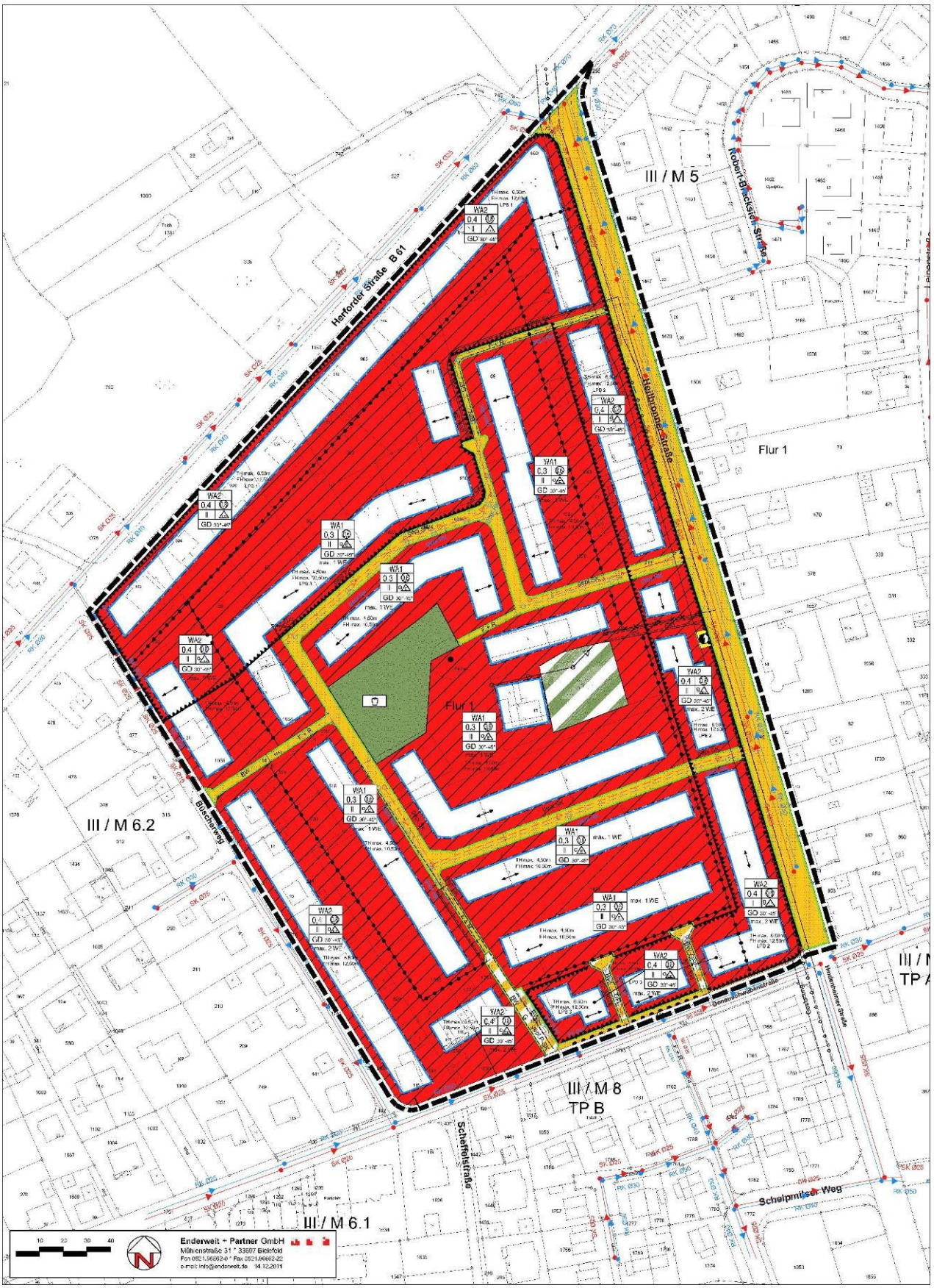
**B**

**Bebauungsplanes Nr. III/ M 8 „Fischerheide“ Teilgebiet C,**

**Entwurf**

- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Begründung

Die Änderungen in der Anlage B im Vergleich zur Vorlage 2586 sind grau hinterlegt.
(siehe Seiten 28, 29, 32, 34, 35, 45, 51, 52, 53, 60, 61)


Herforder Straße B 61
Robert-Bäcksieker-Straße
Heilbronner Straße
Flur 1
Flur 1
III / M 5
III / M 6.2
III / M 8
TP B
III / M 6.1
Bleicherweg
Scheffelstraße
Schelpmilser Weg
Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

**Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C**

Gestaltungsplan

**Stand 20. Dezember 2011**

# Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGB. I S. 2557);

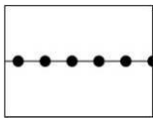
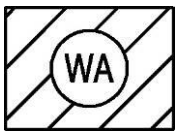
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05. 2011(GV. NRW. S.272);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05 2011(GV. NRW. S.271).

Anmerkung

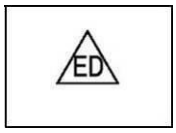
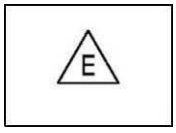
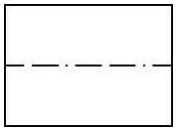
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

| | |
|---|---|
| | **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise** |
| **0** | **Abgrenzungen** |
| | **1..1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**<br>*gemäß § 9 (7) BauGB* |
|  | **1..2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten** |
| **1** | **Art der baulichen Nutzung**<br>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
|  | **1..1 Allgemeines Wohngebiet**<br>*gemäß § 4 BauNVO*<br><br>Allgemein zulässig sind<br>*gemäß § 4 (2) BauNVO*<br>1. Wohngebäude,<br>2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,<br>3. Anlagen für soziale Zwecke<br><br>Unzulässig sind die gemäß § 4 (3 und 3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen<br>*gemäß § 1 (6) BauNVO*<br>1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,<br>2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,<br>4. Anlagen für Verwaltung,<br>5. Gartenbaubetriebe,<br>6. Tankstellen. |

Hinweis:

| | |
|---|---|
| | Zur Zulässigkeit der Wohngebäude und von sonstigen störempfindlichen Nutzungen in den als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereichen siehe Festsetzung unter Punkt 11 „Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihrer Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 24 BauGB“. |
| **2** | **Maß der baulichen Nutzung**<br>*gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB* |
| | **6.1 Grundflächenzahl (GRZ)**<br>*gemäß §§ 16 und 19 BauNVO* |
| **0,4** | zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4 |
| | **6.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**<br>*gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO* |
| **0,8** | zulässige Geschossflächenzahl, z. B. 0,8 |
| | **6.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW**<br>*gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO* |
| **II** | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| | **6.4 Höhe baulicher Anlagen**<br>*gemäß §§ 16 und 18 BauNVO* |
| **TH** | Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von z.B. 6,50 m überschreiten. |
| **FH** | Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von z.B. 12,50 m überschreiten. |
| | Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: |
| | Oberer Bezugspunkt |

| | |
|---|---|
| | Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern **(Firsthöhe)**<br><br>Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut **(Traufhöhe)**<br><br><u>Unterer Bezugspunkt</u><br>Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche |
| **3** | **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**<br>*gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB* |
| | **6.1 Bauweise**<br>*gemäß § 22 BauNVO* |
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
|  | zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. |
|  | zulässig sind Einzelhäuser |
| | **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**<br>*gemäß § 23 BauNVO* |
|  | Baugrenze |
| | **6.3 Gebäudetiefe**<br>*gemäß § 23 (4) BauNVO* |

| | |
|---|---|
| | Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf max. 12,00 m - rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen. |
| **4** | |

