

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Heepen**

**Neuaufstellung:  
Bebauungsplan Nr. III/Br 33  
„Gellersbreite“**

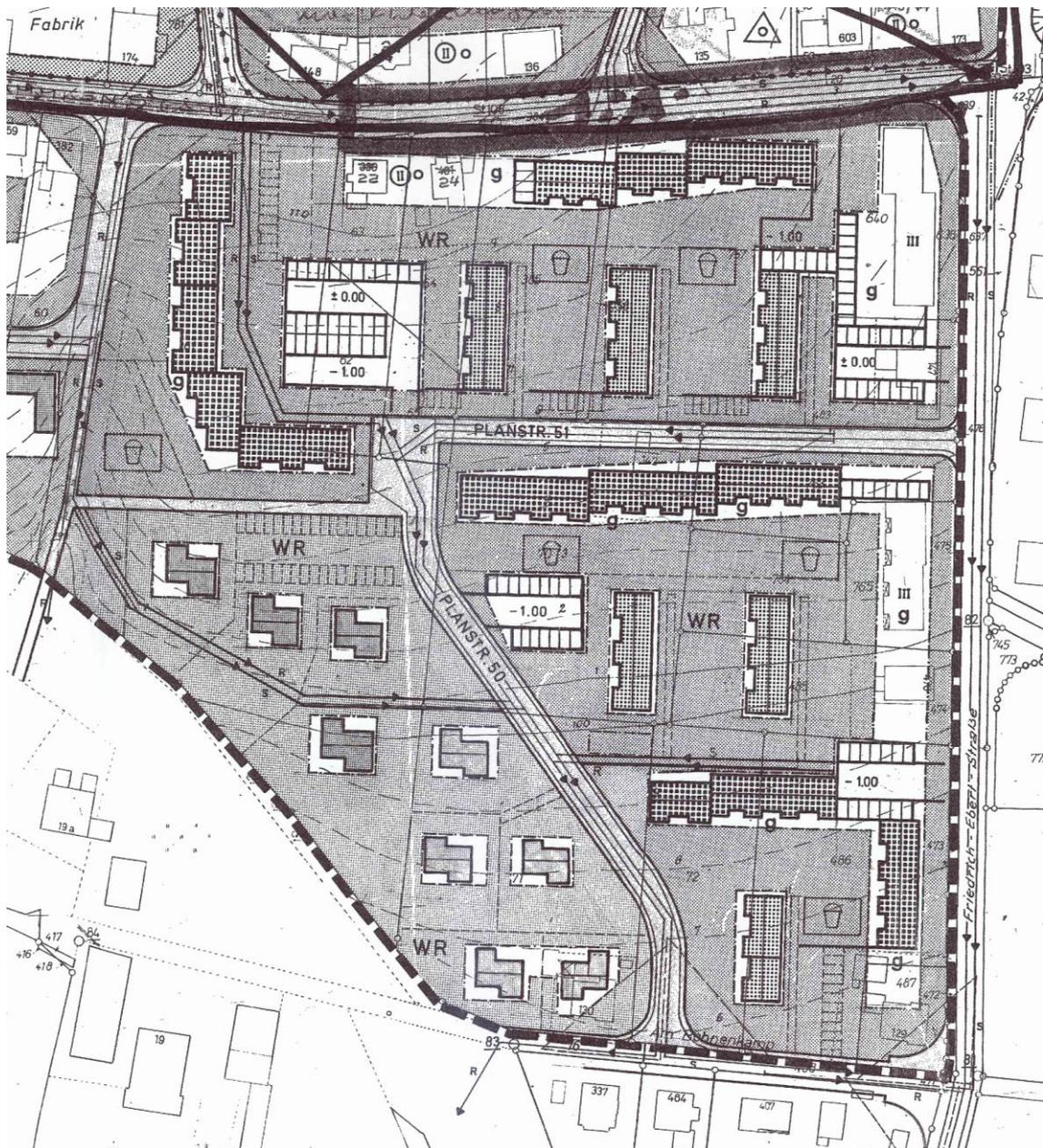
**II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**  
Satzung

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Gewässerschutz
  - 3.5 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
    - 5.5.2 Belange des Verkehrs
    - 5.5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Landwirtschaft
    - 5.5.4 Belange des Klimas
    - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes
    - 5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung
    - 5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.10 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

## 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Lämmkenstatt“ der ehemaligen Gemeinde Brake wurde im Jahr 1971 als Satzung beschlossen (heutige Bezeichnung: Nr. III/Br 5). Der Bereich zwischen der örtlichen Sammelstraße Stedefreunder Straße (frühere Bezeichnung: Friedrich-Ebert-Straße) und den untergeordneten Straßen Am Bohnenkamp und Lämmkenstatt sollte verdichtet als Reines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau (2 bis 4 Vollgeschosse), Stellplatzanlagen und Freiflächen entwickelt werden. Im Südwesten des Plangebietes unterhalb der Planstraße Nr. 50 wurde dagegen eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung auf z.T. relativ großen Grundstücken festgesetzt (siehe Ausschnitt aus dem Bebauungsplan). Die entlang der o.g. Straßenzüge bereits vorhandene Bebauung mit i.W. zweigeschossigen Zweifamilienhäusern wurde ohne Rücksichtnahme auf den Bestand überplant.



Bebauungsplan Nr. 5 „Lämmkenstatt“, 1971, Ausschnitt (ohne Maßstab)

Das Plankonzept wurde jedoch in den 1970er Jahren nur teilweise umgesetzt, Geschosswohnungsbau wurde nur in einer Bautiefe von 80-120 m entlang der Stedefreunder Straße und im Bereich Lämmkenstatt errichtet. Grund war insbesondere die fehlende Bereitschaft der Eigentümer der vorhandenen Wohnhäuser und der rückwärtig gelegenen Freiflächen, den Bestand aufzugeben und Eigentum für diese verdichtete Bebauung im Plangebiet zu veräußern.

In den vergangenen Jahren haben die Alteigentümer wiederholt Anfragen an die Stadt Bielefeld gerichtet, die eine zumindest teilweise Erschließung mit Einfamilienhäusern im südwestlichen Plangebiet zum Gegenstand hatten. Vor diesem Hintergrund wurden nach der Parzellierung gemäß Bebauungsplan Nr. 5 einzelne Baugenehmigungen im Westen und im Südwesten erteilt. Notwendige Vorgabe der Stadt Bielefeld war jedoch die Sicherung der Erschließung durch den teilweisen Ausbau der Planstraße im Süden (zz. im Bau).

Es hat sich gezeigt, dass das Plankonzept „Geschosswohnungsbau“ für den Kernbereich nicht mehr umgesetzt werden soll, zudem verfolgen die Anlieger und Alteigentümer im Bezug auf die zeitliche Umsetzung der weiteren Bebauung teilweise unterschiedliche Interessen. Somit hat die Stadt Bielefeld die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 zwischen Stedefreunder Straße, Am Bohnenkamp, Lämmkenstatt und dem Privatweg im Westen mit einer Größe von ca. 5,2 ha eingeleitet. Voraussetzung für die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes war ein **städtebauliches Rahmenkonzept**, das die künftige Bebauung und die Binnenerschließung des Plangebietes neu ordnet. Auf Basis des abgestimmten Rahmenkonzeptes ist die Neuaufstellung **als Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“** durchgeführt worden.

Ein maßgeblicher Teil der Eigentümer der verbliebenen Freiflächen im zentralen Plangebiet hat einen Immobilienmakler eingeschaltet, der die privaten Belange bündelt, um ein gemeinsames Plankonzept erstellen und für den heute verfügbaren Teil des Plangebietes umsetzen zu können. Nicht beteiligt haben sich Anlieger im Nordwesten und Westen. Im Rahmen der weiteren Umsetzung müsste dann vorhabenbezogen erneut ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Aus Sicht der Stadt Bielefeld stellt das nur teilweise erschlossene Plangebiet eine ungenutzte Baulandreserve dar, die vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich sinnvoll zu überplanen und weiter zu entwickeln ist. Darüber hinaus ist die „unfertige“ Bebauung mit Geschosswohnungsbau in direkter Nachbarschaft zu Altanliegern und heute gewünschten Ein-/Zweifamilienhäusern aus städtebaulicher Sicht als unbefriedigend zu bewerten. Hier wurde vor weiteren Einzelfallentscheidungen ein Planungserfordernis gesehen, um sowohl die öffentlichen Belange aus den Bereichen Städtebau, Erschließung und Umweltvorsorge als auch die privaten Belange der Eigentümer und Anlieger in einem Gesamtkonzept angemessen zu prüfen und zu einem tragfähigen Interessenausgleich bringen zu können.

Zur Mobilisierung des bisher unzureichend genutzten Baulandes im Innenbereich wurde daher die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 notwendig. Neben der Neuplanung des Innenbereichs (Größe ca. 3 ha, z.T. bereits parzelliert, erste Neubauten sind erfolgt) wurden hierbei auch der Bereich mit Geschosswohnungsbau entlang Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt und die Straße Am Bohnenkamp einbezogen (Größe ca. 2 ha), um städtebauliche Gliederung und planungsrechtliche Festsetzungen sinnvoll aufeinander abstimmen zu können. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 5,2 ha. Dieses Plangebiet kann sinnvoll von den benachbarten Bauflächen abgegrenzt werden.

Das Planverfahren ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt worden. Abzüglich der Verkehrs- und Grünflächen von ca. 6.000 m<sup>2</sup> ist von einer Netto-Baulandfläche von rund 46.000 m<sup>2</sup> auszugehen. Hieraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eine Grundfläche gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 19 BauNVO von etwa 18.500 m<sup>2</sup> und damit eine Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall. Tatsächlich ist die nutzbare Grundfläche grob ermittelt noch um ca. 3.000 m<sup>2</sup> geringer, weil insbesondere im Südwesten (in geringem Maße auch im WA1 im Osten) der Gehölzbestand die dort z.T. sehr großen Grundstücke überlagert und gleichzeitig die überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus noch deutlich begrenzt werden. Somit wurden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bielefeld in Brake im Stadtbezirk Heepen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 33 „Gellersbreite“ umfasst etwa 5,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Randbebauung südlich der Straße Am Bohnenkamp, die bereits nach den Bebauungsplänen Nr. 5 und Nr. 8 der Erschließung des Plangebietes dienen soll,
- im Osten durch die Stedefreunder Straße,
- im Norden durch die Straße Lämmkenstatt,
- im Westen durch einen öffentlichen Weg, der im alten Plankonzept als öffentliche Erschließungsstraße und als Fußweg Richtung Schulzentrum im Süden vorgesehen war und im Südwesten durch eine Baumhecke entlang des kleinen Talzugs der Hofstelle Bohnenkamp mit Teichanlage.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen einschließlich Hofstelle Bohnenkamp und Schulstandort sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) großflächig als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt worden. Als gliedernder Grünzug ist weiter südlich der Talzug des Sieben-Teiche-Bachs aufgenommen worden.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen bereits gemäß altem Bebauungsplan Nr. 5 als Teil der *Wohnbauflächen* im Bereich Stedefreunder Straße/ Lämmkenstatt dargestellt worden. Die Grenze zwischen Baufläche und der *Fläche für die Landwirtschaft* im Südwesten (Hof Bohnenkamp) ist entsprechend berücksichtigt worden. Damit wird der Bebauungsplan Nr. III/Br 33 weiterhin gemäß § 8(2) BauGB aus den allgemeinen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Für das Plangebiet besteht bisher der **Bebauungsplan Nr. 5 „Lämmkenstatt“** der ehemaligen Gemeinde Brake aus dem Jahr 1971 (heutige Bezeichnung: Nr. III/Br 5), der für den Planbereich überwiegend verdichteten Geschosswohnungsbau vorgesehen hatte. Die entlang der Straßenzüge Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt damals bereits teilweise vorhandene Bebauung mit i.W. zweigeschossigen Zweifamilienhäusern wurde ohne Rücksichtnahme auf den Bestand überplant. Auf diesen Bebauungsplan und auf die unvollständige Umsetzung des alten Plankonzeptes wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen.

