p>

8.	Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB
 	<u>Hinweis:</u> vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal
9.	Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß §§ 9 (1) 10 und 24 BauGB
	9.1 <u>Verkehrslärm</u> Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im WA entlang der Großdornberger Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. 9.2 Wegen der vorhandenen Außenlärmpegel von >50 dB(A) werden Außenwohnflächen (Terrassen, Balkone), die ausschließlich der Großdornberger Straße zugewandt sind, ausgeschlossen.
10.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
SD 40°-45°	10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> 10.1.1 <u>Dächer</u> 10.1.1.1 <u>Dachform, Dachneigung</u> Zulässig sind geneigte Dächer mit symmetrischer Dachform und einer Neigung von 40° bis 45°. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.

	<p>Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.</p> <p>10.1.1.2 <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, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.</p> <p>10.1.1.3 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.</p> <p>10.1.2 <u>Wände</u></p> <p>10.1.2.1 <u>Drempelhöhe</u></p> <p>Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.</p> <p>10.1.2.2 <u>Sockel</u></p> <p>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens.</p> <p>10.1.2.3 <u>Farbgebung und Material</u></p> <p>Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.</p>
	<p>10.2 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>10.2.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die befestigte Fläche darf $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der vorgenannten befestigten Fläche zulässig.</p> <p>Abfallbehälter sind auf den befestigten Vorgartenflächen zulässig, wenn sie eingegrünt sind.</p> <p><u>Hinweis:</u> Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen siehe Ziffer 5</p>

	<p>10.2.2 <u>Einfriedungen</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.</p>
<p>11.</p>	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle 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>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt_____</p>
<p>B-Plan Nr. II/G12</p>	<p><u>Nutzungs- und Gestaltungsplan</u></p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p>
	<p><u>Gestaltungsplan</u></p> <p>Vorschlag für die künftige Grundstücksgrenzen</p> <p>Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>Einzelbaum</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	13
2.	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	13
3.	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	14
4.	Planungsgrundsätze und Abwägung	14
4.1	Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfs, Art der Baulichen Nutzung	15
4.2	Belange des Verkehrs	15
4.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	16
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	16
4.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	17
4.6	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	17
4.7	Belange des Umweltschutzes	17
4.8	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
5.	Bodenordnung	19
6.	Erschließung	19
7.	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	20
8.	Kostenschätzung	20
9.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld West	20

1. Allgemeines

Für den Bereich nördlich Großdornberger Straße, westlich Wittlersweg soll gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ neu aufgestellt werden. Nach zuvor erfolgter eingehender Prüfung, dass auch Abrundungsflächen, die in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein können und unter Berücksichtigung einer Kosten- Nutzenanalyse wurde als die wirtschaftlichste Verfahrensweise für die Neuaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a BauGB beschlossen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,207 ha große Plangebiet liegt nördlich der Großdornberger Straße. Es ist derzeit überwiegend eine umgebrochene Ackerfläche. Auf östlichen Teilflächen befindet sich unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich Großdornberger Straße / Wittlersweg ein älteres Wohnhaus mit Nebengebäuden. Westlich an den Geltungsbereich grenzt das Gebiet an das Plangebiet des seit dem 05.09.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/G 18 „Großdornberger Straße“ an. Entlang der nördlichen Grenze schließt eine mit Gehölzen bestandene Fläche an. Im Osten befindet sich im Anschluss an eine Grünfläche von 9 m Breite der Wittlersweg. Im weiteren östlichen Verlauf der Großdornberger Straße schließen sich beidseitig der Straße Wälder bzw. in der Entwicklung befindliche Wälder an. Südwestlich des Plangebietes liegt das Wohnquartier „Schürmannshof“ (B-Plan Nr. II/G 12 „Schürmannshof“). Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Die Großdornberger Straße ist bis einschließlich des Gebäudes Nr. 73 endgültig ausgebaut. Es wird angestrebt diesen Ausbau inklusive des Fuß- und Radweges, der bereits Bestandteil des Bebauungsplanes II/G12 „Schürmanns Hof“ ist, bis zur Einmündung „Wittlersweg“ zu verlängern und zeitnah herzustellen.

Bestandsplan (Katastergrundlage unmaßstäblich)



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet überwiegend als Grünfläche, untergeordnet als Landwirtschaftliche Fläche dar.

Im Regionalplan ist das Plangebiet bis an den Wittlersweg heran als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West, in dem der angrenzende Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist.

Für die Fläche des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt.