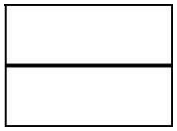
| | |
|---|---|
| | **Größe der Baugrundstücke**<br>*gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB* |
| | Die Größe eines Baugrundstückes für ein freistehendes Einfamilien-haus muss in den WA1-Gebieten mindestens 550 m² betragen.<br>In den WA2 -Baugebieten, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind muss die Größe des Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte mindestens 275 m², die Gesamtgrundstückgröße des Doppelhauses mindestens 550 m² betragen. |
| **5** | |

| | |
|---|---|
| | **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen**<br>*gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB* |
| **max. 1 WE**<br><br>**max. 2 WE** | In den WA1-Gebieten ist höchstens eine Wohneinheit zulässig<br><br>In den WA2-Gebieten sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig |
| **6** | |

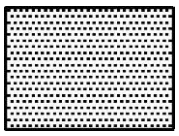
| | |
|---|---|
| | **Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**<br>*gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB* |
| | Nebenanlagen, offene Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und Carports dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.<br>Vor Garagen und Carports ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.<br>Innerhalb der Vorgartenflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Carports – bis auf Stellplätze für Müllbehälter - unzulässig. Zuwegungen zum Haus, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind zulässig, wenn die Summe der befestigten Flächen nicht mehr als 40% beträgt.<br>(Hinweis: Siehe hierzu auch Punkt 13.2 Vorgärten) |
| **7** | |

## Verkehrsflächen

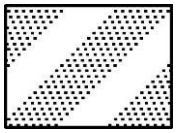
*gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB*



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche - öffentlich -



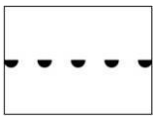
Verkehrsfläche - privat -

<u>Besondere Zweckbestimmung von Verkehrsflächen</u>

**F + R** Fuß- und Radweg

**BW** Befahrbarer Wohnweg

(Hinweis: Zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in den privaten Verkehrsflächen siehe Punkt 10 der Festsetzungen)

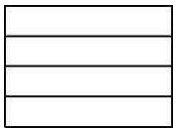


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

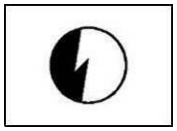
**8**

## Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen

*gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB*

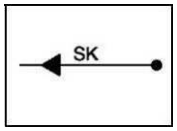


Versorgungsflächen

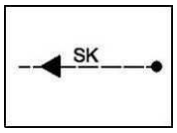


Zweckbestimmung:
Elektrizität/Trafostation

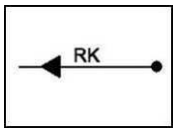
Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen



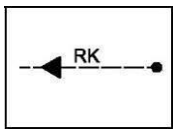

Vorhandener Schmutzwasserkanal



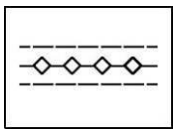

Geplanter Schmutzwasserkanal




Vorhandener Regenwasserkanal




Geplanter Regenwasserkanal

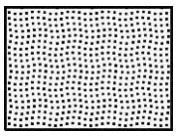


Vorhandene Ferngasleitung (mit Schutzstreifen 2x4 m)

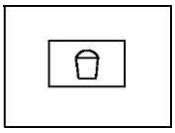
**9**

## Grünflächen

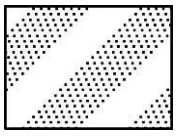
*gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB*



Grünfläche - öffentlich -

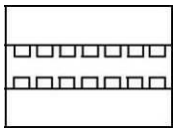


Zweckbestimmung:
Spielplatz



Grünfläche - privat -

**10**

| | |
|---|---|
| | **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**<br>*gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB* |
|  | Mit Geh- Fahr, und / oder Leitungsrechten belastete Fläche |
| **GFL** | Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten einschließlich der nach Punkt 7 festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg sind mit Geh,- Fahr-, und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und Versorgungträger sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. |
| **G** | Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit |
| **11** | |

## Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihrer Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

*gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 24 BauGB*

6.1 Schutz vor unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrasse und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

Beidseitig der Ferngasleitung Nr.6 der E.ON Ruhrgas AG, DN 500, ist ein Schutzstreifen von 4,00 m einzuhalten.

6.2 Schutz vor Verkehrslärm

**LPB 1-3**

▼▼▼▼

Lärmvorbelastete Bereiche / Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich

**Bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB**

Aufgrund der Lärmvorbelastung ist im Bereich des Flurstücks 460 (Eckgrundstück Herforder Straße / Heilbronner Straße) im LPB1 (1. Baureihe entlang der Herforder Straße) und LPB2 (1. Baureihe entlang der Heilbronner Straße) die festgesetzte bauliche Nutzung gemäß § 9 (2) BauGB nur dann zulässig, wenn die Lärmbelastung nach dem erfolgten Umbau der Herforder Straße und den hiermit verbundenen Maßnahmen (Aktiver Lärmschutz an der Herforder Straße, Abbindung der Heilbronner Straße) auf ein mit den Anforderungen an gesundes Wohnen verträgliches Maß (gemäß 16. BImSchV in der geltenden Fassung) reduziert wurde.

Als Ausnahme ist entlang der Heilbronner Straße (Neuplanungen 1. Baureihe – ausgenommen das Flurstück 460) eine Wohnbebauung vor Umsetzung der Straßenplanung zulässig, wenn die unter Punkt 11.2/Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgeführten Bedingungen erfüllt sind.

Darüber hinaus sind für die bereits bestehende und die geplante Wohnbebauung entlang der Herforder Straße, der Donauschwabenstraße und der Heilbronner Straße nachstehende

Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz textlich festgesetzt:

Schutz der Wohnaußenbereiche des Flurstückes 460 (ausschließlich im Falle eines realisierten wirksamen aktiven Lärmschutzes entlang der Herforder Straße in Höhe dieses Flurstücks!).

Die rückwärtigen Außenwohnbereiche des Flurstücks 460 (Eckgrundstück Herforder Straße / Heilbronner Straße mit der stärksten Lärmeinwirkung) sind durch seitlich angeordnete bzw. zum nächsten südlich gelegenen Wohngebäude zwischengelagerte Nebengebäude wie z.B. Garagen oder erdgeschosshohe Lärmschutzwände (min. 2,50 m Höhe) mit einem Schalldämmmaß (Rw) von min. 25 dB abzuschirmen.

