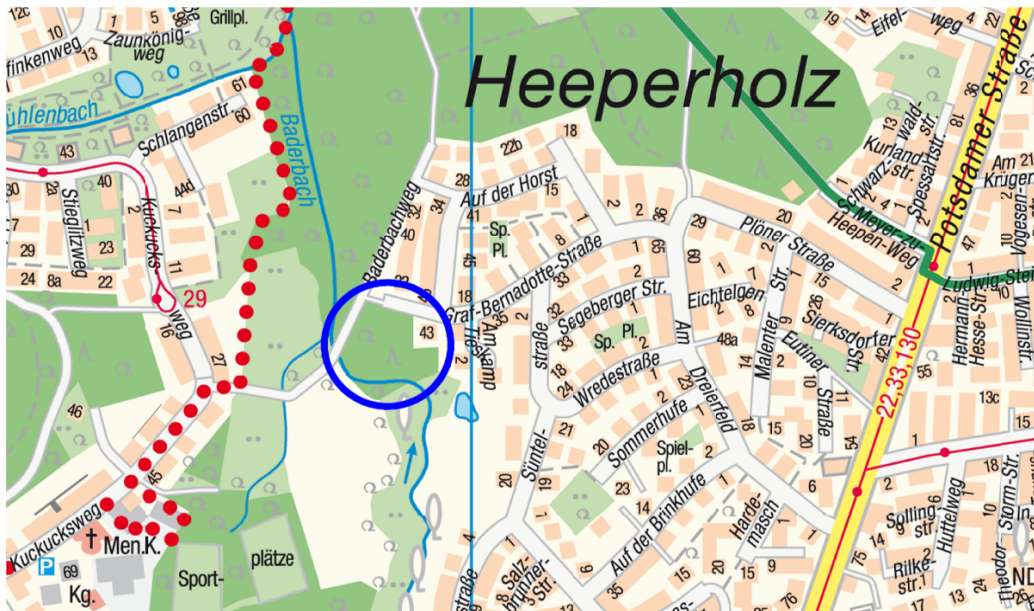


Auszug aus der Beschlussvorlage Dr.-Nr. 4835/2009-2014 des Bauamtes
A) Räumliche Lage

Stadtplan-Auszug



Der Eigentümer des Flurstückes 1487 hat die Absicht, den Siedlungsrand mit insgesamt 4 neuen zweigeschossigen Gebäuden zu arrondieren (Plankonzept siehe unten) und bittet um fachliche und politische Beratung mit einer grundsätzlichen Aussage zur Machbarkeit seines Vorhabens.

