

## Anlage

|          |  |
|----------|--|
| <b>B</b> | <b>Bebauungsplan Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul> |
|----------|--|

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Sennestadt

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. 1 / St 45 „Am Wiesenhof“**

## **Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**

**Aufstellungsbeschluss**

## Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

### Inhaltsangabe

|  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| 1 Allgemeines  | 3            |
| 2 Örtliche Gegebenheiten; Flächennutzungsplan            | 3            |
| 3 Planungsgrundsätze                                     | 4            |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung                    | 4            |
| 3.2 Belange des Verkehrs                                 | 4            |
| 3.3 Belange der Ver- und Entsorgung                      | 4            |
| 3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege    | 5            |
| 3.5 Belange des Umweltschutzes                           | 5            |
| 3.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege  | 6            |
| 3.7 Kompensationsmaßnahmen                               | 6            |
| 3.7 Belange der sozialen Infrastruktur                   | 6            |
| 4 Bodenordnung   | 7            |
| 5 Erschließungsanlagen                                   | 7            |
| 6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten               | 7            |
| 7 Kosten   | 7            |
| 8 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan | 7            |

## **1 Allgemeines**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ (Satzungsbeschluss 1995) setzt für das Plangebiet südlich der Straße Am Wiesenhof / westlich der Dalbker Allee / nördlich der Straße Am Schlingvenn zurzeit Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Unter Berücksichtigung der städtischen Bedarfsfeststellung wird an diesem Standort eine schulische Einrichtung nicht mehr benötigt.

Aus diesem Grund kann die Festsetzung einer solchen Fläche entfallen.

Demzufolge kann der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich mit Ziel der Schaffung von Bauland für eine offene Einzelhausbebauung überarbeitet werden.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,58 ha und umfasst die Flurstücke 1277 und 1620 (tlw.) der Flur 10 in der Gemarkung Sennestadt.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer an die Baustruktur der Umgebung angelehnten Bebauung. Der Planungskonzeption liegt eine private Projektentwicklung des Investors zugrunde.

Es sind 12 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau projektiert.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf im Innenbereich) handelt.

Gemäß §§ 13a (2) Nr. 1, 13 (3) S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

## **2 Örtliche Gegebenheiten; Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet stellt sich heute als ungenutzte Freifläche inmitten einer im Zusammenhang bebauten Ortslage dar. Das Plangebiet ist mit Wohnbaugrundstücken in offener Bauweise bzw. durch die umgebenden verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen in den Siedlungszusammenhang integriert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ dar. Für das Umfeld wird die Darstellung als „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischter Baufläche“ vorgenommen.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" sind aufgrund der im Bebauungsplan I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ getroffenen Festsetzung (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule) somit nicht als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Der Bebauungsplan kann dennoch aufgestellt werden, da mit dem Planungsziel die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

### 3 Planungsgrundsätze

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen für diese Flächen die Voraussetzungen für eine Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sollen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Hierdurch wird planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Zulässigkeit von das Wohnen ergänzenden Nutzungen an dem Standort vorgesehen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Dabei wird hinsichtlich der Dachform eine Bebauung mit Satteldächern zwischen 35° und 48° erwogen. Damit kann der Bauweise im anschließenden Bestand entsprochen werden.

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Dabei ist bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich rd. 450 m<sup>2</sup> mit 12 Wohngebäuden als Einfamilienhäuser zu rechnen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige offene Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m vorgesehen.

Durch die geplante / mögliche Bebauung wird im Rahmen der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes eine Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen offenen Bauweise erfolgen.

#### 3.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt ausschließlich über zwei private Stickerschließungen an die Straße „Am Wiesenhof“. Somit kann einerseits eine konsequente Norderschließung der Baugrundstücke erreicht werden und andererseits von einer Inanspruchnahme von endausgebauter Verkehrsfläche in der „Dalbker Allee“ und der Straße „Am Schlingvenn“ abgesehen werden.

Dort sind verkehrsberuhigende Maßnahmen und Stellplätze eingerichtet worden, die durch eine Erschließung des Plangebietes nicht tangiert werden sollen.