Baulicher Lärmschutz:

Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) entlang der Herforder Straße, Heilbronner Straße und Donauschwabenstraße (jeweils 1. Baureihe) im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen und in Großraumbüros 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Lärmabgewandte Grundrissanordnung:

Entlang der Herforder Straße (1. und 2. Baureihe) und der Heilbronner Straße (1. Baureihe) sind die Wohngrundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

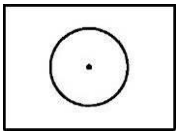
Hinweise:

Für die mit LPB2 gekennzeichneten Bereiche entlang der Heilbronner Straße ist zum Schutz der rückwärtigen Außenwohnbereiche aus Immissionsschutzgründen die geschlossene Bauweise festgesetzt, solange die Heilbronner Straße nicht abgebunden ist.

Der Immissionsschutz ist durch zwischengelagerte Nebenanlagen wie z.B. Garagen oder erdgeschosshohe Lärmschutzwände (min. 2,50m Höhe) mit einem Schalldämmmaß (Rw) von min. 25 dB zu realisieren.

Für die rückwärtigen Außenwohnbereiche der 1. Baureihe entlang der Herforder Straße LPB1 kann durch zwischen den Gebäude angeordnete Nebenanlagen wie z.B. Garagen oder erdgeschosshohe

| | |
|---|---|
| | Lärmschutzwände (min. 2,50 m Höhe) mit einem Schalldämmmaß (Rw) von min. 25 dB die Verkehrslärmbelastung wirksam gemindert werden.<br>Daher wird empfohlen entsprechende Anlagen zu errichten, soweit das die Gegebenheiten auf den jeweiligen Baugrundstücken zulassen.<br><br>Nach dem Umbau der Herforder Straße und Abbindung der Heilbronner Straße sind in den mit LPB1 und 2 gekennzeichneten Bereichen (WA2-Gebiete) auch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. |
| **12** | |

| | |
|---|---|
| | **Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**<br>*gemäß § 9 (25 a + b) BauG* |
|  | 6.1 Flächen für Anpflanzungen<br>Je Baugrundstück ist ein mittelgroßer heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.<br>Geeignete Baumarten sind zum Beispiel:<br>Feldahorn, Mehrbeere, Weißdorn, Vogelbeere, Hainbuche oder Obstbäume.<br>6.2 Bindung für die Erhaltung<br>zu erhaltender Baum |
| **13** | |

## Örtliche Bauvorschriften

*gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW*

### 6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

13.1.1 Dächer



Hauptfirstrichtung

**GD 30° - 45°**

Dachform, Dachneigung

Für geneigte Dächer (GD) ist eine Dachneigung von 30°- 45°zulässig. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen und Garagen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Dächer von unmittelbar nebeneinander stehenden Gebäuden (Doppelhäuser), Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckung

Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von unmittelbar nebeneinander stehenden Gebäuden (Doppelhäuser), Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten und Einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in Ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

13.1.2 Wände

Drempelhöhe

Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes sowie der Oberkante des auf Straßenniveau aufgeschütteten Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.

Farbgebung und Material

Als Material ist für die Außenwände nur Putz zulässig.

Wände von unmittelbar nebeneinander stehenden Gebäuden (Doppelhäuser), Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

## 6.2 Gestaltung der unterbauten Grundstücksfläche

Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch (z.B. mit Bodendeckern) anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine Grundstücksfläche von max. 40 % des Vorgartenbereiches, die als Hauszuweg bzw. Garagenvorplatz oder offener Stellplatz genutzt werden kann.

Zu Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung auf Leitungstrassen siehe Punkt 11.1.

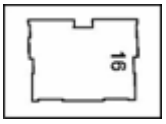
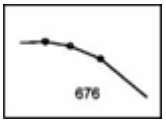
Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

# Sonstige Hinweise

Boden- und Grundwasser

Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN- Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

| | |
|---|---|
| | Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI-Norm 2719 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, eingesehen werden.<br><br><u>Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes:</u><br>Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März – 30. September) zu beseitigen. |
| | Sonstige Darstellungen zum Planinhalt |
|  <br><br>  <br><br>II/2/56.00 | Nutzungsplan<br><br>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer<br><br>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer<br><br>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne |

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

## Neuaufstellung

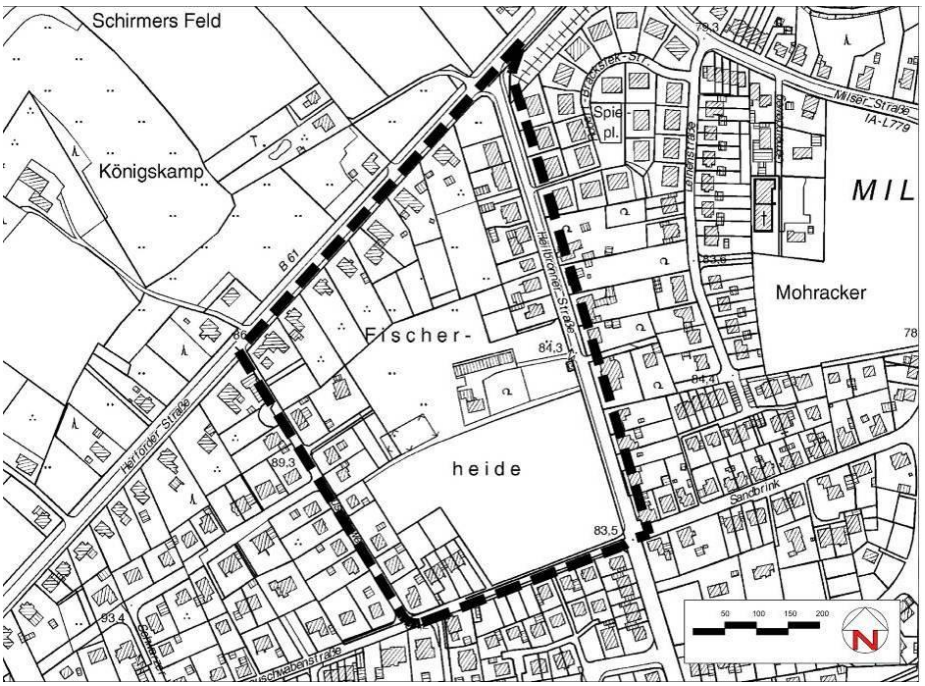
## Bebauungsplan Nr. III / M 8

## „Fischerheide“

## Teilfläche C

### Begründung
### -Entwurf-

Übersichtsplan




Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.51

**- Stand Dezember 2011 -**

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

**zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III / M 8 „Fischerheide“ Teilfläche C**

für ein Gebiet südlich der Herforder Straße – westlich der Heilbronner Straße - nördlich der Donauschwabenstraße und östlich des Büscherweg – Flur 1, Gemarkung Milse - Stadtbezirk Heepen - Stand: Entwurfsbeschluss

## 1. Allgemeines und Verfahren

Für ein Gebiet südlich der Herforder Straße – westlich der Heilbronner Straße - nördlich der Donauschwabenstraße und östlich des Büscherweges wurde im Auftrag eines Erschließungsträgers, der bereits die unmittelbar südlich angrenzende Teilfläche des Bebauungsplanes Fischerheide B entwickelt hat, sowie in Abstimmung mit dem Bauamt ein städtebauliches Konzept durch die Enderweit + Partner GmbH erarbeitet.

Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes war notwendig, um ein zeit- und marktgemäßes Konzept für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung des betreffenden Bereiches aufzustellen. Durch die Erarbeitung eines Konzeptes sollen die Voraussetzungen für die vom Erschließungsträger angestrebte Bebauungsplan-Neuaufstellung geschaffen werden, auf deren Grundlage dann eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes erfolgen kann.
Das oben umrissene Planungsgebiet ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. III/M8 „Milse-West“, für den seit 1998 ein Aufstellungsbeschluss über eine Gesamtfläche von ca. 26 ha besteht. Dieser Bebauungsplan konnte aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen nicht bis zur Planreife entwickelt werden.

Sein Plangebiet umfasst einzelne Teilpläne des seit dem 16.08.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/M6 (Teilpläne 1-3). Deren Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen.

Der Planungsraum ist auch Teil der Rahmenplanung „Besser Leben und Wohnen in Baumheide“. Im Zuge der Umsetzung dieses Rahmenplanes wurden bereits zwei Teilflächen in der unmittelbar angrenzenden Umgebung durchführungsorientiert bauleitplanerisch überplant.

Hierbei handelt es sich um die neu aufgestellten Bebauungspläne Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche A sowie Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche B, die seit Ende 2006 / Anfang 2007 rechtskräftig und zum überwiegenden Teil auch schon umgesetzt sind.

Die angestrebte Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist auch für den oben beschriebenen Teilbereich erforderlich, um in absehbarer Zeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sicherzustellen, und diese dann abschnittsweise umzusetzen. Der Erschließungsträger ist bereit, die Fläche auf Grundlage einer geänderten Planung in Teilabschnitten zu erschließen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde nach der Beratung durch die Bezirksvertretung am 15.01.2009 durch den Stadtentwicklungsausschuss am 03.02.2009 gefasst. Zur Sicherung der bauleitplanerischen Ziele wurde weiterhin eine Veränderungssperre am 26.11.2009 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Ämter wurde vorab im Zeitraum vom 26.05.2008 – 07.07.2008 durchgeführt.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat dann in seiner Sitzung am 30.11.2010 nach der Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 18.11.2010 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gefasst. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 10.01.2011 bis einschließlich 14.01.2011 im Bauamt eingesehen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.01.2011 in Form eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Volkshaus Milse, Elverdisser Straße 36, statt und wurde von ca. 23 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung und durch schriftliche Eingaben beim Bauamt gab es die unter Teil A inhaltlich zusammengefassten Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/ M 8 „Fischerheide“, Teilplan C.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 7,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, Stadtteil Milse zwischen der Donauschwabenstraße im Süden und der Herforder Straße im Norden. Im Westen wird es vom Büscherweg sowie im Osten durch die Heilbronner Straße begrenzt.

Die von der Herforder Straße nach Süden mäßig abfallenden Flächen des Plangebietes stellen sich von der Nutzung her unterschiedlich dar:

- Entlang des Büscherweges, der Herforder Straße und der nördlichen Hälfte der Heilbronner Straße ist das Gebiet in einer Bautiefe mit überwiegend als Wohnhäusern genutzten Gebäuden bebaut.
- Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen dieser Bauzeilen befinden sich große Hausgärten. Diese Hausgärten sind nach heutigen Maßstäben, insbesondere an der Herforder Straße, mit bis zu 80 m übertief.
- Nahezu in der Mitte der Fläche liegt eine heute als Wohnhaus genutzte ehemalige Hofstelle. Die noch vorhandenen Nebengebäude werden als Garage, Schuppen und in kleinerem Umfang zur Pferdehaltung verwendet.

Neben den bereits beschriebenen Hausgärten wird das Plangebiet nördlich des Gehöftes als Grünland und Weide / Koppel für die Pferdehaltung, der südliche Teil bis zur Donauschwabenstraße als Acker genutzt.

Bis auf eine markante Eiche im Bereich des Hofes ist besonders schützenwerte Vegetation auf der Fläche nicht vorhanden. Entlang der Heilbronner Straße stehen vereinzelte Straßenbäume (Birken, Eichen).

Die vorhandenen Straßen grenzen das Gebiet wie oben beschrieben ein, so dass die ersten Bauzeilen entlang dieser Straßenzüge für den Kfz-Verkehr unmittelbar von hier erschlossen sind. Die ehemalige Hofstelle wird über einen privaten Stichweg angebunden. Ansonsten sind die Flächen des Plangebietesinneren nicht erschlossen.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld ist eine heterogene Bebauung, teilweise bestehend aus 2-3 geschossigen Mehrfamilienhäusern, aber überwiegend 1 1/2-2-geschossigen Ein-

und Zweifamilienhäusern mit nahezu ausschließlicher Wohnnutzung vorhanden. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend offen und von Einzelhäusern mit unterschiedlichen Dachformen geprägt.

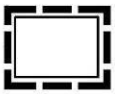
Südlich angrenzend befindet sich das neu erschlossene und bereits vollständig bebaute Bebauungsgebiet „Fischerheide“ (B-Plan Nr. III / M8 Fischerheide Teilfläche B).

Ausgehend von der Donauschwabenstraße verläuft in südlicher Richtung ein öffentlicher Fußweg, der die Anbindung zu der Ost-West-Fußwegeverbindung am Sandbrinkbach sowie in Richtung der ca. 500 m entfernten Stadtbahnhaltestelle herstellt.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

**Bestandsplan**

# LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hauptnutzung

allgemeines Wohnen

sonstige Nutzung

II

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

öffentliche Verkehrsfläche

private Grundstücksfläche

landwirtschaftlich
genutzte Fläche

vorhandener Baum
nicht eingemessen

Traffostation

vorh. Schmutzwasserkanal

vorh. Regenwasserkanal

**Signaturen der Katastergrundlage**

Gebäude mit Hausnummer

Überdachung oder Balkon

Nebenanlage, Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Lärmvorbelastete Bereiche laut
Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008