Im Westen umfasst der alte Bebauungsplan Nr. 5 jenseits des Stichweges von der Straße Lämmkenstatt die aufgelockerte Straßenrandbebauung mit überwiegend Ein-/Zweifamilienhäusern bis zur Randbebauung der Glückstädter Straße. Hier besteht heute kein Interesse der Anlieger bezüglich einer weiteren Bebauung oder Umplanung. Das vorliegende Plangebiet kann somit sinnvoll von den benachbarten Bauflächen abgegrenzt werden.

Im Süden grenzt der alte **Bebauungsplan Nr. 8** an (heutige Bezeichnung: Nr. III/Br 8), der neben der Randbebauung Stedefreunder Straße (Festsetzung als Reines Wohngebiet WR) und dem Standort der Grundschule Brake (Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche Schule) auch ausdrücklich die Hofstelle Bohnenkamp einschließlich der landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Osten sowie den Talzug und die Teichanlage als Fläche für die Landwirtschaft überplant hat. In diesem Rahmen sind bisher ggf. im Außenbereich sonst mögliche landwirtschaftsfremde Umnutzungen der privilegierten Hofstelle nicht zulässig.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das bereits vollständig als Baugebiet festgesetzte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet**. Die südwestliche Plangebietsgrenze stellt jedoch die Grenze zum Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Bielefeld-West** dar. Der Talzug des Sieben-Teiche-Bachs mit dem Hof Bohnenkamp gliedert die Siedlungsbereiche im Stadtteil Brake und besitzt eine Freiraum- und Naherholungsfunktion. Ausgenommen ist allerdings der Standort der Schule, der durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Bohnenkamp“ entwickelt worden ist.

Der engere Talzug des Sieben-Teiche-Bachs sowie das kleine Tälchen mit Teichanlage unterhalb des Plangebietes sind als temporäres **Landschaftsschutzgebiet „Apenbrink“** festgesetzt worden. Schutzziel ist der Erhalt des vielfältigen, überwiegend kleinbäuerlich genutzten Landschaftsraumes innerhalb des Stadtteiles Brake. Die Festsetzung tritt mit Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft, da der Bereich großflächig gemäß Regionalplan als Siedlungsfläche vorgesehen ist. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 ergeben sich jedoch keine ggf. maßgeblichen Veränderungen im Randbereich zum Schutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine **Naturdenkmale** vor. Auf dem Gelände der Grundschule im Westen des Plangebietes „Gellersbreede“ liegt ein Granit-Findling, der als **Naturdenkmal** geschützt ist.

Besonders **geschützte Biotope** bestehen im Plangebiet nicht.

### 3.4 Gewässerschutz

**Oberflächengewässer** bestehen im Plangebiet nicht, im Südwesten schließen jedoch in dem kleinen Talzug unterhalb der Hangkante mit Baumbestand ein Grabenzug und die o.g. Teichanlage mit ökologischen Defiziten am Hof Bohnenkamp an.

Die im Plangebiet anstehenden tiefgründigen, schluffigen Lehmböden überdecken wirksam die **Grundwasserleiter**, eine Gefährdung durch eventuelle Verschmutzung durch die vorliegende Planung wird nicht erwartet. Die Böden sind geprägt von einer mittleren, teilweise auch geringeren Wasserdurchlässigkeit, stellenweise tritt schwache Staunässe im Unterboden auf.

Der Siedlungsbereich liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

### 3.5 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>1</sup> stehen im Plangebiet Parabraunerden, z.T. Pseudogley-Parabraunerden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit an. Diese sind tiefgründige schluffige Lehmböden, z.T. tiefreichend humos. Diese Böden treten großflächig nördlich und nordöstlich des Teutoburger Waldes auf. Die Lehmböden im Planbereich sind landesweit in Nordrhein-Westfalen als **schutzwürdig (Stufe 3) auf Grund ihrer Fruchtbarkeit** kartiert worden<sup>2</sup>. Jedoch ist im Plangebiet davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden zumindest teilweise deutlich überprägt worden sind.

#### b) Altlasten

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster der Stadt eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

#### c) Kampfmittelvorkommen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der für den Bereich vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass in Teilbereichen im Osten und Nordwesten (siehe schraffierte Darstellung in der in Kapitel 4 folgenden Übersichtskarte) eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung zwar nicht vorliegt, dass auf Grund einzelner Bombardierungen im Bereich aber ein systematisches Absuchen der Bauflächen und Baugruben erforderlich ist. Auf den übrigen Flächen besteht kein direkter Verdacht auf Kampfmittelgefährdung, so dass heute weitergehende Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Krefeld 1987

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Nach Aussage eines Landwirtes liegen **zwei Bombenblindgänger im Plangebiet**; es besteht jedoch keine Bereitschaft, die Fundstellen zu benennen oder wenigstens konkreter einzugrenzen. Somit ist im Plangebiet grundsätzlich mit großer Vorsicht vorzugehen. Kampfmittelfunde können so nicht ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen. Hierauf wird im Text zum Bebauungsplan unter „Hinweise zur Beachtung“ nochmals ausführlich hingewiesen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** liegen im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht vor. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

## 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet Nr. III/Br 33 „Gellersbreede“ ist entlang Stedefreunder Straße und entlang der Straße Lämmkenstatt durchgehend bebaut. Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser mit ein bis drei Vollgeschossen prägen das Siedlungsbild, einzelne ältere Ein- und Zweifamilienhäuser mit überwiegend zwei Vollgeschossen sind jedoch erhalten geblieben und haben eine geschlossene verdichtete Bebauung nicht zugelassen.

Im Südwesten im Bereich der kleinen Erschließungsstraße Am Bohnenkamp und im Westen sind erste Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen (zweites Vollgeschoss im Dachraum) gemäß Parzellierung im Bebauungsplan Nr. 5 entstanden. Im Süden wird zudem gegenwärtig der Stichweg teilweise ausgebaut.

Im Osten und Südosten der Stedefreunder Straße schließen weitere, stark verdichtete Wohnsiedlungen mit Geschosswohnungsbau an. Südlich der Straße Am Bohnenkamp sowie im Bereich Lämmkenstatt dominieren jedoch Ein- und Zweifamilienhäuser mit unterschiedlichen Baustilen aus den Erschließungsschritten der vergangenen Jahrzehnte. Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich der Straße Lämmkenstatt auch ein kleinerer Gewerbebetrieb, der in die dortige Wohnbebauung Lämmkenstatt eingebunden ist.

Die Altbauten im Plangebiet verfügen über große Gartenflächen, die z.T. auch noch als Grabeland oder zur Kleinviehhaltung genutzt werden. Die übrigen noch nicht erschlossenen Flächen im Baugebiet wurden bis vor kurzem überwiegend als Ackerfläche genutzt. Auf Grund der verstärkten Bemühungen der Eigentümer um Bauland für Einfamilienhäuser ist diese Nutzung mittlerweile eingeschränkt bzw. aufgegeben worden, so dass die Flächen heute überwiegend als Ackerbrache einzustufen sind.

Im Bereich der Wohnsiedlung auf den Flurstücken 763, 764, 765 steht auf der Grünfläche mit Spielplatz ein Gehölzbestand mit einer größeren Eiche im Osten und Pappeln etc. im zentralen Bereich. In diesem Bereich ist nach dem alten Bebauungsplan Nr. 5 ein weiterer Baukörper zulässig gewesen, der Baumbestand wäre dann nicht zu erhalten gewesen. In der Neuplanung wird auf diesen Baukörper zu Gunsten der Gehölzgruppe verzichtet.



Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“, hier:  
Übersicht: Nutzungen und Baustruktur (ohne Maßstab)



Das Plangebiet ist deutlich nach Süden und Südwesten geneigt: Der Bereich Lämmkenstatt liegt in einer Höhe um 110 bis 112 m über NN, der Kanaldeckel des Weges in Höhe der Teichanlage am Hof Bohnenkamp hat eine Höhe von 96 m über NN. Unterhalb des Weges Bohnenkamp fällt das Gelände im Bereich des Landschaftsschutzgebietes stark ab.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch eine standortheimische und landschaftsprägende Baumhecke eingefasst. Im westlichen Abschnitt dominieren u.a. größere Buchen und Eichen, im südöstlichen Abschnitt an der Teichanlage mit zeitweise sehr hohem Wasserstand ist der Bestand deutlich lückiger und offensichtlich geschädigt. Die Teichanlage mit hohem Entenbesatz vermittelt gegenwärtig einen insgesamt stark eutrophierten und in der ökologischen Qualität geschädigten Eindruck.

## **5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte**

### **5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung**

Durch Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung als Wohngebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen. Übergeordnetes Planungsziel ist gemäß Kapitel 1 die Weiterentwicklung als maßvoll verdichtetes Wohngebiet insbesondere für den heutigen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Angestrebt wird die Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Die **Städtebauliche Rahmenplanung** basiert auf der Fortsetzung des im unteren Abschnitt bereits neu ausgebauten Erschließungsstiches Gellersbreite. Dieser wird durch eine zentral gelegene Platzsituation abgeschlossen, die aus städtebaulicher Sicht eine wichtige Funktion als Quartiersmitte für die künftige Bebauung übernehmen soll. Diese Platzsituation erhält auf Grund der heterogenen Nachbarschaft und der schrittweisen Entwicklung der letzten Jahrzehnte besondere Bedeutung für die künftige Identität des neuen Wohnquartiers.

Der Gebäudebestand entlang der Stedefreunder Straße und im Bereich Lämmkenstatt wird bestandsorientiert und nach den bisher geltenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 5 übernommen.

Da die im alten Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehene Planstraße Richtung Osten nicht mehr umgesetzt werden kann und da eine weitere kleinteilige Bebauung im Nordwesten Richtung Lämmkenstatt folgerichtig entwickelt werden soll, wird im Interesse der Durchlässigkeit des Quartiers eine städtebaulich und verkehrlich notwendige Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Lämmkenstatt vorgesehen. Diese Querspange soll jedoch gestalterisch attraktiv angelegt werden können und wird daher mit einer Breite von 4 m (Fuß-/Radweg) bzw. 5 m (Erschließungsstich) vorgesehen.

Auf Grund der bisherigen Aussagen der Eigentümer im Westen ist jedoch bis auf Weiteres nicht mit einer Realisierung der Querverbindung zu rechnen, so dass der Quartierplatz auch funktional als Wendeanlage für Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. zwingend erforderlich ist. Weitere Zwänge bestehen durch die im Norden, Osten, Süden und Westen vorhandenen kleinteilig versetzten Grundstücksgrenzen der Eigentümer, die ihren Bestand erhalten wollen und durch erfolgte Teilbebauungen. Diese vielfältigen und stadtplanerisch unbefriedigenden

Einschränkungen verdeutlichen nochmals die Wichtigkeit einer attraktiven Quartiermitte für die Neuplanung - auch im Interesse der Vermarktbarkeit der Grundstücke.