Plankonzept Architekt A. Rosa

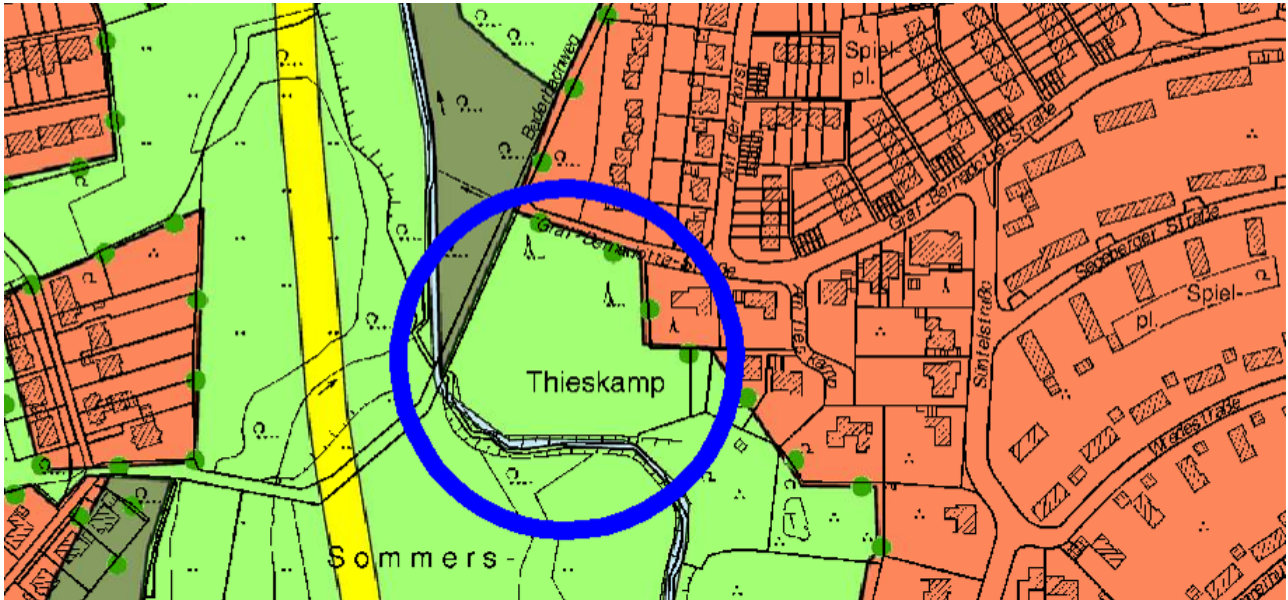


Fachliche Prüfung durch die Verwaltung

a) Derzeitige grundstücksbezogene Rechtssituation

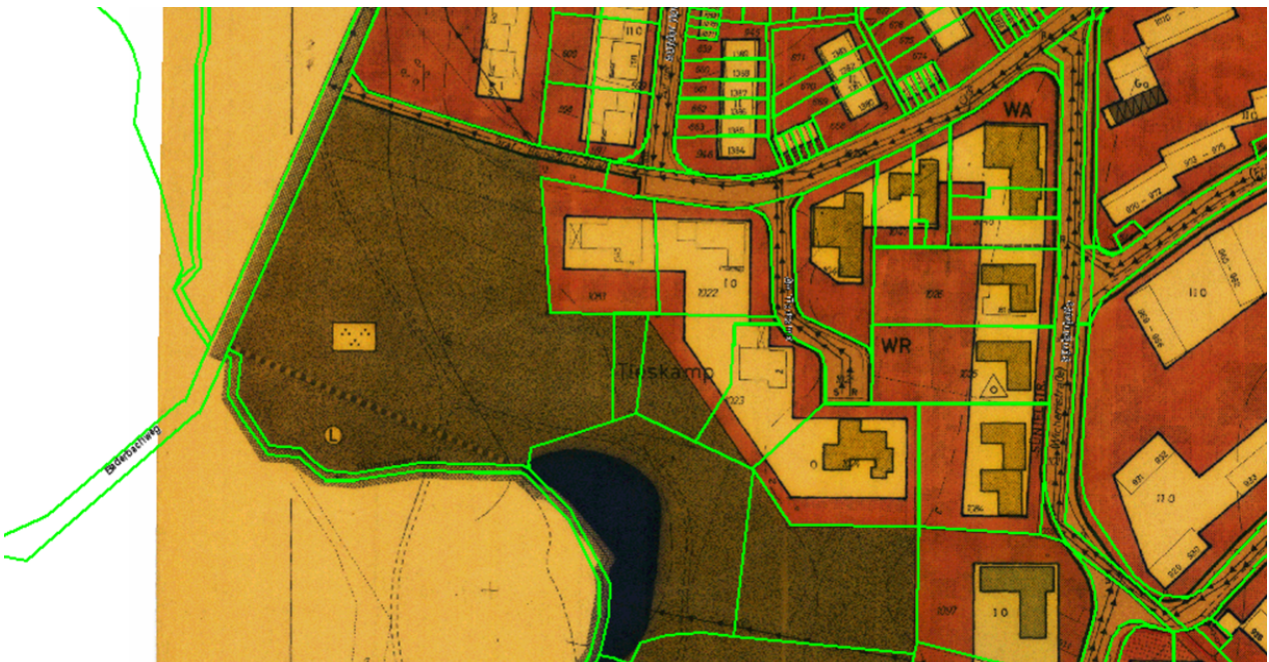
Der weit überwiegende Teil des Flurstücks ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es grenzt im Norden und Nordosten an Wohnbaufläche, im Westen schließt eine Fläche für Wald an. Im Süden reicht das Flurstück bis an den Baderbach heran.

Flächennutzungsplan-Auszug



Es liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/H 2 „Heepen West“ Teilplan 2. Dieser weist das Flurstück als Teil einer ausgedehnten öffentlichen Grünfläche östlich des Baderbaches (früher: Oldentruper Bach) aus, deren Zweckbestimmung „Parkanlage“ beinhaltet. Nordöstlich grenzt ein reines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebaubarkeit in offener Bauweise an.