Darstellung schematisiert

bis zu 75/70 dB(A) Tag/Nacht

bis zu 70/65 dB(A) Tag/Nacht

bis zu 65/60 dB(A) Tag/Nacht

## 3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan

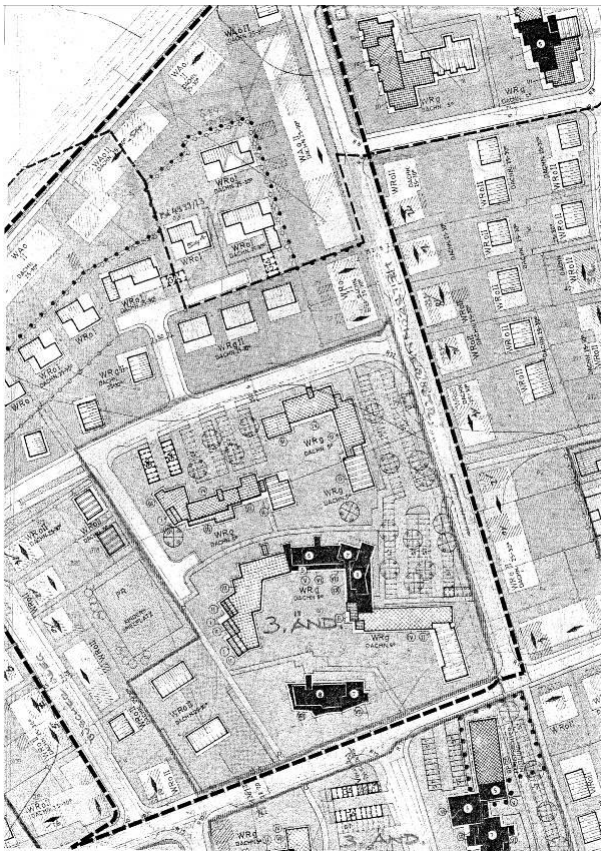
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung, wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept wird diese Darstellung bestätigt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/M6 „Milse-West“ ist neben darüber hinaus gehenden Flächen auch das hier betrachtete Plangebiet erfasst. Er setzt für den südöstlichen Teilbereich eine verdichtete, 3-9-geschossige Wohnbebauung mit großflächigen, ebenerdigen Stellplatzflächen als in sich gegliederte städtebauliche Großstruktur fest. Die Teilflächen entlang des Büscherweges und der Herforder Straße sollen entsprechend den Festsetzungen kleinteiliger, mit 1-2-geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise, bebaut werden.



Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld.

## 4. Planungsgrundsätze, Abwägungen und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes und des B-Plan Entwurfes war notwendig, um ein zeit- und marktgemäßes Konzept für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung des betreffenden Bereiches aufzustellen. Hierdurch wurden die Voraussetzungen für die vom Erschließungsträger angestrebte Bebauungsplan-Neuaufstellung geschaffen werden, auf deren Grundlage dann eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes erfolgen könnte.

Der rechtskräftige Bebauungsplan konnte bislang nicht umgesetzt werden. Die hier getroffenen Festsetzungen mit dem Ziel, eine städtebauliche Großstruktur – Wohnanlage mit bis zu 9 Geschossen - zu schaffen, entsprechen weder der im Umfeld zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung noch heutigen städtebaulichen Zielsetzungen und dem aktuellen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

### 4.1

Belange des Wohnens sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- seine günstige Lage im Straßennetz,
- die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere der nahe gelegenen Stadtbahn,
- und eine gute Zuordnung zum Stadtteilzentrum Baumheide und zu Naherholungsmöglichkeiten.

Weiterhin ist eine Arrondierung der angrenzenden Wohnnutzungen städtebaulich sinnvoll.

Im Plangebiet soll deshalb auf den derzeit noch brachliegenden bzw. als Acker und Grünland genutzten Flächen eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen. In diesem Marktsegment ist offenkundig nach wie vor ein Bedarf an entsprechenden Baugrundstücken gegeben, wie die schnelle Umsetzung der angrenzenden B-Pläne Fischerheide A und B zeigt.

Der Projektentwickler plant, die Fläche abschnittsweise von Süden nach Norden zu erschließen.

Es ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Das Planungsrecht für die im Plangebiet entlang des Büscherweges, der Herforder Straße und auf der nördlichen Hälfte der Heilbronner Straße vorhandenen Wohnhäuser soll den aktuellen planungsrechtlichen Erfordernissen angepasst werden. Für die städtebauliche Struktur des Gebietes ungeeignete und planerisch nicht gewünschte Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden. Soziale Einrichtungen, die die Einrichtung einer

Kindertagesstätte in den Allgemeinen Wohngebieten ermöglichen, sollen dagegen zulässig sein, da hier ggf. ein Bedarf entsteht.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, entlang der vorhandenen Straßenzüge (WA2-Gebiete) eine insgesamt kompaktere, d. h. etwas höhere und dichtere Bebauung zu ermöglichen. Daher sind hier zwei Vollgeschosse und entsprechende Trauf- und Firsthöhen sowie etwas höhere Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Maximal zulässig sind Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 12,50 m. Teilweise (entlang der Heilbronner Straße) ist aus Schallschutzgründen auch eine geschlossene Bebauung festgesetzt, bis der Umbau der Herforder Straße vollzogen ist und die betreffenden Straßen entlastet werden. Diese Konzeption leitet sich aus der vorhandenen Situation und dem angrenzend festgesetzten Planungsrecht ab.

Die Baugruppen um die beiden Stichstraßen an der Donauschwabenstraße nutzen die bestehende Infrastruktur und halten den Erschließungsaufwand in diesem Teilbereich niedrig.

Für das Gebietsinnere ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, die auf 1 1/2 –geschossige (1 echtes Vollgeschoss, 1 ausgebautes Dachgeschoss) Einfamilienhäuser abgestellt ist. Hier werden im Entwurf des Planes auch Mindestgrundstücksgrößen (550 m² für ein Einfamilienhaus-Grundstück) sowie die Anzahl der Wohneinheiten (1 WE pro Wohngebäude) vorgegeben. Dazu werden hier eine geringere GFZ / GRZ 0,6 und 0,3 sowie Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine zu starke Verdichtung vermeiden, die dann im Gegensatz zu den in den angrenzenden Bestandsflächen vorhandenen relativ großzügigen Grundstückszuschnitten stände.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden so getroffen, dass ein in sich stimmiges Ortsbild entstehen kann. Allerdings ist in der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass den künftigen Bauherren ein gewisser Spielraum zur Gestaltung ihres Gebäudes und der Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück verbleibt.

Daher setzen die getroffenen Festsetzungen einen städtebaulichen Rahmen, ohne jedes baulich-gestalterische Detail zu regeln.

4.2

Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Zuge des geplanten Ausbaues der Herforder Straße werden sich deutliche Veränderungen für die im Plangebiet vorhandenen Straßen ergeben. Das Planfeststellungsverfahren, das für den Ausbau vorbereitet wird, sieht nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.07.2010 folgende Veränderungen im Verkehrsnetz im Bereich des Bebauungsplangebietes vor:

- Verlegung und Absenkung der Herforder Straße und Erstellung von straßen-begleitenden Lärmschutzeinrichtungen (Südseite)

- Erschließung der an der Herforder Straße vorhandenen Wohngebäude über einen Erschließungsweg
- Abbindung der Heilbronner Straße von der Herforder Straße

Durch diese Maßnahmen wird sich nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr eine signifikante Reduzierung der Verkehrsmengen auf den dann an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben:

- Die Heilbronner Straße (heutige Belastung ca. 5.900 Kfz/24 Stunden) und der Erschließungsweg parallel zur Herforder Straße dienen dann ausschließlich dem Anliegerverkehr.
- Die Belastung der Donauschwabenstraße geht von heute ca. 2.500 Kfz/24 Stunden ca. 800 Kfz/24 Stunden ebenfalls deutlich zurück.

Der Straßenneu und -umbau kann nach heutigem Kenntnisstand ab etwa 2015 erfolgen, nachdem die hierzu notwendigen Planungsunterlagen einschließlich der erforderlichen Gutachten erarbeitet worden sind, ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen worden ist und der notwendige Grunderwerb getätigt wurde.

Die äußere Erschließung des ca. 7,3 ha großen Plangebietes erfolgt bislang – bis auf die Hofstelle - über die angrenzenden Straßen (Herforder, Heilbronner, Donauschwabenstraße sowie der Büscherweg). Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur soll genutzt werden.