Die geplante Bebauung wird unter Berücksichtigung der Altanlieger und des Bestandes mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt, die ein- bis zweigeschossig mit Satteldächern und Dachneigungen um 40° bis 45° errichtet werden können (zweites Vollgeschoss i.W. im Dachraum). Möglich sind je nach Teilungen langfristig ca. 30-35 Bauplätze.

Die Ausrichtung erfolgt aus energetischen Gründen soweit möglich in südliche Richtungen, im Bereich der Quartiermitte und an der Nahtstelle zur bestehenden verdichteten Bebauung werden die Firstlinien aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch teilweise in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet.

Angesichts der dargelegten sehr unterschiedlichen Interessenlagen der Grundstückseigentümer ist davon auszugehen, dass durch diese Neuplanung etwa 16-20 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser kurz- bis mittelfristig erschlossen werden sollen. Diese Grundstücke liegen beidseits der Gellersbreite und um die Quartiermitte gruppiert. Die Zahl der hier neu zu errichtenden Wohneinheiten wird etwa bei 20-25 liegen.

Die übrigen neu zugeschnittenen Baugrundstücke im Norden und Westen umfassen ebenfalls rund 18-20 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, erlauben aber im WA3 ggf. auch Geschosswohnungsbau z.B. in Form von Eigentumswohnungsbau, so dass langfristig rund 25-30 weitere Wohneinheiten möglich sind.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

### a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1971 sind nach der damaligen Planungsphilosophie der weitestgehenden Trennung von Wohnen und Arbeiten die Bauflächen im Plangebiet als *reine Wohngebiete* WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt worden. Im Zuge der Überplanung wird jedoch aus grundsätzlichen Erwägungen heraus vorgeschlagen, das Neubaugebiet insgesamt als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und weiter zu entwickeln. Diese Gebiete dienen ebenfalls vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung *reiner Wohngebiete* gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Um- oder Neuplanungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind v.a. die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche und der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes für die Überplanung des Siedlungsgebietes für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls entsprechen würden.

## b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Planung berücksichtigt sowohl den Bestand mit überwiegendem Geschosswohnungsbau im Bereich Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt (Teilbauflächen WA1, WA2, WA3 mit verdichteter Bebauung), als auch die Rahmenbedingungen im Umfeld, die für die rückwärtige Neuplanung mit dem regionaltypischen Ein-/Zweifamilienhausgebiet zu Grunde gelegt werden (Teilbauflächen WA4 und WA5 mit aufgelockerter Bebauung).

Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße nach § 9(1) Nr. 1 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 (neu: Nr. III/Br 5) übernommen und mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um in der gut durch den ÖPNV erschlossenen Ortslage eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.  
Im Bereich der zunehmend aufgelockerten Randbebauung im Südwesten (WA4, WA5) wird ebenso dieser Wert beibehalten, obwohl auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke die GRZ 0,4 nicht ausgenutzt werden kann. Auf einigen kleineren Grundstücken könnten jedoch bei einer geringeren GRZ ansonsten v.a. bei Doppelhäusern die überbaubaren Flächen nicht angemessen ausgenutzt werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift in den Teilbauflächen WA1, WA2, WA3 den Bestand - mit Einschränkung auch die bisherige Rechtslage - auf und wird entsprechend mit zwei bis drei Vollgeschossen gewählt. Die Reihenhausergruppen im Süden im WA2 werden gegenüber dem Altplan (drei Vollgeschosse) ebenso wie die Umplanung im Nordwesten im WA3 bestandsorientiert mit zwei Vollgeschossen überplant, um die städtebauliche und nachbarschaftliche Verträglichkeit im Bestand zu sichern.  
Für die aufgelockerte Randbebauung im Südwesten im WA5 mit Einzel-/Doppelhäusern werden im Gegensatz zum Plankonzept aus dem Jahr 1971 nicht mehr nur ein Vollgeschoss, sondern künftig zwei Vollgeschosse zugelassen. Ziel ist eine familiengerechte Obergeschossnutzung, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei entsprechender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird analog zur Zahl der Vollgeschosse aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. angepasst und in Abhängigkeit von der Zahl der vorhandenen bzw. der angestrebten Vollgeschosse neu festgesetzt: In den stärker verdichteten Teilbauflächen WA1, WA2, WA3 werden als GFZ 1,0 und 0,8 festgesetzt, im Bereich der aufgelockerten Randbebauung WA4 und WA5 mit Einzel-/Doppelhäusern wird dagegen mit der GFZ 0,7 berücksichtigt, dass das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss nur eingeschränkt nutzbar ist.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wurde im alten Bebauungsplan bisher indirekt durch die Zahl der Vollgeschosse und unter baugestalterischen Gesichtspunkten durch die Traufhöhe über Oberkante Kellergeschossdecke sowie durch Drempe- und Sockelhöhe und durch die Dachneigung in Verbindung mit der Gebäudebreite festgesetzt. Problematisch war hierbei in dem hängigen Gelände insbesondere die fehlende Bezugshöhe für die Sockelhöhe. Dieses ist in den Baugenehmigungsverfahren praxisnah durch die im Mittel für die Gebäude gemessene Höhe ausgeglichen worden.

In den Teilbauflächen WA1, WA2 wird diese Rechtslage in ähnlicher Weise für den weitestgehend vorhandenen Bestand übernommen. Konkrete Trauf- und Firsthöhen

werden hier nicht festgesetzt. Die möglichen Höhen ergeben sich durch die Zahl der Vollgeschosse, durch Drempe- und Sockelhöhen sowie durch die Dachneigung in Verbindung mit möglicher Gebäudebreite.

Im WA3, WA4, WA5 werden dagegen für die zunehmend aufgelockerte Bebauung **Trauf- und Firsthöhen** gemäß §§ 16, 18 BauNVO festgesetzt. Diese Trauf- und Firsthöhen begrenzen jeweils die Baukörper und lassen in dem hängigen Gelände entweder im WA3 Gebäude mit 2 „echten“ Vollgeschossen oder im WA4 und WA5 die o.g. 1½-geschossige Bebauung zu. Die Firsthöhe bietet jeweils ausreichenden Spielraum.

Als **Bezugshöhe** kann jedoch in der Hanglage die Planstraße nur in dem Bereich genutzt werden, in dem die Baukörper eng an den Planstraßen bzw. um den Quartierplatz herum gruppiert sind (= WA3, WA4). In den übrigen Teilflächen wird als Bezugshöhe daher der höchste Anschnitt des natürlich gewachsenen Geländes gewählt (= WA5).

**c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie Einschränkungen für Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO.**

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen je nach Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich eng fest und regeln neben der Ausrichtung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um eventuellen Dichteproblemen vorzubeugen.

Für den Bestand in den Teilbauflächen WA1 und WA2 werden die bisherigen Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan übernommen und sinngemäß fortgeschrieben. Die Neubauten in den Teilbereichen WA3, WA4 und WA5 werden wie im alten Bebauungsplan aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen ebenfalls teilweise relativ eng begrenzt. Im Bereich der quartierinternen Platzsituation werden zudem Baulinien gewählt, um die Raumwirkung zu sichern.

- Die Bauweise wird i.W. als **offene Bauweise**, d.h. mit einem seitlichen Grenzabstand der maximal 50 m langen Gebäude zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. In den Baugebieten WA4 und WA5 wird die offene Bauweise jedoch auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um eine ggf. zu weitgehende Verdichtung für das Erschließungsnetz und für die Nachbarschaft auszuschließen.

Im Bereich WA1 mit Geschosswohnungsbau wird gemäß bisheriger Rechtslage die **geschlossene Bauweise** übernommen.

- Die **Ausrichtung der baulichen Anlagen** soll v.a. aus energetischen Gründen und im Interesse der Nutzer (Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden bis Westen mit hoher Wohnqualität) soweit möglich in südliche bis südwestliche Richtungen erfolgen.

Im Bereich der Quartiermitte und an der Nahtstelle zur bestehenden verdichteten Bebauung werden die Hauptfirstrichtungen jedoch aus städtebaulichen Gründen teilweise in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, um die städtebauliche Grundordnung und Raumwirkung im Bereich Zufahrt/Quartierplatz und entlang der Erschließung vorzugeben. Im Osten im Übergang zum bestehenden Geschosswohnungsbau wird außerdem die nachbarschaftliche Situation berücksichtigt.

Ein weiterer Zielkonflikt besteht im Osten, da einerseits Verkehrslärm von der Stedefreunder Straße und von der Hauptbahntrasse im Osten auf das Plangebiet einwirkt und eine Ausrichtung der Gebäuderiegel von Nord nach Süd gebietet und andererseits die Ausrichtung nach Süden aus energetischen Gründen und im Interesse des Wohnwertes

wünschenswert ist. Hier bleiben jedoch im Regelfall die Wohnbereiche noch vertretbar nach Westen ausgerichtet.

- **Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß § 14(1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO im Vorgartenbereich begrenzt, um angesichts geringer werdender Straßenquerschnitte und teilweise enger Straßenrandbebauung (flächen-sparend auch im Interesse der Bauherren) städtebauliche Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich zu wahren und beliebige Ergänzungen durch Geräteschuppen u.ä. zu vermeiden.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** im WA4 und WA5 soll planerisch nicht festgesetzt werden, ist jedoch durch o.g. Festsetzungen und durch die privaten Erschließungsstiche teilweise vorgezeichnet. Im Zuge der Umlegung und der Planrealisierung soll auf die Wahrung der Planungsziele geachtet werden, auch um z.B. eine Verdichtung „durch die Hintertür“ zu vermeiden.

#### **d) Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die **Zahl der Wohneinheiten** wird nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Baugebieten WA4 und WA5 zur Sicherung einer - im Sinne der o.g. Ziele - gegliederten Bebauung und unter Beachtung der Nachbarschaft und des Erschließungssystems (Stellplatzbedarf) auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

#### **e) Sonderfall: Randstreifen südlich der Straße Am Bohnenkamp**

Als Sonderfall ist der schmale Streifen südlich der Straße Am Bohnenkamp zu betrachten. Angesichts der geringeren baulichen Dichte der Neuplanung gegenüber den bisher möglichen Geschosswohnungsbauten können die Ausbaubreite der Straße Am Bohnenkamp und des Knotenpunktes Bohnenkamp/Stedefreunder Straße deutlich zu Gunsten der Vorgärten der bestehenden Bebauung zurückgenommen werden.

Dieser nicht überbaubare Streifen im Süden wird als **Reines Wohngebiet WR** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und ergänzt dort den Bebauungsplan Nr. 8. Entsprechend werden die Nutzungsmaße in der Schablone übernommen, darüber hinaus gelten die übrigen Festsetzungen für nicht überbaubare Flächen, soweit zutreffend.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB. Mit Blick auf die Randlage zum Außenbereich, auf die Quartiergestaltung und -durchgrünung sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes erarbeitet. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet.