Bebauungsplan-Auszug



Das Flurstück liegt zudem innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine südliche Teilfläche reicht in das natürliche Überschwemmungsgebiet des Baderbaches hinein; im geplanten künftigen Überschwemmungsgebiet ist das Flurstück flächenmäßig – insbesondere im westlichen Teilbereich – noch mehr betroffen.

b) Städtebauliche Beurteilung; Prüfung des Planerfordernisses

Die gewünschte Siedlungserweiterung wurde nach den verschiedenen zu berücksichtigen Kriterien untersucht.

- **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan müsste die Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden. Im Verhältnis zu anderen Stadtbezirken gibt es im Stadtbezirk Heepen noch viele Wohnbaulandreserven.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan müsste die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Bereich des Flurstückes 1897 in ein Wohngebiet geändert werden. Dadurch würde der öffentliche Grünzug auf der Ostseite des Baderbaches in einem Abschnitt, der an der engsten Stelle ohnehin nur 50 m breit ist, vollständig unterbrochen, während selbst eine Einschnürung auf einen schmalen uferbegleitenden Fuß- und Radweg stadtplanerisch nicht befriedigend wäre. Das für 3 Bautiefen südlich der Bernadotte-Straße ausgelegte Bebauungskonzept stellt in der gewählten Größe und Ausformung in dieser Situation keine angepasste Wohngebietserweiterung dar, so dass es aus städtebaulicher Sicht nicht als anzustrebende Siedlungsarrondierung eingestuft wird. Abgesehen davon würde sich eine vorgeschlagene Zweigeschossigkeit nicht in die Charakteristik des eingeschossigen Siedlungsrandes einfügen.

- **Landschaftsschutz**

Das Grundstück liegt im Bereich des schutzwürdigen Biotops „Baderbachtal und Lutteraue südwestlich des Hofes Meyer zu Heepen“ ist, welches eine wichtige Biotopverbundachse zwischen dem Teutoburger Wald und dem Bielefelder Osten und als Lebensraum für Flora und Fauna von besonderer Bedeutung ist. Das Zielkonzept Naturschutz stellt diesen Bereich daher als Naturschutzvorranggebiet dar. Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollte daher der Landschaftsraum im Bereich des Baderbaches nicht durch eine weitere Bebauung eingeschränkt werden, der Planung kann nicht zugestimmt werden.

- **Grünplanung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/H 2 Teilplan 2 ist die Grundstücksfläche, auf welcher die Bebauung geplant ist, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser landschaftlich geprägte Erholungsraum ist wesentlicher Bestandteil des Grüngürtels um die Kernstadt und besitzt eine hohe bedeutende Rolle innerhalb des Bielefelder Grünsystems. Im Bereich der Graf-Bernadotte-Straße weist der Grünzug seine schmalste Stelle auf. Eine weitere Einengung dieses Gebietes würde den landschaftlichen Charakter des Auenbereiches des Baderbachtals erheblich beeinflussen und die Qualität des Erholungsraumes deutlich mindern. Daher wird eine Bebauung aus grünplanerischer Sicht abgelehnt und der Änderung des FNP bzw. des B-Planes nicht zugestimmt.