Im Bereich des südlichen Abschnittes der Heilbronner Straße sowie entlang der Donauschwabenstraße soll ein Teil der künftigen Baugrundstücke deshalb kostengünstig und mit einem geringen zusätzlichen Erschließungsaufwand von den vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Die Erschließung der zweiten Baureihe soll hier über kurze Stichstraßen mit PKW-Wendeanlagen erfolgen. Um die Anordnung von straßenbegleitenden Stellplätzen im Straßenraum der Donauschwabenstraße zu ermöglichen, wurden die Grundstückszufahrten hier zusammengefasst.

Die Teilflächen im Plangebietsinneren südlich der Hofstelle, die nicht unmittelbar angrenzen, sollen über einen Straßeneinhang, der von der Heilbronner Strasse abzweigen soll, angebunden werden. Dabei kann zunächst ein Teilabschnitt südlich der Hofstelle mit einer Wendeanlage ausgebaut werden. Später kann der Einhang weitergeführt und an einem weiteren Punkt an die Heilbronner Straße angebunden werden, um die nördlichen Teilflächen zu erschließen.

Der Stellplatzbedarf soll grundsätzlich durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Zusätzlich werden in der Donauschwabenstraße 7 zusätzliche Stellplätze straßenbegleitend im öffentlichen Raum hergestellt. Die hierzu notwendigen Flächen sind als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Eine Anbindung an den Büscherweg ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, um Quer- oder Schleichverkehre von vorneherein auszuschließen.

Weiterhin ist es vorgesehen, von der Donauschwabenstraße eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet zu führen, so dass eine Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet wird. Dieser

Fuß- und Radweg knüpft dann an die entlang und südlich der Donauschwabenstraße vorhandenen Wege an, die in Richtung Stadtbahn und zu weiteren Verbindungen führen.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Donauschwabenstraße nutzt der Fuß- und Radweg den vorhandenen, privaten Wohnerschließungsweg. Hierzu ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Ebenso soll entlang der Heilbronner Straße vor der vorhandenen und geplanten Bebauung eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden sowie im nördlichen Teil eine Verbindung zwischen Heilbronner Straße und der Planstraße im Gebietsinneren.

Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Donauschwabenstraße wurde ein Streifen von ca. 2,00 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, um den an der Nordseite vorgesehen Gehweg in einer Breite von 2,00 m ausbauen zu können.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Lediglich ca. 500 m südlich des Plangebietes und über vorhandene Wege gut erreichbar befindet sich die Stadtbahnhaltestelle der Linie 2 Sieker-Milse, die tagsüber im 10-Minuten-Takt verkehrt.

Auf der Heidenheimer Straße (Haltestelle Ecke Donauschwabenstraße) verläuft die Buslinie 51 in Richtung Brake und Altenhagen.

4.3

Belange von Freizeit und Erholung / soziale Infrastruktur

Im alten Bebauungsplan war eine Spielplatzfläche festgesetzt. Daher wurde auch im neuen städtebaulichen Konzept in zentraler Lage eine Fläche vorgesehen, die für diese Nutzung geeignet ist, wobei die notwendige Flächengröße in Abhängigkeit der Realisierungsabschnitte noch genauer zu bestimmen ist (Regelung im Erschließungsvertrag).

Nach Vorabstimmungen mit dem Umweltamt/Grünplanung ist insgesamt eine Spielplatzfläche von mindestens 1.800 qm erforderlich. Innerhalb des Plangebietes Fischerheide - Teilfläche C – ist deshalb eine Spielplatzfläche in etwa dieser Größe eingeplant.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Tageseinrichtung für Kinder und weitere Kapazitäten für Grundschüler geschaffen werden müssen. Insbesondere hinsichtlich der Schulplätze könnten in den kommenden Jahren Engpässe auftreten, so dass hier eine Fortschreibung des Bedarfes erfolgen muss.

Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist als „Anlage für soziale Zwecke“ planungsrechtlich im allgeneinen Wohngebiet zulässig. Sie kann dort errichtet werden, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen wird.

4.4

Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sollen, soweit erforderlich, in den geplanten Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Trasse der vorhandenen Gashochdruckleitung ist mit den beidseitigen Schutzstreifen im B-Plan dargestellt. Weiterhin ist die vorhandene Trafostation als Versorgungsfläche im Nutzungsplan festgesetzt.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die in den angrenzenden Straßen verlegten Schmutzwasserkanäle verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Es wird aufgrund der Erfahrungen in den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebieten davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wenig sinnvoll ist.

Diese Aussage wird aufgrund der vorliegenden Planungsgrundlagen und Stellungnahmen aus dem B-Plan-Verfahren sowie aus Gutachten getroffen:

- Bodenkarte zur Versicherungsfähigkeit des Landes NRW
- Bohrprofile entlang der Donauschwaben- und Heilbronner Straße, die im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen erstellt wurden
- Gutachten zur Beurteilung der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung für den angrenzenden B-Plan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet B; erstellt vom Erdbaulabor Schemm (Stand 15.09.2005)

Die Bodenkarte zur Versickerungsfähigkeit weist für lediglich ca. 1/3 der Plangebiets-fläche im südöstlichen Teil bedingt versickerungsfähige Böden aus. Auf der restlichen nordwestlichen Fläche ist eine Versickerung nicht möglich.

Zusammenfassend ist demnach eine Versickerung lediglich auf einer kleinen Teilfläche - hier wiederum nur sehr eingeschränkt - möglich. Aufgrund der unter den Sandböden liegenden Schiefertonschichten kann es über einen kurzen Zeitraum der Versickerung hier jedoch zu Staunässe kommen.

Eine Versickerung auf einer Teilfläche des Plangebietes wäre somit sowohl hinsichtlich des technischen als auch des wirtschaftlichen Aufwandes sowie des zusätzlichen Verwaltungsaufwandes unverhältnismäßig und bringt keine erkennbaren Vorteile. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird von der unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Zudem wurden die betrachteten Flächen in den vorliegenden Entwässerungskonzepten konzeptionell berücksichtigt. Ein ausreichend leistungsfähiges Kanalnetz ist somit vorhanden. In dieses kann und sollte das anfallende Niederschlagswasser, auch in Hinblick auf den Anschluss- und Benutzungszwang an den vorhandenen Straßen, in denen bereits Kanäle liegen, eingeleitet werden. Unter den gegebenen Bedingungen kann eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG ortsnah über die genehmigten Einleitungsstellen E 4/37 und E 5/34 erfolgen.

Die Vorplanung der Kanaltrassen wurden im Nutzungsplan mit dargestellt.

Einzelne Detailfragen können im Rahmen des weiteren Verfahrens geklärt werden.

4.5

Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die künftigen Festsetzungen für den neu aufzustellenden Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der Gebäude, zur Bauweise und Stellung sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung entstehen zu lassen, die ein städtebaulich geordnetes Bild ergibt und die sich in die Umgebung einfügt. Die Verwendung von Putz als Material für die Fassaden der Gebäude ist festgesetzt, um eine Vielfalt unterschiedlicher Materialien zu vermeiden und dem Gebiet eine Einheitlichkeit in der Außenwirkung zu geben.