Diese Vorgaben basieren insbesondere für die Teilbauflächen WA1, WA2 und WA3 auf den bisher geltenden Regelungen gemäß Bebauungsplan Nr. III/Br 5, die i.W. übernommen und nur teilweise modifiziert werden (Dachneigung, Drempe- und Sockelhöhe, Unzulässigkeit von Dachaufbauten etc.). In den Bereichen WA4 und WA5 werden Rahmenvorgaben getroffen, die im Stadtgebiet für vergleichbare Neubauf Flächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern im Regelfall regionaltypisch sind und die hier zusätzliches Gewicht bekommen durch die Lage am Ortsrand in Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommen der **Dachlandschaft** und der **Gebäudegliederung** zu, die im heutigen Baugeschehen in vielen Neubaugebieten und in den Ortsrandlagen häufig mangelhaft sind:

- Regionaltypische **Dachform** für Wohngebäude ist das symmetrische Satteldach. Der Bereich mit Geschosswohnungsbau im WA1 und WA2 wird gemäß Bestand und altem Bebauungsplan mit z.T. mittleren Dachneigungen um 25° überplant. Bei kleineren Neubauten dominieren dagegen steilere Dachneigungen von überwiegend 40°-45°. Hier wird je nach Baufläche in den WA3, WA4 und WA5 ein etwas größerer Spielraum zugelassen. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Im Bereich WA3 wird angesichts der Randlage und der heterogenen Bebauungsstruktur an der Straße Lämmkenstatt ein größerer Spielraum auch für Walm-, Pult- oder Flachdächer eröffnet.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Die Hersteller bieten jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.

Da Hersteller auf Grund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturreot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist

daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu *grau* kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Informationen hierzu sind erhältlich über das Bauamt der Stadt Bielefeld.

Bei ggf. im WA3 errichteten Flachdächern kommen auch andere Eindeckungen und Farben in Frage. Diese sind zulässig, da die Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Dachneigung aufwändiger und zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortsgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- Die **Sockelhöhe** wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Br 5 auf maximal 0,5 m begrenzt, ein nachvollziehbarer Höhenbezug wurde nicht aufgenommen. Dieses ist ebenfalls in den Baugenehmigungsverfahren praxisnah durch die im Mittel für die Gebäude gemessene Sockelhöhe ausgeglichen worden. Diese Regelung wird im Bebauungsplan übernommen.

Die Sockelhöhe ist in dem geneigten Gelände grundsätzlich sinnvoll, um herausgehobene Kellergeschosse und zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die bisherige Sockelhöhe von 0,5 m ist jedoch angesichts des möglichen Gefälles von bis zu etwa 0,8/1 m auch für den Grundriss von kleineren Baukörpern (je nach Ausrichtung zur Hanglage) zu gering und wird daher angehoben.

- b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppel- und Reihenhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.

Die Festsetzung ist im Regelfall auf Grund der i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung und als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung am Ortsrand in Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230). Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

- c) **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen im Einzelfall zugelassen werden können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der alte Bebauungsplan den damaligen Bestand zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus vollständig überplant hatte. Gerade in den WA1, WA2 können sich Differenzen zu baugestalterischen Festsetzungen, die die bisherige Rechtslage mit Blick auf den Geschosswohnungsbau fortschreiben, ergeben.

**d) Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung; sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Gestaltungsvorgaben für Vorgärten und Einfriedungen sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Raum vor den Gebäuden. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt neben den gestalterischen Zielen auch Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Kfz im Sommer.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

##### a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten **Kanalnetzplanung „Brake-Nord“**. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) der Kläranlage Brake zugeleitet.

Das Plangebiet wird im Südwesten durch eine 1990 im Trennsystem verlegte Kanaltrasse mit **Regen- und Schmutzwasserkanal** durchquert, die auf Grund der Gefälleverhältnisse hier gemäß B-Plan Nr. 5 verlegt werden musste und die weiter über die neue Planstraße Gellersbreite in Richtung Bohnenkamp/Stedefreunder Straße führt. Diese Trasse ist in der Planung entsprechend durch Leitungsrechte etc. zu berücksichtigen, ein Streifen von 2,5 m beidseitig der Trasse ist von Bebauung und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Das bereits in den 1970er Jahren entwickelte Plangebiet ist im Grundsatz in der **Entwässerungsplanung** berücksichtigt worden. Die Bebauung im Bereich der o.g. Kanaltrassen befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 4/9. Für die Einleitung des Niederschlagswassers von der vorhandenen Bebauung in den Sieben-Teiche-Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold bis zum 29.02.2019.

Nach § 51a LWG ist für die Neubaugrundstücke zu prüfen, ob eine **Rückhaltung und Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers** zur Entlastung der Kanaltrassen und der Vorflut möglich ist. Im Plangebiet ist jedoch auf Grund der Bodenverhältnisse (tiefgründige schluffige Lehmböden) eine ausreichende Versickerung des Regenwassers nicht möglich, eine bindende Vorschrift zur Versickerung von Niederschlagswasser kann daher nicht getroffen werden. Das Niederschlagswasser soll dem innerhalb des Baugebietes befindlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden, die öffentliche Trennkanalisation ist in den neu zu bauenden Straßenabschnitten zu ergänzen.

Die **Kosten** für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca.

110.000,- € (brutto, ohne Bauverwaltungskosten). Hiervon entfallen anteilig ca. 70.000,- € auf die Schmutzwasserkanalisation und ca. 40.000,- € auf die Regenwasserkanalisation. Als **Unterhaltungskosten** entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich rund 750,- €. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2010 vorgesehen.

#### **Hinweise:**

- Die Erschließung über die **privaten Wohnwege** mit privaten oder öffentlichen Schmutz-/Regenwasserkanälen ist ebenfalls frühzeitig mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, abzustimmen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger sowie der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger sind für die gesamten Wegetrassen im Bebauungsplan festgesetzt worden, diese sind grundbuchlich zu sichern. Im Text zum Bebauungsplan sind unter dem Punkt Hinweise zur Beachtung weitere Hinweise zur Unterhaltung durch die Stadt Bielefeld gegeben.
- Im Regelfall müssen **öffentliche und private Straßen**, in denen sich öffentliche Kanäle befinden oder geplant sind, eine Mindestbreite von 5,5 m erreichen. Die abweichende Festsetzung von 4 m Breite für den südwestlichen Erschließungsstich über der vorhandenen Kanaltrasse wurde mit der Stadtentwässerung abgestimmt. Hier sind keine Kurvenfahrten zur Unterhaltung erforderlich, Voraussetzung ist aber ein ergänzendes Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger im südlichen Randstreifen. Ein noch geringerer Wegequerschnitt ist wegen der dort liegenden 2 Kanaltrassen nicht möglich.

#### **b) Technische Erschließung**

Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind angesichts der bereits erfolgten Teilerschließung geklärt. Die konkrete Ver- und Entsorgungsplanung sowie die weitere Koordination mit Versorgungsträgern und Fachbehörden werden nach Klärung der Plankonzeption parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geprüft. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die TELEKOM AG.

#### **c) Baumstandorte und Leitungstrassen**

Die Stadtwerke Bielefeld haben im Planverfahren gebeten, folgende Hinweise in die Begründung aufzunehmen:

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf

Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

#### d) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden und geplanten Straßen gesichert werden, bei Privatwegen sind ebenfalls ausreichende Bewegungsspielräume für die Feuerwehr einzuhalten. Hier können ggf. auch Abweichungen von den festgesetzten privaten Wegeflächen erforderlich werden, da der Bebauungsplan Nr. III/Br 33 einen Angebotsplan darstellt und die tatsächliche Bebauung mit ggf. speziellen bauordnungsrechtlichen und brandschutztechnischen Anforderungen heute noch nicht insgesamt überschaut werden kann.

Das Feuerwehramt hat im Planverfahren gefordert, dass der **Stichweg im Nordosten** im Einmündungsbereich Stedefreunder Straße nach der VVO BauO NRW zu § 5 BauO auf 5 m zu verbreitern ist. Diese Fragestellung ist mit den Beteiligten erörtert worden. Zusammenfassend ist der Bestand heute genehmigt, obgleich die Zufahrtsituation aus Feuerwehrsicht unbefriedigend ist. Bei weiteren Baumaßnahmen im rückwärtigen Bereich wäre die Erschließung aus dem o.g. Grund nicht gesichert, jeder Bauinteressent benötigt daher eine sachgerechte Aufweitung der Zufahrt.

Im Ergebnis bestand Einigkeit, dass im Bebauungsplan Nr. III/Br 33 als Angebot sowohl im Süden auf dem Grundstück der BGW als auch im Norden auf dem Privatgrundstück jeweils eine geringe Aufweitung festgesetzt werden soll. Durch diese zweiseitige Flächensicherung kann zu einem späteren Zeitpunkt dann eine angemessene Detaillösung gefunden werden. Im Norden steht in etwa 1,5 m Abstand vom Grenzstein allerdings ein Telefonkasten der Telekom (Einmessung liegt nicht vor), hier ist im Zuge einer späteren Ausbauplanung über Details zu entscheiden.

Für diese geringfügige Änderung nach der Offenlage erfolgte ein ergänzendes Verfahren gemäß § 4(3) Satz 4 BauGB mit den beiden Anliegern. Sowohl die BGW als auch der Privateigentümer haben einer Aufnahme im Bebauungsplan schriftlich zugestimmt. Voraussetzungen sind aber, dass genaue Lage und Ausbau zu gegebener Zeit abgestimmt werden und dass der spätere Verursacher die Kosten zu tragen hat.

Darüber hinaus wird der nördliche Anlieger eine dort stockende Hecke zurückschneiden, um für den Bestand eine bessere Erreichbarkeit zu sichern.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine **Löschwassermenge** von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

## 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

### 5.5.1 Belange der Infrastruktur

Die Neuplanung mit Ein- und Zweifamilienhäusern im rückwärtigen Plangebiet führt wie bereits dargelegt zu einer deutlich geringeren baulichen Dichte als nach bisher rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 5 möglich (Verdichtung mit Geschosswohnungsbau). Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes führt somit auch zu einem geringeren Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** als bisher anzunehmen.

Auf Grund der dargelegten unterschiedlichen Interessenlagen der Grundstückseigentümer werden in einem 1. Bauabschnitt beidseits der Gellersbreite und um die Quartiermitte herum etwa 16-20 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 20-25 Wohneinheiten kurz- bis mittelfristig erschlossen. Langfristig können bei einer geänderten Interessenlage der Anlieger im Nordwesten und Westen 18-20 weitere Bauplätze mit etwa 25-30 weiteren Wohneinheiten dazu kommen.

Im Sommer 2008 war vom Amt für Schule die Entwicklung (im ungünstigen Fall) auf bis zu 70 neue Wohneinheiten hochgerechnet worden, die ggf. ab dem Schuljahr 2009/2010 in der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen sein könnten. Hieraus wurden etwa 3 Kinder pro Jahrgang in der Grundschule Brake abgeleitet. Angesichts der o.g Entwicklung ist kurz- bis mittelfristig nur von maximal einem Drittel der Wohneinheiten auszugehen, so dass sowohl die Schul- als auch die Kindergartenkinderzahl aus dem Baugebiet „Gellersbreite“ vertretbar sein dürfte. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die bisher nach dem alten Bebauungsplan bereits möglich gewesene deutlich umfangreichere Bebauung.

Das Amt für Schule hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass diese Bewertung alleine auf das Baugebiet „Gellersbreite“ bezogen ist. Insgesamt werden durch weitere Baumaßnahmen im Einzugsbereich der Grundschule Brake Engpässe erwartet, Ablehnung von Schülern und resultierende Beförderungsansprüche sind je nach Entwicklung zu erwarten.