- Gewässerökologie

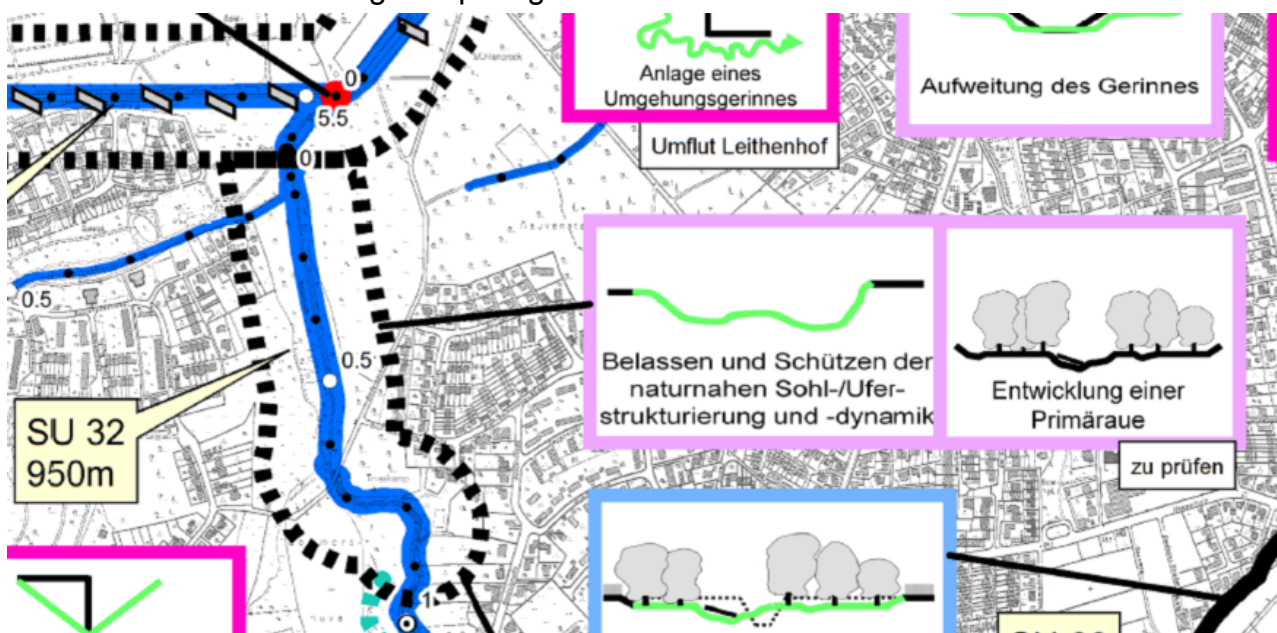
Eine Bebauung ist aus gewässerökologischer Sicht abzulehnen. Sie würde den gewässerökologischen Entwicklungszielen zuwider laufen.

Es liegt seit dem Frühjahr 2002 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern für das Gewässersystem Weser-Lutter/Baderbach/Mühlenbach vor. Die EU-Wasserrahmenrichtlinie vom 22.12.2000, mit der Zielsetzung einen guten Zustand der Gewässer zu erreichen, hat einen integrativen Ansatz mit Blick auf die gesamte Gewässerökologie, insbesondere auf die Gewässerstrukturgüte. Aus gewässerökologischer und -struktureller Sicht im Rahmen der zu untersuchenden Parameter und geoökologischen Mindeststandards ist u. a. ausreichender Entwicklungsraum für das Gewässer von besonderem Belang.

Im aktuell fertig gestellten Umsetzungsfahrplan der Stadt Bielefeld von März 2012 (s. Abb.) liegt hier der Strahlursprung SU 32 des Baderbaches (Wasserkörper 464612_0 Baderbach – von der Quelle bis zur Einmündung in den Lutterbach (Weser-Lutter)).

Die Korridorbreite für die Gewässerentwicklung beträgt in diesen Strahlursprüngen 25 m, vorgesehen sind hier Belassen/Schützen der naturnahen Sohl- und Uferstrukturierung und -dynamik sowie das Fördern der naturnahen Auentwicklung, möglichst einer Primäraue (s. Abb.).

Ausschnitt aus Umsetzungsfahrplan gemäß EU-WRRL



- Hochwasserschutz

Diesbezüglich wäre die Errichtung eines Wohngebäudes direkt an der Graf Bernadotte Str. möglich.

Für die weitere Bebauung sind genauere Untersuchungen, d.h. Auswertung der vorhandenen Hochwassergefahrenkarte sowie Überlegungen zur Absicherung des natürlichen Rückhaltepotentials und der natürlichen Entwicklung des Baderbachs erforderlich.

c) Ergebnis und Schlussfolgerung

Aus den in § 1 Abs. 6 BauGB nicht abschließend aufgezählten Belangen, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, lässt sich schließen, dass hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung kein ausdrückliches Planerfordernis für eine nach außen gerichtete Baulanderweiterung besteht, zumal im B-Plan-Gebiet selbst noch Wohnbaureserven bestehen (z.B. Auf der Brinkhufe 16). Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aber auch die Belange von Freizeit und Erholung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sprechen hier eindeutig gegen eine Wohngebietserweiterung an dem geplanten Standort. Die bislang im Flächennutzungsplan, im Bebauungsplan und im Landschaftsplan dargelegten städtebaulichen Ziele der Gemeinde sollten auch für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB beibehalten werden.