Im Zielkonzept Naturschutz, einem Fachbeitrag des Umweltamtes der Stadt Bielefeld, ist das Plangebiet Bestandteil eines Landschaftsraumes mit hoher Naturschutzfunktion.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ ist es, für den Bereich zwischen den Gebäuden Großdornberger Straße Nr. 73 und 79 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung in einer Bautiefe auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen. Das Gebäude Großdornberger Straße 73 steht auf dem östlichsten Wohnbaugrundstück des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. II/G 18 „Großdornberger Straße.“ Die hier planungsrechtlich zulässigen Wohnbaunutzungen wurden zwischenzeitlich alle umgesetzt. Das Wohnhaus Großdornberger Straße 79 liegt unmittelbar westlich angrenzend an dem Einmündungsbereich Großdornbergerstraße / Wittlersweg. Dadurch stellt sich die zwischen diesen Gebäuden gelegene Fläche in der Örtlichkeit wie eine Baulücke dar. Zusätzlich soll im Rahmen dieses Verfahrens auch das Wohnbaugrundstück Großdornberger Straße 79 planungsrechtlich gesichert werden. In Anlehnung an die für die westlich gelegenen Wohnbaugrundstücke geltenden Festsetzungen wurde auch hier für den Fall eines absehbar eher unwahrscheinlichen Neubaus ein Vorgartenbereich in einer Tiefe von 5 m festgesetzt. Auch die sonstigen Festsetzungen gelten entsprechend. Um eine realisierbare Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen, wird hier die bebaubare Fläche in der Tiefe auf gesamt 16 m festgesetzt. Dieses entspricht der möglichen Bautiefe des westlich angrenzenden Bestandes im Bebauungsplan II/G 18.

Durch die angestrebte Bebauung ist nicht zu befürchten, dass einer schleichenden Weiterentwicklung der Besiedlung in den östlich angrenzenden Freiraum der Weg geebnet wird. Die Straße Wittlersweg, an die sich östlich beidseitig der Großdornberger Straße Waldflächen anschließen und die nur eine Erschließungsfunktion für zwei etwa 100 m nördlich des Einmündungsbereiches gelegene Wohnhäuser übernimmt, wird so dauerhaft die Grenze im Übergang zur freien Landschaft markieren.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in dieser Lage, der relativ günstigen Anbindung zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Spiel- und Sportplätze, Freibad, Universität sowie einer relativ guten Verkehrsanbindung einschließlich nahe gelegener Stadtbahnhaltestelle ist hier der angestrebte Lückenschluss zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen mit einem klaren Übergang zur freien Landschaft städtebaulich sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet überwiegend als Grünfläche, untergeordnet als Landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans

abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr.2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfs, Art der Baulichen Nutzung

In Anlehnung an die entlang der Großdornberger Straße vorhandenen überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude soll hier als Lückenschluss eine mäßig verdichtete Bebauung in Form von max. zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise und mit hohem Grünflächenanteil entstehen. Hierfür wird an dieser Stelle, anders als ursprünglich beabsichtigt, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Dieses begründet sich dadurch, dass im östlichen Gebäudebestand ein kleiner nicht störender Gewerbebetrieb vorhanden ist, dessen Existenz durch die Festlegung eines Reinen Wohngebietes möglicherweise gefährdet wäre. Wegen der besonders sensiblen Ortsrandlage werden jedoch die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen bedingt durch deren hohen Verkehrsaufkommen nicht zugelassen.

Insgesamt sind ca. 3 zusätzliche Wohnhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude geplant. Zulässig sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser. Dadurch besteht die Option, dass auf den relativ großen Wohnbaugrundstücken zwei Generationen gemeinsam ein Haus errichten und dennoch Konflikt frei miteinander leben können. Der aufgrund der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entstehende rechnerische Bedarf an Plätzen in einer Kindertagesstätte bzw. einer Grundschule wird in den im Umfeld des Plangebietes bestehenden Einrichtungen abgedeckt. Eine Notwendigkeit innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen, ist nicht gegeben.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Großdornberger Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Diese ist grundsätzlich geeignet, den zu erwartenden zusätzlichen Individualverkehr aufzunehmen. Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Fuß- und Radverkehr

Es ist beabsichtigt, den Ausbau des Fuß- und Radweges auf der Nordseite der Großdornberger Straße vom bisherigen Ausbauende Großdornberger Straße 73 bis an die westliche Grenze des Wittlersweg zeitnah herzustellen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. In einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet sich die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 4, von der werktags im 10-Minuten-Takt eine Fahrmöglichkeit in Richtung Universität, Oetkerhalle, Hauptbahnhof und Innenstadt besteht. Die ca. 250 m entfernt liegende Haltestelle Pichelsdorfer Weg wird von der Linie 58 an Werktagen im 30-Minuten-Takt in Richtung Großdornberg, Schröttinghausen und Babenhausen-Süd bedient. Ab der in ca. 600 m Entfernung liegenden Haltestelle Großdornberg, Freibad bestehen werktags

Fahrtmöglichkeiten mit den Linien 21 / 62 im 30-Minuten-Takt in Richtung Werther bzw. stündlich weiter nach Borgholzhausen.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Spielplätze

Südöstlich des Plangebietes befinden sich innerhalb des Wohnquartiers „Schürmanns Hof“ zwei Spielplätze. Mit dem sich durch die geplante Neubebauung ergebenden rechnerischen Bedarf an Spielplatzfläche für das Plangebiet soll ebenso verfahren werden wie bei dem westlich angrenzenden Plangebiet. Hier wurde der Bedarf nicht innerhalb des Plangebietes selbst sondern durch eine Aufwertung bzw. Sanierung des nahe gelegenen Spielplatzes im „Dornberger Auenpark“ gedeckt. Auch der durch das Plangebiet Nr. II/ 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ entstehende Bedarf soll im vorgenannten Spielplatz gedeckt werden. Die Einzelheiten hierzu werden in einem mit dem Grundstückseigentümer zu schließendem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Wanderwege

Unweit des Plangebietes verlaufen innerhalb des Auenparks entlang des Babenhauser Baches der gekennzeichnete Bezirkswanderweg 6 (Länge: 17 km) und der Rundwanderweg A 3 (Länge: 6 km) mit einem Abzweig nach Norden über den Wittlersweg in Richtung Johannisbachtal. Hiermit ist das Plangebiet sowohl an die umgebenden Naherholungsgebiete (Auenpark, Johannisbachtal) als auch an das regionale Wanderwegenetz angebunden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist mit der Energieart Fernwärme möglich. Die Grundversorgung mit Feuerlöschwasser soll über Unterflurhydranten sichergestellt werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das Plangebiet gehört zu dem Bereich des genehmigten Entwurfes zur Schmutzwasserbeseitigung „Gellershagen-West“. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in die in der Großdornberger Straße vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet aufzunehmen. Das Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf der Kläranlage Brake zugeführt.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich sein wird. Daher wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die in der Großdornberger Straße vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Hier-

bei soll das Regenwasser über den im Halenseeweg vorhandenen Kanal zur Einleitungsstelle E 3/36 in den Babenhauser Bach (18.03) eingeleitet werden. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Für beide Einleitungsstellen besteht eine Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde bis zum 31.12.2010, in der das Plangebiet bereits berücksichtigt wurde. Eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in das Gewässer ist innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Durch den Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation werden die Forderungen des § 51a Landeswassergesetz NRW erfüllt.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Wie bei den westlich und südlich angrenzenden Wohnhäusern wird auch im Plangebiet ein mindestens 5 m breiter Vorgartenbereich entlang der Großdornberger Straße entstehen. Dadurch wird optisch der Straßenraum erweitert.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen tragen dazu bei, im Plangebiet eine Wohnbebauung entstehen zu lassen, die in Bezug auf die Umgebungsbebauung, die Topographie sowie den angrenzenden Landschaftsraum optisch den Eindruck einer gering verdichteten, ins Grün eingebetteten Ortsrandlage ergibt.

Ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft wird durch die Festsetzung von geneigten Dächern mit einer zulässigen Dachneigung von 40° – 45° und der Festsetzung der Firstrichtung erzielt werden.

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. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m zum Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt.

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich schutzwürdiger Böden mit regional hoher Fruchtbarkeit. Anzutreffen sind ausgeprägte Parabraunerden. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine Inanspruchnahme von Grundwasserböden, die zur Grundwasserneubildung beitragen.

Der Standort ist wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kindergarten, Schulen) für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Zudem soll der Siedlungsrand an dieser Stelle sinnvoll abgerundet und dauerhaft begrenzt werden. Im Stadtbezirk Dornberg besteht immer noch eine Nachfrage nach für den Bau von Einfamilienhäusern geeigneten Grundstücken.

Die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches durch das geplante Wohnquartier bis zum Wittlersweg sprechen, rechtfertigen in der Abwägung, die Belange des Bodenschutzes hier zurückzustellen.

Stadtklima

In der Stadtklimaanalyse (1995) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Randbereich eines Kaltluftzugsgebietes dargestellt. Die Fläche zeichnet sich durch eine mäßige Klimaempfindlichkeit aus. Aus klimatischer Sicht sind als Folge der geplanten Nutzungsänderungen nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Bestehende Kaltluftzirkulationen zwischen geplanter Wohnbebauung und dem nördlich angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiet im Johannisbachtal werden in Folge der offenen Bauweise nicht behindert.

Luftreinhaltung

Die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV werden entlang der Großdornberger Straße eingehalten.

Verkehrslärm

Nach den Daten aus der Verkehrsmengenzählung vom 10.07.2003 an der Großdornberger Straße können die nachfolgenden Zahlen einer Abschätzung der Verkehrslärmbelastung zugrunde gelegt werden:

- ca. 2.194 Kfz/24St (DTV) mit einem Lkw-Anteil von tags 5 % und nachts 3 %

Laut der hierauf basierenden, überschlägigen Verkehrslärmanalyse werden folgende Lärmwerte ermittelt (Bezugspunkt für die Entfernung ist die Fahrbahnmitte, freie Schallausbreitung zu Grunde gelegt):

- in 10m Entfernung: 60/56 dB(A)
- in 20m Entfernung: 56/53 dB(A)

Damit werden tags im Nahbereich der Straße mischgebietstypische Werte erreicht. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. In 20 m Entfernung werden die Wohngebietswerte überschritten, wenn man die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 als Maßstab heranzieht.

Betroffen von der Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm sind die Wohnaußenbereiche der angestrebten Wohnbaugrundstücke entlang der Großdornberger Straße. Die Überschreitungen sind vor allem nachts zu verzeichnen. Obwohl die Lärmvorbelastung tags noch innerhalb eines vertretbaren Maßes liegt, wird für die betreffenden Bereiche eine Festsetzung zum Lärmschutz getroffen, um insbesondere nachts einen angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten. Die betroffenen Gebäudeseiten sind durch passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Fenster und Türen) so zu schützen, dass in den Wohnräumen Mittelungspegel von 35 dB(A) tags und in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die in Teilbereichen vorliegende Vorbelastung der Außenbereiche kann im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, da diese nach der Abschätzung tags in mischgebietstypischen Größenordnungen liegen (bei gleicher Lärmbelastung wäre in Mischgebieten gesundes Wohnen uneingeschränkt möglich), so dass ein gesundes Wohnen auch hier noch gewährleistet ist.

Alternative Lösungen wie die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand sind aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Es ist stadtgestalterisches Ziel, die neue Wohnbebauung in die vorhande-

ne Siedlungsstruktur einzubinden. Diese ist angrenzend von offener Bebauung mit teilweise vorhandenen Durchblicksmöglichkeiten in den angrenzenden Landschaftsraum geprägt. Eine massive Mauer bzw. ein Wall würde den Zielen der Ortsbildgestaltung entgegenlaufen, zumal bedingt durch die notwendigen Zufahrten noch große Schalllücken verbleiben würden. Weiterhin würde die wirtschaftliche Nutzung des Baugebietes bei der Anlage einer Lärmschutzanlage oder bei einem deutlichen Zurückweichen der Bebauung aufgrund der Gesamttiefe des Baufeldes von insgesamt maximal 33 m nicht mehr gewährleistet sein.

Trotz der vorhandenen Verkehrslärm Vorbelastung ist das Plangebiet aufgrund der im Übrigen guten Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geeignet.

Energieeffizienz

Durch den in Gegenlage zum Plangebiet in einer Entfernung von 20 m vorhandenen Buchenwald ist gesundes und Energie effizientes Wohnen nicht ausgeschlossen. Eine Wohnung gilt nach der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar für eine Stunde gegeben ist. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Laubwald handelt, der am 17. Januar völlig unbelaubt ist, erfolgt auch nur eine geringfügige, durch die kahlen Stämme bedingte, lineare Verschattung. Der überwiegende Teil der nach Süden ausgerichteten Fassaden ist somit auch während des Januars für mehr als eine Stunde ausreichend belichtet bzw. besonnt.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.“ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit für dieses Verfahren nicht zu erbringen. Der Grundstückseigentümer / Investor ist jedoch bereit, auf freiwilliger Basis und in Abstimmung mit dem Umweltamt Baumanpflanzungen vorzunehmen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Großdornberger Straße.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca. 0,207 ha
Gesamtfläche Plangebiet	<u>ca. 0,207 ha</u>
<u>Anzahl der Gebäude:</u> ca. 3	
bei max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude	<u>max. 6 WE</u>

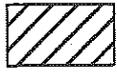
8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Weitere Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes – wie z. B. die Aufwertung des Spielplatzes im „Dornberger Auenpark“ – werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer / Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld West

Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-West, in dem der angrenzende Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Der Bebauungsplan Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- West. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles 1.1 für den Bereich des geplanten Wohngebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs wird entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und Osten und dem Wald im Süden zurückgenommen.

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West Ausschnitt Karte im Maßstab 1:2 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/ G 12
"Schürmannshof"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Änderungsbereich



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes entfallende
Festsetzung des Grünlandumwandlungsverbotes

Umweltamt August 2008