Das Amt für Jugend und Familie hat darauf hingewiesen, dass sich bei der absehbaren schrittweisen Erschließung für den ersten Abschnitt mit etwa 20-25 Wohneinheiten ein Bedarf von mindestens 9 zusätzlichen Plätzen für Kinder im Alter von 3-6 Jahren ergibt. Berücksichtigt man den geplanten Rechtsanspruch für die 1- bis unter 3-jährigen zum Kindergartenjahr 2013, muss von der Schaffung weiterer zusätzlicher Betreuungsplätze ausgegangen werden. Dabei müssen auch die anderen größeren Baugebiete in Brake wie „Brake-West“ und „Wefelshof“ einbezogen werden. Da der Zeitpunkt des Baues und Bezuges noch unklar ist, muss der Bedarf an Betreuungsplätzen jeweils aktuell überprüft werden. Möglich wären Aufstockungen oder Anbauten an bestehenden Einrichtungen oder die befristete (Mit-)Nutzung von Gebäuden in der näheren Umgebung in Brake. Hier wurden bereits Vereinbarungen mit der BGW im Rahmen eines Erschließungsvertrages getroffen.

### 5.5.2 Belange des Verkehrs

#### a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die **Stedefreunder Straße** gesichert, die als leistungsfähige örtliche Haupterschließungsstraße den nördlichen Siedlungsbereich von Brake mit der im Süden gelegenen Ortsmitte und mit der Bundesstraße B 61 Richtung Bielefeld verbindet. Die Straße **Lämmkenstatt** sichert den Anschluss nach Westen und nach Südwesten Richtung Grundschule Brake. Da die Straße Am Bohnenkamp im Süden als

Privatweg über den Hof Bohnenkamp führt, besteht keine direkte fahrmäßige Verknüpfung zwischen Grundschule und Stedefreunder Straße.

Die Stedefreunder Straße ist ausreichend leistungsfähig, um die Verkehre bei einer weiteren Erschließung des Plangebietes aufzunehmen. Da eine geringere bauliche Dichte als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 mit Geschosswohnungsbau angestrebt wird, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu einer deutlich geringeren Belastung der umliegenden Verkehrswege führen als bisher möglich.

Auch müssen die Straße Am Bohnenkamp und der Knotenpunkt Bohnenkamp/Stedefreunder Straße nicht in dem damals in den Bebauungsplänen Nr. 5 und Nr. 8 vorgesehenen Maß ausgebaut werden. Die Straßenbreite kann von bisher ca. 10 m auf 6 m reduziert werden, die Einmündung kann deutlich zu Gunsten der Vorgärten der bestehenden Bebauung zurückgenommen werden (Festsetzung im Süden als Reines Wohngebiet WR als Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8). Grundsätzlich wird aber ein Teilausbau mit gegenüber dem heutigen Ausbauzustand verbesserter Einmündung und mit Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (bisher Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) erforderlich.

## b) Plankonzept und innere Erschließung

Im Vorfeld der Neuplanung wurde der **Erschließungsstich Gellersbreite** im unteren Abschnitt bereits auf Grundlage des alten Bebauungsplanes in den Jahren 2007/2008 neu ausgebaut. Das Plankonzept setzt diese Wegetrasse fort und schließt diese durch eine zentral gelegene, städtebaulich wichtige **Platzsituation** ab, die auch als Wendeanlage für Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. erforderlich ist.

Im Interesse der Durchlässigkeit des Quartiers wird eine **Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer** Richtung Lämmkenstatt vorgesehen, da die im alten Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehene Planstraße Richtung Osten nicht mehr umgesetzt werden kann und da im Nordwesten Richtung Lämmkenstatt eine weitere kleinteilige Bebauung entwickelt werden soll. Im Vorentwurf des Rahmenkonzeptes war zunächst eine fahrmäßige Verknüpfung für Kfz vorgeschlagen worden. Auf Grund der grundsätzlichen Ablehnung durch die berührten Eigentümer, die u.a. zunehmende Störungen durch Durchgangsverkehr befürchteten, wurde jedoch hiervon abgesehen.

Die heute unzureichende **fußläufige Durchlässigkeit** des Umfeldes entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Weg Am Bohnenkamp hat eine wichtige Bedeutung als Schulweg und für die Naherholung, Querverbindungen durch das Plangebiet existieren heute jedoch nicht. Der im Bebauungsplan Nr. 5 u.a. geplante Fußweg im Nordwesten zwischen Lämmkenstatt und Schulstandort konnte ebenso wie die Planstraße 51 im Nordosten nicht angelegt werden. Die fehlenden Verknüpfungsmöglichkeiten durch öffentliche Wege zwischen den Quartieren werden als städtebaulicher Nachteil für die weitere Entwicklung bewertet.

Die Fuß-/Radwegeverbindung durch das Plangebiet mit Anschluss nach Westen ist daher aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen und im Interesse der Schulwegsicherung langfristig zwingend erforderlich und wird in Anlehnung an die Festsetzung einer Wegetrasse bereits im alten Bebauungsplan Nr. 5 aufgenommen.

Im Interesse des südwestlich gelegenen Anliegers wird die Querverbindung jedoch um ca. 10-15 m nach Norden verschoben. Zwecks besserer Gestaltung dieser Wegetrasse und im Interesse der Sicherheit der Nutzer (lange schmale und z.B. durch Einfriedungen beengte Wege werden häufig als Angsträume empfunden) und damit auch die rückwärtigen Bau-

flächen der Anlieger ggf. erschlossen werden können, wird im westlichen Abschnitt eine Breite von 5 m, im östlichen Bereich in Höhe des Spielplatzes eine Breite von 4 m festgesetzt. Eine Reduzierung auf eine Mindestbreite von 3 m wird nicht befürwortet. Ggf. kann im Interesse des Anliegers auch eine Überfahung durch Müllfahrzeuge erwogen werden, um Wendefläche an der Stichstraße im Westen einzusparen. Auf Grund der bisherigen Aussagen der Eigentümer im Westen ist jedoch bis auf weiteres nicht mit einer Realisierung der Querverbindung zu rechnen.

Die Erschließung der Gebäude in 2. Reihe im Norden und im Südwesten soll über private Verkehrsflächen erfolgen, die in ihrer gesamten Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Stadt Bielefeld sowie der Versorgungsträger belastet werden. Die Kanaltrassen im Südwesten sowie der Schmutzwasserkanal von dem Altbestand (Einzelhaus auf Flurstück 1005 im Mittleren Plangebiet) Richtung Gellersbreede sind von Bebauung freizuhalten, abschnittsweise können hier private Erschließungsstiche angeordnet werden.

Die vorhandenen Sammelanlagen für Stellplätze und Garagen werden bestandsorientiert und z.T. mit Erweiterungsmöglichkeiten übernommen.

Der Stellplatzbedarf für die Wohneinheiten ist auf den Privatgrundstücken über Sammel- oder Einzelanlagen zu decken. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen sichert städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

### c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das **Busnetz in der Stadt Bielefeld** angebunden: Entlang der Stedefreunder Straße verlaufen die Linienwege der von der BVO betriebenen Buslinien 101 (Schildesche - Jöllenbeck) und 251 (Altenhagen - Jöllenbeck). In unmittelbarer Nähe befinden sich an der Stedefreunder Straße die Haltestellen „Brakhofstraße“ und „Lämmkenstatt“ dieser Linien. Nördlich des Plangebietes verkehrt entlang der Straße Lämmkenstatt die von der BVO betriebene Buslinie 51 (Heepen - Schildesche), deren Haltestelle „Klinkerweg“ befindet sich direkt an der Grenze des Plangebietes.

Der zweite Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld sieht eine zusätzliche Anbindung von Brake durch die künftige Osttangente vor. Dafür werden auch Haltestellen im Einzugsbereich des Plangebietes eingerichtet bzw. bedient.

Die moBiel GmbH hat im Planverfahren eine zusätzliche Wegetrasse nach Norden Richtung Lämmkenstatt zu den Bushaltestellen angeregt. Dieses unterstreicht die Bedeutung der Querspange nach Westen mit Anschluss nach Nordwesten Richtung Lämmkenstatt. Eine zusätzliche Wegeverbindung wäre auch städtebaulich wünschenswert. Angesichts des umfangreichen Gebäudebestandes im Norden und der vielfältigen Widerstände der umgebenden Eigentümer gegen die Erschließungsplanung erscheint dieses jedoch unrealistisch.

### 5.5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Landwirtschaft

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

#### a) Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

**Immissionen durch Straßenverkehr** wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der örtlichen Hauptstraße Stedefreunder Straße und abgeschwächt im Bereich Lämmkenstatt ein. Die **Hauptstrecke Hannover-Dortmund der Deutschen Bahn AG** verläuft im Osten bzw. Südosten in einer Entfernung von rund 300 m bis 500 m. Die Einwirkungen auf das Plangebiet werden durch die zwischengelagerte umfangreiche Wohnbebauung teilweise gemindert.

Laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Straße + Schiene, Datenbezugsjahr 1999 und Fortschreibung 2008) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Stedefreunder Straße  $\geq 65 - \leq 70$  dB(A) tags und  $\geq 55 - \leq 60$  dB(A) nachts, im Umfeld Lämmkenstatt  $\geq 55 - \leq 60$  dB(A) tags und  $\geq 50 - \leq 55$  dB(A) nachts. Die bis 2008 erfolgte geringfügige Verkehrsmengenzunahme auf der Stedefreunder Straße bedingt insgesamt keine wesentliche und wahrnehmbare Lärmpegelzunahme. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden insgesamt und überwiegend deutlich überschritten. Die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung  $\geq 65$  dB(A) tags wird im unmittelbaren Randbereich an der Stedefreunder Straße erreicht bzw. überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist in der Randlage im Bestand v.a. an den Ostfassaden mehr als mischgebietstypisch.

Rückwärtig erreichen die Immissionspegel überwiegend  $\leq 55/50$  dB(A) tags/nachts. Der Orientierungswert 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 wird überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist mischgebietstypisch.

Betroffen von den Schalleinwirkungen ist der vorhandene Gebäudebestand entlang der o.g. Straßen. Hier sind in absehbaren Zeiträumen lediglich bestandserhaltende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, Gebäudeabriss und Ersatzbauten sind kaum zu erwarten. Somit sind aktive Schallschutzmaßnahmen durch Wände und Schallschutz durch Abrücken der neuen Gebäude von den Straßen unrealistisch und i.Ü. auch städtebaulich nicht sinnvoll. Zudem ist festzuhalten, dass Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt im Osten bzw. Norden der Gebäude liegen und dass somit die überwiegend nach Westen und Süden ausgerichteten Wohnbereiche gut abgeschirmt sind.

Auf Grund der hohen Lärmbelastung durch Straßenverkehr entlang der Stedefreunder Straße und der Straße Lämmkenstatt werden somit für die hier bestehenden Wohnnutzungen bauliche Lärmschutzvorkehrungen erforderlich. Daher werden entsprechende textliche Festsetzungen für passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gebäude in den gekennzeichneten Bauzeilen entlang Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen sowie bei einer Neubebauung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Informationen hierzu sind erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld, Lärmschutz.

Bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissänderung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Der Schienenverkehr auf der Hauptstrecke Hannover-Dortmund mit relativ starkem Güterverkehr nachts führt dazu, dass in einem breiten Siedlungsband beidseits der Bahntrasse im gesamten Siedlungsbereich Brake erhöhte nächtliche Lärmbelastungen entstehen. Aus diesem Grund werden nach dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr voraussichtlich auch rückwärtig der vorhandenen Straßenrandbebauung Stedefreunder Straße Immissionspegel von überwiegend  $\leq 55/50$  dB(A) tags/nachts erreicht. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 wird danach teilweise im Osten überschritten. Dieses Lärmbelastungsniveau ist nachts mischgebietstypisch, auch hier ist jedoch „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB gegeben. Darüber hinaus liegt der Stadt Bielefeld u.a. ein Auszug der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes für den stärker belasteten Nachtzeitraum vor. Das Plangebiet liegt westlich des voraussichtlich geplanten Lärmsanierungsbereichs „Brake“ der DB. Damit ist voraussichtlich in der Trendentwicklung des Bundesschienenlärms auch von einer Lärminderung des Wohnumfeldes auszugehen.