Allerdings ist in der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass den künftigen Bauherren ein gewisser Spielraum zur Gestaltung ihres Gebäudes und der Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück verbleibt.

Daher setzen die getroffenen Festsetzungen einen städtebaulichen Rahmen, ohne jedes baulich-gestalterische Detail zu regeln.

Insbesondere wurde die Gesamtheit der Festsetzungen so getroffen, dass entlang der vorhandenen Straßenzüge eine dem städtebaulichen Rahmen entsprechende, etwas kompaktere Bebauung entstehen kann, im Gebietsinneren jedoch eine aufgelockerte Einfamilienhaus-Bebauung in Form von Einzelhäusern mit 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

4.6

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

4.7

Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Im Plangebiet selbst sowie im engeren Umfeld (100 m Distanz) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 besteht die Verpflichtung, Bebauungspläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer

Umweltprüfung zu untersuchen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch der notwendige Untersuchungsumfang der Umweltprüfung abgefragt und festgelegt (Siehe dazu auch Anlage 3, Untersuchungsinhalte der Umweltprüfung).

Inzwischen wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der zum Entwurfsbeschluss mit vorliegt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugeordnet. Spürbare Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung sind deshalb nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Verkehrslärm – bestehende Lärmvorbelastung

In Teilen des Plangebietes ist von einer erheblichen Lärmvorbelastung durch die angrenzenden Straßenzüge auszugehen.

Laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Herforder Straße ≥ 75 - < 80 dB(A) tags und > 65 - ≤ 70 dB(A) nachts, im Umfeld der Heilbronner Straße ≥ 65 - < 70 dB(A) tags und ≥ 55 - < 60 dB(A) nachts. Rückwärtig der Herforder Straße (3. Baureihe) und der Heilbronner Straße (2. Baureihe) erreichen die Immissionspegel überwiegend ≥ 60 - < 65 dB(A) tags und ≥ 55 - < 60 dB(A) nachts.

Damit werden die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 im Umfeld und rückwärtig bis zur Donauschwabenstraße deutlich überschritten.

Auch rückwärtige Belastungen sind teilweise nicht mehr mischgebietstypisch.

Im Umfeld der Herforder Straße wird die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65 dB(A) tags zudem deutlich überschritten. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Herforder Straße ist die Lärmbelastung so hoch, dass sogar die Sanierungsschwelle (sog. enteignungsgleicher Eingriff) von ≥ 70/60 dB/A tags/nachts für Wohngebiete überschritten wird.

Das Lärmbelastungsniveau ist deshalb in Teilbereichen als umwelterheblich zu bewerten.

Die betreffenden Bereiche mit erheblichen Lärmvorbelastungen laut Schallimmissionsplan sind im Bestandsplan – leicht schematisiert – gekennzeichnet und im Nutzungsplan als Flächen, auf denen Immissionsschutzmaßnahmen (LPB1 und LPB2-Bereiche) notwendig sind, dargestellt.

Insgesamt ist über die Planung sicherzustellen, dass entlang der Herforder Straße (1. und 2. Baureihe), entlang der Heilbronner Straße (Lärmschutzbebauung, 1. Baureihe) und entlang der Donauschwabenstraße (Lärmschutzbebauung, 1. Baureihe) mindestens 1 r u h i g e

-nicht nur kurze- Gebäudeseite pro Haus nachts ≤ 45 dB(A) sowie jeweils ein mindestens zu einer Gebäudeseite angrenzender Außenwohnbereich -nicht nur Randstreifen o.ä.- tags mit ≤ 55 dB(A) belastet ist (bei voraussichtlichem Wohnanteil im Plangebiet von ≥ 50 %).

Daher werden insgesamt Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz zwingend erforderlich, die zugleich den strategischen Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes Bielefeld entsprechen.

Sonstige Lärmquellen

Darüber hinausgehende Lärmquellen (z. B. Sport- oder Gewerbelärm) bestehen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht.

Verkehrslärm – prognostizierte Belastungen und Schutzmaßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen im Zuge des Neubaus der Herforder Straße:

- Verlegung und Absenkung der Herforder Straße und Erstellung von straßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtungen (Südseite). Hinweis: Die genaue Höhe der Lärmschutzanlage wird im weiteren Planfeststellungsverfahren ermittelt.
- Erschließung der an der Herforder Straße vorhandenen Wohngebäude über einen eigenen Erschließungsweg
- Abbindung der Heilbronner Straße von der Herforder Straße
  wird sich nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr eine signifikante Reduzierung der Verkehrsmengen auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben.
- Die Heilbronner Straße (heutige Belastung ca. 5.900 Kfz/24 Stunden) und der Erschließungsweg parallel zur Herforder Straße dienen dann ausschließlich noch dem Anliegerverkehr.
- Die Belastung der Donauschwabenstraße geht von heute ca. 2.500 Kfz/24 Stunden auf ca. 800 Kfz/24 Stunden ebenfalls sehr deutlich zurück.

Hierdurch wird sich dann an den bislang von Verkehrslärmimmissionen betroffenen Straßenzügen eine Situation ergeben, die dann keine Festsetzung von besonderen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan mehr erfordert.

Der Straßenneu und -umbau kann nach heutigem Kenntnisstand ab etwa 2015 erfolgen, nachdem die hierzu notwendigen Planungsunterlagen einschließlich der erforderlichen Gutachten erarbeitet worden sind, ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen worden ist und der notwendige Grunderwerb getätigt wurde.

Durch diese Vorlaufzeit kann die Situation eintreten, dass das B-Plan-Verfahren abgeschlossen und der Bebauungsplan rechtskräftig wird, bevor die Straßenbaumaßnahmen vollständig umgesetzt sind. Um die Belange des Immissionsschutzes für diesen Übergangszeitraum angemessen zu berücksichtigen, ist es

vorgesehen, das Planungsrecht für die derzeit noch am stärksten mit Verkehrslärmimmissionen belasteten Teilflächen LPB1 (Flurstück 460) und LPB2 gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit der Bedingung zu verknüpfen, die Wohnbebauung (Neuplanungen) hier erst nach Umsetzung der Maßnahmen im Verkehrsnetz zuzulassen (bedingtes Baurecht unter bestimmten Voraussetzungen).

Da die Bebauung des Gebietes allein wegen der Gesamtgröße in Abschnitten erfolgen soll und bis zu einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes ohnehin mit ähnlichen Zeithorizonten wie zur Umsetzung der verkehrlichen Maßnahmen gerechnet werden muss, bietet sich eine solche Vorgehensweise an.

Alternativ hierzu soll eine Bebauung (Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen) in den mit LPB1 und LPB2 gekennzeichneten Bereichen auch vor dem Abschluss der Straßenbaumaßnahmen möglich gemacht werden, dann aber vom Nachweis bestimmter Schallschutzmaßnahmen abhängig sein.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind aufgrund der städtebaulichen Situation problematisch und vor dem Hintergrund einer zeitlich absehbaren Änderung der Rahmenbedingungen unwirtschaftlich und somit zur Problembewältigung im vorliegenden Fall ungeeignet.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung aus den verlärmten Bereichen, würde lediglich dazu führen, dass dann lärmbelastete und schlecht nutzbare Außenbereiche entstehen, die zudem an der Herforder Straße / Heilbronner Straße nach Norden bzw. Osten orientiert wären.

Daher ist es wirksamer und städtebaulich sinnvoller, an den beiden hauptbelasteten Straßen bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen.

<u>Herforder Straße (LPB1 Bereich)</u>

Als geeignete Maßnahmen kommen für die 1. und 2. Baureihe an der Herforder Straße die schallabgewandte Anordnung der Grundrisse und / oder Schallschutzfenster, schallgedämmte Bauteile bzw. vorgeschaltete Wintergärten in Frage.

Aufgrund der heute vorzufindenden offenen Baustruktur mit Grundstückszufahrten zu den auf den rückwärtigen Grundstücksteilen liegenden Nebenanlagen ist eine zwingende Umsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Herforder Straße problematisch.

Für einzelne entlang der Herforder Straße gelegene Grundstücke, insbesondere für das am stärksten verlärmte Eckgrundstück an der Einmündung der Heilbronner Straße in die Herforder Straße (Flurstück 460) wird eine Wohnbebauung erst unter der Voraussetzung eines wirksam realisierten aktiven Lärmschutzes im Zuge des Straßenumbaus der Herforder Straße in Höhe des Flurstücks 460 sowie der erfolgten Abbindung der Heilbronner Straße zulässig.

Unter Voraussetzung eines umgesetzten wirksamen aktiven Lärmschutzes entlang der Herforder Straße und einer nicht erfolgten Abbindung der Heilbronner Straße sind entlang der Heilbronner Straße in Höhe des Flurstücks 460 alternativ aktive Maßnahmen in Form seitlich an das Gebäude angrenzender oder zum benachbarten südlichen Gebäude zwischengelagerte Nebenanlagen (z. B. Schallschutzelemente, Garagen, Carports oder

Nebengebäude als Schallschirm) zu realisieren. Hierdurch kann der Schutz der Wohnaußenbereiche gesichert oder mindestens verbessert werden.

In diesem Zusammenhang ist die Lärm mindernde Wirkung des aktiven Lärmschutzes entlang der Herforder Straße für das Flurstück 460 im Vorfeld zu überprüfen.

Heilbronner Straße (LPB2 Bereich)

Entlang der Heilbronner Straße ist eine lärmabschirmende Kettenbauweise festgesetzt (geschlossene Bauweise, ggf. mit zwischengelagerten Nebengebäuden, Garagen oder Lärmschutzelementen). Hierdurch erfolgt eine Fortsetzung der bereits umgesetzten und bewährten Baustruktur im südlich angrenzenden Verlauf der Heidenheimer Straße. Durch die geschlossene Bauweise werden insbesondere die nach Westen orientierten Wohnaußenbereiche gut abgeschirmt.

Donauschwabenstraße Herforder Straße 2. Baureihe (LPB3 Bereich)

Für die bestehende und geplante Wohnbebauung (1. Baureihe Donauschwabenstraße und 2. Baureihe Herforder Straße) werden bauliche Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

Ein größerer Abstand zwischen Neuplanungen und Straße ist an der Donauschwabenstraße städtebaulich nicht sinnvoll, um eine straßenbegleitende Bebauung zu erhalten und die Außenwohnbereiche abzuschirmen, die dann geschützt zwischen den Bauzeilen in Nord-West-Lage liegen.

Durch die Festsetzungen und die aufgezeigte Gesamtheit der Handlungsoptionen wird erreicht, dass auch unter den gegenwärtigen Bedingungen auf den aus Lärmschutzsicht problematischen Teilflächen, ausreichende Vorkehrungen im Sinne des „Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen möglich sind und der Lärmkonflikt im Bebauungsplan grundsätzlich gelöst ist.

4.8

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist nach einer vorgenommenen Untersuchung der Eingriffserheblichkeit kein externer Ausgleich notwendig, da durch das neue Nutzungskonzept die Eingriffserheblichkeit gegenüber dem alten städtebaulichen Entwurf eher geringer wird.

Ein entsprechender Nachweis ist als Anlage -vergleichende Berechnung der Eingriffserheblichkeit - beigefügt.

Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgebiete im Sinne des Landschafts- oder Naturschutzes sind nicht betroffen.

4.9

Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung und dem Umweltbericht muss auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Fall ist ein Fachgutachten zum Artenschutz / SAP Spezielle Artenschutzprüfung – erstellt worden.

Hierbei wurden die Wirkungen der Planung auf die Bereiche Säugetiere, Amphibien, Reptilien sowie Vögel untersucht.

Durch die Artenschutzprüfung wurde nachgewiesen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

## 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz: (gemäß Plankonzeption)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | Bestand | ca. | 23.997 m² |
| Allgemeines Wohngebiet | Neuplanung | ca. | 36.886 m² |
| Verkehrsfläche | Bestand | ca. | 4.792 m² |
| Verkehrsfläche | Neuplanung | ca. | 4.615 m² |
| Öfftl. Grünfläche (Spielplatz) | Neuplanung | ca. | 1.783 m² |
| Private Grünfläche | Bestand/ Festsetzung | ca. | 976 m² |
| Gesamtfläche Plangebiet | | ca. | 73.049 m² |

Zahl der Wohneinheiten Gesamtgebiet:

ca. **58 Wohngebäude**

>>> (bei max. 18 Gebäuden mit 2 WE)

max. 76 WE

davon im 1. Abschnitt (südliche Teilfläche / Donauschwabenstraße)

max. **14 Wohngebäude** (bei max. 9 Gebäuden 2 WE / Gebäude)

max. 23 WE

## 7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand bei vollständiger Realisierung der Planung jährliche Kosten für Schülerfahrten in Höhe von derzeit 10.500,- Euro sowie rund 2.700,- Euro Folgekosten für die Kanalisation entstehen.

Der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen. Ein städtebaulicher Vertrag hierzu wurde geschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die für die Herstellung des Gehweges an der Donauschwabenstraße und die Anlage der hier vorgesehenen Stellplätze im Straßenraum, erforderlich sind, werden vom Erschließungsträger kostenfrei an die Stadt Bielefeld übertragen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und den Bau von Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Heilbronner Straße und der Donauschwabenstraße, den straßenbegleitenden Stellplätzen an der Donauschwabenstraße sowie die Aufwendungen für die sonstige erforderliche technische und soziale Infrastruktur (Kinderspielplatz, Tageseinrichtung mit zwei Gruppen für Kinder von 0-6 Jahren zu dem Zeitpunkt, zu dem ein tatsächlicher Bedarf entsteht) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Aufgrund der beabsichtigten abschnittsweisen Entwicklung soll die anteilige Beteiligung an den Kosten für die notwendige soziale und technische Infrastruktur in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag (Bürgschaft) vor Satzungsbeschluss geregelt werden. Der Investor hat bereits eine schriftliche Erklärung zur Übernahme der o.a. anteiligen Kosten abgegeben.

Vor Abschluss des Erschließungsvertrages sollen keine Baugenehmigungen erteilt werden.

## 8. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche C sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/M6 Milse-West ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.