#### 3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

##### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Versorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen bzw. privaten Stickerschließung werden nach Bedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

### Entwässerung

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen bzw. privaten Stickerschließung werden nach Bedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

### 3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden.

### 3.5 Belange des Umweltschutzes

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Das Plangebiet erfüllt zudem die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Umweltbelange werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

### Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Von der Planung ist ausschließlich in einem Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich zu Bauzwecken festgesetzte Fläche betroffen.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

### Belange des Immissionsschutzes

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich keine potentiellen emittierende Betriebe und Verkehrswege, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen sind.

Dennoch sind zum einen die gewerblich/industrielle Nutzung westlich der „Gildemeisterstraße“ und zum anderen die „Gildemeisterstraße“ selbst zu beachten. Der Gewerbelärm ist mittels Gutachten bereits Anfang der 1990er Jahre untersucht worden. Es sind durch den vorhandenen Betrieb heute keine anderen Auswirkungen auf das Plangebiet anzunehmen, wie zu damaliger Zeit.

Entlang der „Gildemeisterstraße“ sind Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen im Westen bereits berücksichtigt und ausgeführt worden. Die genaue Dimensionierung der notwendigen Maßnahmen ist über ein schalltechnisches Gutachten geklärt worden (Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Oktober 2003). Danach waren folgende Maßnahmen notwendig:

- Lärmschutzwand bzw. -wand 4,00 m hoch über Gradierte der „Gildemeisterstraße“,
- passive Maßnahmen an Fassaden und Bauteilen innerhalb von Bauflächen in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes im Westen, um in Wohnräumen nachts nicht 35 dB(A) zu überschreiten.

Die aktive Maßnahme ist auch für das Plangebiet ausreichend. Passive Maßnahmen sind aufgrund der Entfernung von rd. 80 m zwischen Plangebiet und „Gildemeisterstraße“ nicht notwendig. Ergänzend zu der schalltechnischen Untersuchung ist eine Schadstoffabschätzung für das Plangebiet erstellt worden (Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Juni 2004). Die Schadstoffabschätzung erfolgt auf der Basis der Berechnungsgrundlagen des Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen MLuSO<sub>2</sub> (Ausgabe 2002). Zu untersuchen waren die folgenden für den Kfz-Verkehr auf Straßen relevanten Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol, PM<sub>10</sub>-Partikel). Die Untersuchung beschränkte sich auf die ungünstigste Situation. Hierbei handelte es sich um das jeweils nächstgelegene Wohnhaus an der Gildemeister Straße (Abstand 30 m). In den übrigen Immissionsbereichen sind geringere Schadstoffbelastungen zu erwarten. Auch hier ist aufgrund der Entfernung von rd. 80 m nicht mit einer Beeinträchtigung des Plangebietes zu rechnen.

### 3.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die vorhandenen Baumstandorte südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden durch die Planung nicht berührt. Die vorhandene Baumkulisse bleibt erhalten.

### 3.7 Belange der sozialen Infrastruktur

#### Spielplatz

Die durch die Planung zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten löst nach heutigem Kenntnisstand keinen zusätzlichen Spielplatzbedarf aus.

Östlich des Plangebietes ist im Grünzug an der „Paderborner Straße“ im Bereich der Straße „Am Krull“ ein Spielplatz vorhanden, zudem westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ an der Straße „Am alten Beckhof „ / „Falkenstraße“.

#### Kinderbetreuung / Grundschule

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung und Arrondierung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

12 Wohneinheiten x 3,5 Bewohner = 42 Bewohner,

42 Bewohner x rd. 20% = 8 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = 5 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Es ergeben sich somit nach heutigem Kenntnisstand keine neuen für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen, da sich gegenüber den bislang getroffenen Festsetzungen bezüglich der Baufläche und daraus abzuleitender Wohneinheiten keine für die Kinderbetriebsbedarfs- bzw. Schulentwicklungsplanung relevanten Veränderungen ergeben.

**4 Bodenordnung**

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Investors.

**5 Erschließungsanlagen**

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

**6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

Flächenbilanz:

| Nutzung                | Fläche in ha | Anteil in % |
|------------------------|--------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,58         | 100         |
| Plangebietsgröße       | 0,58         | 100         |

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet 12 Einzelhäuser errichtet werden.

**7 Kosten**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger,

Sennestadt GmbH  
Lindemann-Platz 3  
33689 Bielefeld,

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird zurzeit vorbereitet (Dreiecksvertrag).

Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

**8 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch den Bebauungsplan Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bielefeld, März 2009