Für das östliche Plangebiet wurde geprüft, ob in Randlage zum Bestand eine Nord-Süd ausgerichtete Riegel- bzw. Reihenhausbebauung möglich sein könnte. Diese Bauformen sind jedoch nach dem alten Bebauungsplan nicht umgesetzt worden und entsprechen auch nicht den heutigen Planungszielen. Allerdings werden die vorgesehenen Baukörper im Randbereich so gestellt, dass ein Beitrag zur Lärmabschirmung westlich vorgelagerter Grundstücke erfolgt. Über das übliche Schutzniveau gemäß Wärmeschutzstandard hinaus sind keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus wird das **Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet**, um sowohl die jetzigen Eigentümer oder Mieter als auch die künftigen Bewohner im Neubaubereich über diese Vorbelastung zu informieren.

Die auf Grundlage des Schallimmissionsplanes Gesamtverkehr zu treffenden Aussagen reichen für das Plangebiet aus, detaillierte fallbezogene Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen und der geringen Verkehrsbelastung der an das Gebiet angrenzenden Straßen werden hier die relevanten Grenzwerte der 22. BImSchV unterschritten, die Neuplanung führt nicht zu einer ggf. maßgeblichen Erhöhung.

## **b) Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung**

Das Plangebiet wird über den Weiterbau des Stichweges Gellersbreite erschlossen. Wie bereits dargelegt erfolgt eine Reduzierung der bisher möglichen Bauvolumina und der zulässigen Wohneinheiten. Somit wird das **Verkehrsaufkommen** aus dem Plangebiet durch die Umplanung reduziert, die Nachbarschaft wird insofern im Vergleich zur Altplanung entlastet. Gebietsfremder Durchgangsverkehr wird nicht zugelassen.

## **c) Gewerbliche Nutzungen**

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Nordwestlich im Bereich Lämmkenstatt befindet sich außerhalb

des Plangebiets ein kleiner Gewerbebetrieb mit geringen Emissionen, der bereits von Wohnnutzungen umgeben ist; immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht bekannt.

#### **d) Landwirtschaft**

##### **Ausgangslage und gutachterliche Prüfung:**

Auf der Hofstelle „Bohnenkamp“ südlich des Planbereiches an der Straße „Am Bohnenkamp“ werden nach Lage der Akten derzeit etwa 42 bis 45 Rinder gehalten. Mit der Abluft werden aus der Rinderhaltung u.a. geruchsintensive Stoffe emittiert. Hauptquellen dieser Geruchsstoffe sind die Tiere selbst sowie die von ihnen abgesetzten Ausscheidungen. Auf den vorgesehenen Planbereich werden durch Nutztierhaltung verursachte Geruchseinwirkungen einwirken.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld (Abt. Anlagenbezogener Immissionsschutz) wurden die durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Planbereich verursachten Geruchseinwirkungen durch das Sachverständigenbüro AKUS, Bielefeld (Bericht vom 24.11.2008, Az. UWL-08 1131 01) untersucht. Die nachfolgenden Aussagen des Gutachtens werden sinngemäß nach Prüfung durch das Fachamt in der Begründung aufgenommen:

Die für Geruchseinwirkungen bedeutsamen (relevanten) Kennzahlen und Betriebsabläufe auf der Hofstelle wurden durch den Gutachter an Ort und Stelle sachgerecht ermittelt bzw. erfasst. Da aus der Umgebung des Plangebietes keine meteorologische Zeitreihe zur Verfügung steht, wurden meteorologische Daten der nächstgelegenen Station des Deutschen Wetterdienstes in Bad Salzuflen im Hinblick auf Windrichtungsverteilung und Windgeschwindigkeit/ atmosphärische Turbulenz zu Grunde gelegt. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar und – ohne zusätzliche qualifizierte Prognose der Ausbreitungsklassenstatistik – auf den Standort übertragbar. Der Gutachter hat eine Rechensoftware (LASAT; vergleichbar AUSTAL 2000G) für komplexe Geruchsbelastungssituationen genutzt. Die durchgeführte Berechnung der Zusatzbelastung ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Die Ergebnisse zeigen, dass in räumlicher Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb im südwestlichen Teil des Plangebietes - etwa im Dreieck zwischen dem bereits bestehenden Neubau westlich Gellersbreede, dem Privatweg über der Kanaltrasse Richtung Westen und der Baumhecke am Gebietsrand - Geruchsimmissionen von bis zu 15 % der Jahresstunden prognostiziert werden (s.d., Kapitel 5.2). Nur in einem räumlich eng begrenzten Bereich direkt am Gehölzbestand und außerhalb der überbaubaren Flächen treten auch Werte um 15-20 % auf, diese Flächen werden z.T. als Gärten überplant. Diese Ergebnisse verschieben sich nur minimal, wenn eine für den Betrieb angemessene und behutsame Erhöhung des Viehbestandes auf bis etwa 60 Stück Milchvieh berechnet wird. Grundsätzlich ist eine angemessene Erweiterung des Betriebes auch in der Abwägung zu berücksichtigen.

##### **Bewertungsgrundlagen:**

Nach § 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind, neben anderen Schutzgütern, Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen; weiterhin ist dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. *Erhebliche* Belästigungen durch *Geruchseinwirkungen* zählen zu den schädlichen Umwelteinwirkungen.

Zur weiteren Konkretisierung wird in NRW seit 1995 die zur Erprobung eingeführte Richtlinie „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ (*Geruchsimmissionsrichtlinie* -

*GIRL*) diskutiert. Der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) hat zuletzt im Laufe der 115. Sitzung vom 12.-13.03.2008 die Richtlinie in der Fassung vom 29.02.2008 zur Kenntnis genommen und bestätigt, dass die vorliegende Geruchsmissionsrichtlinie (*GIRL*) und die dazugehörigen Auslegungshinweise den derzeit besten Erkenntnisstand berücksichtigen. Mit der 70. Umweltministerkonferenz (05.-06.06.2008) wurde festgestellt, dass die *GIRL* ein geeignetes Instrument zur Unterstützung des immissionsschutzrechtlichen Vollzuges ist. Bis zur Entscheidung über die endgültige Einführung der *GIRL* in NRW ist deshalb diese Fassung in der Verwaltungspraxis als Erkenntnisquelle zu nutzen (Erlass des MUNLV vom 14.10.2008, Az.: V-3-8851.4.4/Ke).

Grundsätzlich ist nach dem Wortlaut der *GIRL* zu berücksichtigen, dass die Beurteilung dieser Belästigungen besondere Schwierigkeiten bereitet. Hinzu kommt, dass die belästigende Wirkung von Geruchsmissionen sehr stark von der Sensibilität und der subjektiven Einstellung der Betroffenen abhängt. Dies erfordert, dass bei der Erfassung, Bewertung und Beurteilung von Geruchsmissionen eine Vielzahl von Kriterien in Betracht zu ziehen ist.

Eine Geruchsmission ist nach Geruchsmissionsrichtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, das heißt abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrand, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung (IG) die in Tabelle 1 der *GIRL* angegebenen Immissionswerte überschreitet:

Tabelle - Immissionswerte IW für verschiedene Baugebiete:

<i>Wohn-/ Mischgebiete</i>	<i>0,10</i>
<i>Dorfgebiete und Gewerbe-/Industriegebiete</i>	<i>0,15</i>

Der für Wohngebiete idealtypische Immissionswert der *GIRL* von bis zu 10 % der Jahresstunden wird im südwestlichen Planbereich überschritten. Der für Dorfgebiete idealtypische Immissionswert der *GIRL* von 15 % wird weitestgehend eingehalten.

Nach § 3 (1) Bundes-Immissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes „Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“

Die Art der Immissionen wird in der Regel durch die Geruchsqualität, das Ausmaß durch die Feststellung von Gerüchen ab ihrer Erkennbarkeit und über die Definition der Geruchsstunde sowie die Dauer über die Ermittlung der Geruchshäufigkeit berücksichtigt. Ein einfacher Vergleich mit den Immissionswerten reicht jedoch nicht zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus. Regelmäßiger Bestandteil dieser Beurteilung ist deshalb im Anschluss an die Bestimmung der Geruchshäufigkeit die Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Prüfung im Einzelfall (Sonderfallprüfung) bestehen.

Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG zu werten, die als erheblich einzustufen sind.

Die Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen ist *keine* absolut und gesetzlich festliegende Größe; sie kann im Einzelfall *nur durch Abwägung* der dann bedeutsamen Umstände festge-

stellt werden, weil die typischen Besonderheiten der Geruchsausbreitung und der Geruchswahrnehmung zu berücksichtigen sind.

Gerüche werden über die Einatemphase wahrgenommen, d.h. die Mittelungszeiten liegen im Bereich weniger Sekunden. Der Geruchssinn reagiert sehr empfindlich auf kurzzeitige Schwankungen der momentanen Geruchsstoffkonzentration. Selbst wenn der Stundenmittelwert deutlich unterhalb der Geruchsschwelle (nach Konvention: 1 GE/m<sup>3</sup>) liegt, werden noch Gerüche wahrgenommen.

Die aktuell zur Anwendung empfohlene Fassung der GIRL enthält mit Blick auf diese Feststellung Ergebnisse aus dem Länder-Verbundprojekt „Geruchsbeurteilung in der Nachbarschaft“, demzufolge das *tierartsspezifische* Belästigungspotential berücksichtigt werden muss. Dies führte zu dem Vorschlag eines Malus für die Geflügelmast, aber auch zu einer Regelung mit einem Bonus bei der Schweine- und insbesondere bei der Rinderhaltung. Das unterschiedliche Belästigungspotential tierartsspezifischer Geruchsimmissionen äußert sich in der Richtlinie nunmehr in bestimmten Gewichtungsfaktoren. Die ermittelten oder berechneten Häufigkeiten werden mit folgenden Faktoren multipliziert, daraus ergeben sich belästigungsrelevante Kenngrößen, die mit Grenzwerten verglichen werden:

Tierartsspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von ca. 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren (einschl. Mastbullen und Kälbermast, sofern diese zur Geruchsimmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,5

Die überarbeitete Fassung der GIRL erlaubt damit erstmals eine differenzierte Bewertung der Geruchsimmissionen unterschiedlicher Tierarten anhand nachvollziehbarer Kriterien, die eine sachgerechte Beurteilung im landwirtschaftlichen Bereich ermöglichen soll.

Die nach Tierarten (Geflügel, Schwein Rind) differenzierte Geruchsqualität ist eindeutig wirkungsrelevant. Die Geruchsqualität „Rind“ wirkt kaum belästigend, gefolgt von der Geruchsqualität „Schwein“ mit einer deutlich größeren Belästigungswirkung und der Geruchsqualität „Geflügel“ mit der stärksten Belästigungswirkung.

### **Bewertung der gutachterlichen Ergebnisse und Berücksichtigung im Bebauungsplan:**

Die Anwendung der tierartsspezifischen Faktoren auf die Geruchsimmissionssituation ist im Beurteilungsfall erfolgt. Zusätzlich ist im Zusammenhang mit der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche zu berücksichtigen, dass die Existenz der Milchviehhaltung am Rande des Baugebietes Ergebnis historischer Entwicklungen unter verschiedenen naturräumlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen ist. Beide Nutzungen – Wohnen und Milchviehhaltung – sind im Ortsteil in dieser Übergangssituation zwischen Wohngebiet und Landwirtschaft bzw. Landschaftsschutzgebiet durch die Parallelität beider Funktionen charakterisiert. Landwirtschaftliche Aktivitäten mit unvermeidlichen Geruchsimmissionen im Bereich der tatsächlich im Ansatz und planungsrechtlich schon bestehenden Nahtstelle sind bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme auch aus diesem Grund akzeptabel.

Der Gutachter hat in diesem Sinne auch eine Entscheidung des OVG Münster vom 26.04.2007 zitiert (AZ.: 56/18-4 7 D 4/07 NE, siehe Gutachten, S. 4), nach der in dem entschiedenen Fall in Randlage zum Außenbereich ein Immissionswert von 0,13 als eine Art Mittelwert etwa den Bereich zumutbarer Geruchsbelastung beschreibt.

Im vorliegenden Fall liegt der errechnete Wert der Wahrnehmungshäufigkeiten auch bei einer Erweiterung des Tierbestandes auf 60 Stück Milchvieh in Höhe der geplanten Wohnhäuser und der hausnahen Freiräume/Terrassen bei ca. 13-14 % der Jahresstunden. Häufigkeiten mit Geruchsfeststellungen zwischen 15 und 20 % der Jahresstunden werden an der Gebietsgrenze insbesondere im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes erreicht, der für eine Wohnnutzung so nicht oder nur sehr begrenzt als erweiterter Freiraumbereich mit Eingrünung zur Verfügung steht. Auf das Gutachten wird verwiesen. Mit der GIRL erfolgt eine flächenhafte Darstellung einer Geruchsbelastung. Bei der Beurteilung einer konkreten Geruchseinwirkung wird allerdings – den allgemeinen Belästigungskriterien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgend – der unmittelbare Freiraum (ggf. der Freisitz bzw. die Außenterrasse als Außenwohnbereich) beurteilt und nicht die gesamte und im Einzelfall ggf. auch nicht zur Wohnnutzung verfügbare Grundstücksfreifläche (hier z.B. der zu erhaltende Gehölzrandstreifen).

Zu bedenken ist auch, dass die vorhandene Bebauung - festgesetzt als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO - und die noch nicht ausgeschöpften Baumöglichkeiten gemäß Bebauungsplan Nr. 5 hier bereits Baurechte darstellen, die auch aus Sicht der Landwirtschaft seit etwa 1970 allgemein zu berücksichtigen waren. Die bisher im Südwesten in Richtung Hofstelle festgesetzten Baugrenzen werden durch die Planänderung nach Süden hin eingehalten, z.T. auch geringfügig um 1-4 m zurückgenommen. Die Gebäude rücken somit nicht näher an den Emissionsschwerpunkt des Hofes heran. Die gliedernde Gehölzstruktur, die eine intensive Gartennutzung im Südwesten erheblich eingrenzt, ist bisher gar nicht berücksichtigt worden.

Da die Wohnbebauung in der Siedlungsrandlage wie dargelegt nicht idealtypische Wohnruhe und Ungestörtheit vor z.B. ortsüblichen landwirtschaftlichen Gerüchen wie innerhalb eines Wohngebietes erwarten kann, sondern im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die Nachbarschaft berücksichtigen muss, wird die Planung nach alledem auch unter Berücksichtigung einer behutsamen Erhöhung des Viehbestandes auf bis etwa 60 Stück Milchvieh aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und in der Bauleitplanung in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange mit- und untereinander für vertretbar gehalten. Berücksichtigt wird hierbei auch, dass der Betrieb sich zum einen nach den o.g. Bebauungsplänen im Umfeld bereits seit langem vorhandener Wohnnutzungen und der Grundschule Brake befindet, zum anderen aber auch durch den angrenzenden schützenswerten Talzug und durch das Landschaftsschutzgebiet im Entwicklungsspielraum begrenzt ist. Somit sind über die o.g. 60 Stück Milchvieh hinausgehende nennenswerte Erweiterungen des Betriebes kaum möglich.

Im Ergebnis wird ein Verzicht auf die weitere Überplanung der Randlage als Wohngebiet als unverhältnismäßig bewertet.

Das **Plangebiet wird gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet**, um sowohl die derzeitigen Eigentümer als auch die künftigen Bewohner im Neubaubereich über diese noch vertretbare und hinzunehmende Vorbelastung im Interesse der Betriebssicherung des Landwirtes zu informieren. Diese Kennzeichnung und Abwägungsentscheidung ist im alten Bebauungsplan bisher nicht enthalten, so dass hierin auch ein gewisser Vorteil durch verbesserte Rechtssicherheit für den Landwirt gesehen wird.

#### 5.5.4 Belange des Klimas

Aus **stadtklimatischer Sicht** wird der Bereich als „Fläche mit mäßiger Klimaempfindlichkeit“ mit Streusiedlungs- und Grünflächen-Klimatop eingestuft. Die Neuplanung mit einer gegenüber der bisherigen Planung geringeren Verdichtung und einer deutlich größeren Durchgrünung wird die Auswirkungen auf das Stadtklima verringern. Der angrenzende Grünzug besitzt eine mittlere Bedeutung als Kaltluftschneise. Infolge der mäßigen Klimaempfindlichkeit des Plangebietes und des bereits bestehenden Planungsrechtes bestehen auch aus Sicht des Umweltamtes gegenüber der Neuaufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

#### 5.5.5 Belange des Bodenschutzes

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster der Stadt eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet Parabraunerden, z.T. Pseudogley-Parabraunerden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit an. Diese tiefgründig schluffigen Lehm Böden sind landesweit in Nordrhein-Westfalen als **schutzwürdig (Stufe 3) auf Grund ihrer Fruchtbarkeit** kartiert worden<sup>3</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Auch wenn die Neuplanung für den rückwärtigen Bereich letztlich zu einem weiteren Verlust an offenem Boden führt, so ist doch dieser Bereich gemäß Bebauungsplan Nr. 5 bisher durch eine verdichtete Bebauung überplant, so dass die Baulandmobilisierung zu einer ergänzenden Bebauung bereits teilweise erschlossener Flächen führt und damit dazu beiträgt, den Siedlungsdruck auf den weiteren, noch nicht überplanten Außenbereich zu reduzieren.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bisher nicht bzw. nur teilweise bebauten Flächen, die in dem insgesamt gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegen und damit flächensparend genutzt werden sollen. Im Plangebiet sind die Böden zudem auf Grund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen zumindest teilweise überprägt worden, außerdem treten sie großflächig nördlich und nordöstlich des Teutoburger Waldes auf. Soweit wird die Planung als vertretbar bewertet. Die Mobilisierung des bereits überplanten und teilweise schon erschlossenen Baulandes trägt insofern auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

### 5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet liegen keine **Oberflächengewässer**. Die Neuplanung führt auch nicht zu einer höheren Belastung der im Südwesten nahe der Hofstelle Bohnenkamp liegenden Teichanlage, die allerdings ökologisch erheblich aufgewertet werden könnte.

Der Siedlungsbereich liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**, die o.g. schluffigen Lehmböden schützen zudem den Grundwasserleiter.

Eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser wird durch die Planänderung nicht gesehen.

### 5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung

#### a) Heutige Nutzung und Neufassung des alten Bebauungsplanes Nr. 5

Das Plangebiet Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ ist entlang Stedefreunder Straße und entlang der Straße Lämmkenstatt durchgehend bebaut. Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser mit ein bis drei Vollgeschossen prägen das Siedlungsbild. Im Südwesten im Bereich der kleinen Erschließungsstraße Am Bohnenkamp und im Westen sind erste Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen (zweites Vollgeschoss im Dachraum) gemäß Parzellierung im Bebauungsplan Nr. 5 entstanden.

Die Altbauten im Plangebiet verfügen über Gartenflächen, die intensiv gärtnerisch gestaltet worden sind, z.T. aber auch noch als Grabeland oder zur Kleinviehhaltung genutzt werden. Die übrigen noch nicht erschlossenen Flächen im Baugebiet wurden bis vor kurzem überwiegend als Ackerfläche genutzt. Auf Grund der verstärkten Bemühungen der Eigentümer um Bauland für Einfamilienhäuser ist diese Nutzung mittlerweile eingeschränkt bzw. aufgegeben worden, so dass die Flächen heute überwiegend als Ackerbrache einzustufen sind (siehe Übersichtskarte in Kapitel 4).

Im Bereich der Wohnsiedlung auf den Flurstücken 763, 764, 765 stockt auf der Grünfläche mit Spielplatz ein Gehölzbestand mit einer größeren Eiche im Osten, Ahorn, Pappeln etc. im zentralen Bereich. Das dort nach dem alten Bebauungsplan Nr. 5 bestehende Baurecht wird auf Grund der Wertigkeit der Gehölze nicht in der Neuplanung übernommen, der standortheimische Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Im Südwesten wird das Plangebiet durch eine standortheimische und landschaftsprägende Baumhecke eingefasst. Im westlichen Abschnitt dominieren u.a. größere Buchen und Eichen, im südöstlichen Abschnitt an der Teichanlage ist der Bestand deutlich lückiger und offensichtlich geschädigt. Die Kronentraufe des Gehölzbestandes ragt erheblich in das Plangebiet hinein, in diesem Randbereich ist der Gehölzbestand künftig ebenfalls zu erhalten.

Zusammenfassend führt die Neuplanung im Vergleich zum alten Bebauungsplan Nr. 5 zu einer verringerten Bebauungsdichte und zu einer stärkeren Durchgrünung auf Grund der Erweiterung der Einzel- und Doppelhausbebauung.

#### b) Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die überplante Fläche wird bereits teilweise für Siedlungszwecke genutzt, die überwiegenden Freiflächen sind ansonsten angesichts des im Jahr 2007 bereits vorbereiteten Planverfahrens aus der Ackernutzung genommen worden. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß

§ 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt (vgl. Kapitel 3.3).

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Nach dieser Liste der „**Planungsrelevanten Arten**“ in NRW sind für das Messtischblatt 3917 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude* potenziell etwa 14 Fledermausarten, der Kammmolch, der Kleine Wasserfrosch und die Zauneidechse sowie etwa 23 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die im Plangebiet bisher nicht baulich gemäß Bebauungsplan Nr. 5 genutzten Flächen umfassen grob etwa 1,8 ha. Diese Flächen (zz. überwiegend Ackerbrache) unterliegen heute erheblichen Störeinflüssen durch die umfangreiche Wohnbebauung im Norden, Osten und Südosten des Plangebietes, sie sind zudem weitgehend anthropogen beeinflusst. Die Störeinflüsse nehmen nach der auf Grundlage des alten Bebauungsplanes gebauten Stichstraße und der ersten Wohnbauten in südwestlicher Randlage zum Gehölzbestand - die aus Sicht des Artenschutzes der interessanteste Bereich im Baugebiet ist - weiter deutlich zu.

Aus Sicht des Artenschutzes besitzen ansonsten die wenig naturnah entwickelten Gemeinschaftsgrünflächen des Geschosswohnungsbaus und die intensiv gepflegten Gartenanlagen der Einzelhäuser voraussichtlich keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Die im Siedlungsbereich betroffenen typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) können auf das Umfeld ausweichen.

Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehenden und fortschreitenden Flächennutzungen sowie der vorherige landwirtschaftliche Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen und insbesondere keine Brutstätten oder für örtliche Tierpopulationen zentrale Lebensräume dort vorhanden sind. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Auf Grund der dargelegten Rahmenbedingungen werden nach Prüfung durch die Fachämter zusätzliche floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Die Randlage zu dem kleinen Talzug im Südwesten dürfte als Teil des Jagdgebietes von Fledermäusen genutzt werden. In der Randlage wird aber zum Baumbestand Abstand eingehalten, die Bebauung bleibt hier sehr aufgelockert. Die Eingriffe sind damit geringer als nach der bisherigen Planung, Gehölze werden erhalten. Es wird somit erwartet, dass durch die Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) von planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten auftreten werden, die biologische Vielfalt ist durch die Umplanung der Bebauung im Bereich der Gärten und der Ackerbrache nicht gefährdet. Im Ergebnis wäre ein Verzicht auf die Überplanung der Randlage auch hier unverhältnismäßig.

### c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder einer Überarbeitung vorhandener Siedlungsgebiete ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele und auf die ausführliche Darstellung der alten und neuen Planinhalte Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Zusammenfassend führt die Umplanung nach überschläglicher Bewertung zu einer reduzierten Gesamtversiegelung und zu einer aufgelockerten, stärker durchgrünten Bebauung als nach der bisherigen Rechtslage möglich. Die Eingriffswirkung ist damit geringer. Eine detaillierte Bilanzierung wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

Mit dem BauGB 2007 und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden zudem Stadtumbaumaßnahmen und Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich auf Grund der o.g. Zielsetzungen gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt.

Im Ergebnis erfolgen danach durch die Planüberarbeitung weder tatsächlich noch rechtlich **zusätzliche maßgebliche Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### d) Schutzgut Landschaft

Der **Landschaftsraum** wird durch den Talzug mit dominierendem Gehölzbestand vom Siedlungsbereich wirksam abgegrenzt. Die Neuplanung führt hier zu einer geringeren Eingriffswirkung als nach dem alten Bebauungsplan bisher möglich, das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

## 5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bekannte **Bau- oder Bodendenkmale** sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht betroffen. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden bestehen ebenfalls nicht. Mit Blick auf die gegliederte Kulturlandschaft im Südwesten (vgl. Landschaftsplan Bielefeld-West) wird festgestellt, dass die Planung nicht in die erhaltenswerten Gehölzbestände im Süden und in die Hoflage eingreift und dass durch ortsübliche baugestalterische Festsetzungen die Randlage beachtet wird.

## 5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung

Im Planverfahren ist der Bedarf an **öffentlichen Spielflächen** geprüft worden. Im Rahmen der Spielflächenbedarfsermittlung wird das Planungsgebiet dem Untersuchungsraum 5 „Grundschule Brake“ zugeordnet. Der Versorgungsgrad des Untersuchungsraumes lässt sich als mittel versorgt bezeichnen, da der Deckungsgrad an Spielflächen ca. 72 % betrifft. Der derzeit bestehende Spielflächenfehlbedarf von ca. 1.000 m<sup>2</sup> wurde im Rahmen des

Bebauungsplanes III/Brake 32 „Wefelshof“ und im Entwurf der Ausbauplanung Grünflächen eingebracht und berücksichtigt, so dass für das Wohngebiet „Gellersbreede“ nur der neu entstehende Spielflächenbedarf berücksichtigt werden muss.

Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Spielflächen aufgrund der Zunahme der Bewohner zu rechnen. Durch die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes mit langfristig insgesamt ca. 30 – 35 Wohnbaugrundstücken (ca. 45 – 55 WE) und der derzeit geplanten GFZ wird ein rechnerischer Bedarf von ca. 500 qm neuer Spielfläche ausgelöst. Diese Spielfläche soll in der o. g. Größe innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden. Die Lage der Spielfläche befindet sich anteilig innerhalb der Grundstücksflächen, für die bereits ein Erschließungsvertrag erarbeitet worden ist.

Der umgebende Landschaftsraum ist sehr attraktiv für die Naherholung. Die Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Fußgänger in Richtung Freiraum ist jedoch begrenzt. Angesichts der zz. fehlenden Bereitschaft der Eigentümer im Westen, Flächen bereit zu stellen, ist eine kurzfristige Verbesserung durch zusätzliche Wegeführungen auch nicht zu erwarten. Problematisch ist zudem, dass der Fußweg im Westen in Verlängerung der Stichstraße von der Straße Lämmkenstatt nach Süden zur Grundschule angesichts der Querung des Tälchens und des Baumbestandes mit erheblichen Kosten verbunden wäre, die derzeit nicht aufgebracht werden können.

#### 5.5.10 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur langfristigen **Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes** in der Stadt Bielefeld. Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch neu heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Die kleinteiligen Neubaumaßnahmen in den nächsten Jahren werden dagegen auch zu einer Stärkung der heimischen Wirtschaft beitragen.

#### 5.5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach der bisherigen Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Neuaufstellung des bereits 1970 überplanten Bereichs umfasst die Bestandsüberplanung und die Neuplanung des rückwärtigen Bereiches zu Gunsten von Einzel- und Doppelhäusern. Die überplante Grundfläche liegt rechnerisch maximal bei 18.500 m<sup>2</sup>, ist tatsächlich aber noch etwa 3.000 m<sup>2</sup> geringer, weil insbesondere im Südwesten (in gerin-

gerem Maße auch im WA1 im Osten) der Gehölzbestand die dort z.T. sehr großen Grundstücke überlagert und gleichzeitig die überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus noch deutlich begrenzt werden.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planung führt auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB (siehe Kapitel 5.5.1 bis 5.5.10). Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in den o.g. Kapiteln angemessen dargelegt worden und sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

## **6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**

Die Alteigentümer im mittleren Plangebiet haben gemeinsam einen Makler mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. In diesem Rahmen sind die von der Stadt Bielefeld benötigten öffentlichen Flächen an die Stadt zu übertragen. Im Binnenverhältnis der Eigentümer muss eine entsprechende freiwillige Bodenordnung erfolgen. Problematisch ist, dass Anlieger im Norden und Westen bis auf weiteres kein Interesse an einer Umnutzung zeigen und die Umsetzung der weiteren öffentlichen Erschließung vorerst ablehnen. Da jedoch der Stichweg Gellersbreede mit Quartiersplatz sinnvoll angelegt werden kann, wurde dennoch vorgeschlagen, im Interesse der Teilbebauung das Planverfahren abzuschließen. Rechtlich normierte Maßnahmen der Bodenordnung sind zz. nicht geplant.

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht (Bebauungsplan-Aufstellung). Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Grundstückseigentümer im mittleren Plangebiet übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist im Vorfeld geschlossen worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde durch ein externes Stadtplanungsbüro bearbeitet.

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die technischen und sozialen Erschließungsmaßnahmen durch die Eigentümer zu übernehmen. Dies betrifft im ersten Schritt die notwendige Aufweitung der Einmündung Bohnenkamp/Stedefreunder Straße, den Weiterbau des Erschließungsstiches Gellersbreede bis einschließlich des Wendehammers, die notwendigen Entwässerungskosten und die teilweise Errichtung eines Kinderspielplatzes. Der Erschließungsvertrag wurde parallel zum Verfahren erarbeitet und wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bielefeld abgeschlossen.

Offen sind noch Zeitpunkt und Vorgehensweise beim Bau der von der Straße Lämmkenstatt ausgehenden Stichstraße im Westen mit Fuß- und Radwegeverbindung nach Osten zur im ersten Schritt auszubauenden Gellersbreede (s.o.) und nach Süden Richtung Grundschule Brake. Für die Erschließung der im Westen des Plangebietes möglichen neuen Wohnbaugrundstücke einschl. anteiliger Kinderspielplatzfläche ist ggf. ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ein Erschließungsvertrag abzuschließen oder eine Abstandszahlung zu leisten.

Die Herstellungskosten für den Kinderspielplatz liegen nach einer groben Schätzung in einer Höhe von ca. 53.400,- € (brutto einschl. 15 % Bauverwaltungskosten). Da in dem ersten Bauabschnitt aber nur ca. 300 m<sup>2</sup> der Kinderspielfläche hergestellt werden müssen, liegen die Kosten für den 1. Bauabschnitt bei ca. 26.700,- €. Zusätzlich fallen jährlich Folgekosten für die Unterhaltung der Spielfläche in Höhe von ca. 2.850,- € sowie Miet- und Pachtzahlun-

gen für das Umweltamt in der Höhe von jährlich ca. 660,- € an. Diese sind in den städtischen Haushalt einzustellen.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 110.000,- € (brutto, ohne Bauverwaltungskosten – siehe Kapitel 5.4). Als Unterhaltungskosten entstehen jährlich rund 750,- €. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2010 vorgesehen.

Des Weiteren entstehen Kosten für die Herrichtung der bereits in den alten Bebauungsplänen Nr. III/Br 5 und III/Br 8 vorgesehenen Wegeverbindung einschließlich Brücke zwischen der Straße Lämmkenstatt und der Straße „Am Bohnenkamp“. Die Kosten betragen nach der bisherigen Kostenschätzung ca. 118.200,- € (brutto einschl. 20 % Bauverwaltungskosten). Da es nicht vertretbar ist, die Kosten für diese Wegeverbindung auf die Eigentümer der Flächen zu übertragen, werden diese Kosten für die Stadt Bielefeld anfallen. Neben den Herstellungskosten entstehen Folgekosten für den städtischen Haushalt. Diese Beträge stehen derzeit im städtischen Haushalt nicht zur Verfügung.

## 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<b>Geplante Nutzungen / Flächengröße in ha</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO</b>	<b>2,88</b>	<b>1,75</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,17</b>	<b>0,33</b>
- Bohnenkamp / Gellersbreede / westl. Stichweg ca.	0,12	0,17
- Privatstraßen	0,05	0,12
- Fuß-/Radweg	-	0,03
<b>Grünflächen</b>	<b>-</b>	<b>0,06</b>
- öffentliche Grünfläche, Spielplatz	-	0,06
<b>Gesamtflächen Bestand / Planung</b>	<b>3,05</b>	<b>2,14</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>5,2 ha*</b>	

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

<b>Neubaufflächen und Zahl der Wohneinheiten</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Wohngebiete, Bestand mit Geschosswohnungsbau ca.</b>	<b>120</b>	<b>-</b>
- WA1, WA2 ca.	120	-
<b>Wohngebiete überwiegend mit Ein-/Zweifamilienhäusern, vereinzelter Bestand und Neuplanung ca.</b>	<b>9</b>	<b>50</b>
- WA3 ca.	6	10
- WA4, WA5 ca.	3	40
<b>Wohneinheiten im Plangebiet, Summe ca.</b>	<b>129</b>	<b>50</b>

Auf Grund der dargelegten unterschiedlichen Interessenlagen der Grundstückseigentümer werden neu in einem 1. Bauabschnitt beidseits der Gellersbreite und um die neue Quartiersmitte herum etwa 16-20 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 20-25 Wohneinheiten kurz- bis mittelfristig erschlossen. Langfristig können bei einer geänderten Interessenlage der Anlieger im Nordwesten und Westen 18-20 weitere Bauplätze mit etwa 25-30 weiteren Wohneinheiten dazu kommen.

Bielefeld, im August 2009

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück