

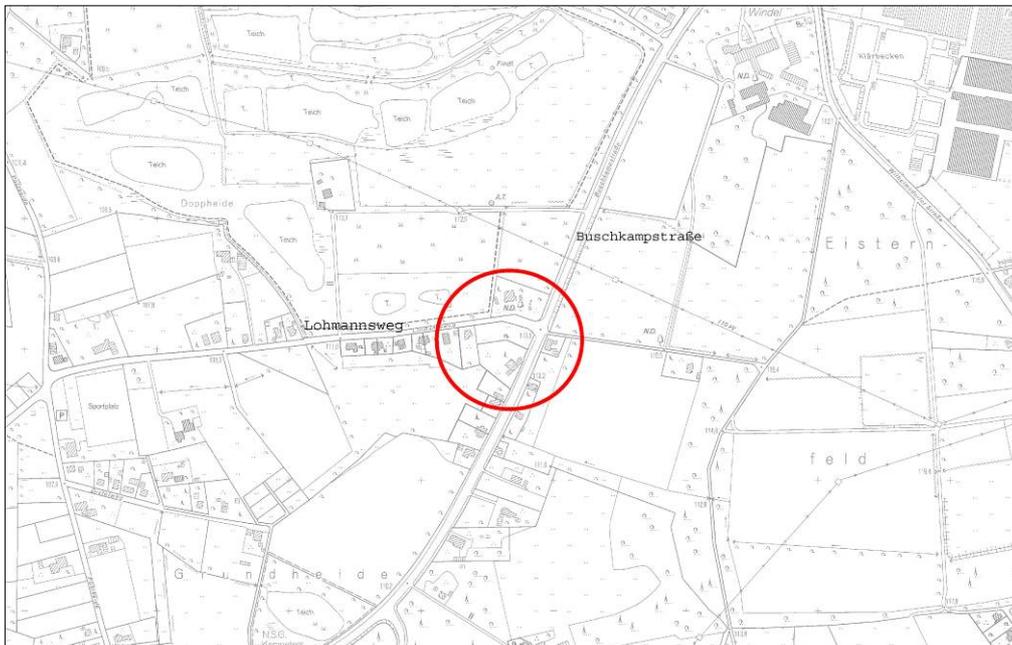
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Senne

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

### Lohmannsweg / Buschkampstraße

#### Entwurf - Begründung -



**Bauamt 600.52**

in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

Email: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

# **Begründung**

## **1. Anlass der Planung**

Städtebauliches Ziel ist es, die innerhalb des Plangebietes gelegene Wohnbebauung abzurunden bzw. zu ergänzen. Hierzu liegen bereits verschiedene Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden vor.

Um eine einheitliche, städtebaulich vertretbare und abgewogene planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage zu erhalten, soll eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB erstellt werden.

Eine bauliche Nutzung der bislang überwiegend als Gartenland genutzten Grundstücke insbesondere im Eckbereich der Straßen Lohmannsweg / Buschkampstraße in einer Bautiefe soll hiermit ermöglicht werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten insbesondere vorhandener Baulücken soll in einem städtebaulich vertretbaren Maß festgelegt und verbessert werden.

Die überbaubaren Flächen sowie die Kubatur und die Gestaltung der geplanten Wohngebäude sollen sich der Umgebungsbebauung anpassen.

## **2. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen:

- „Lohmannsweg“ im Norden
- „Buschkampstraße“ im Osten
- „BAB A33“ im Süden und Westen

Die Flächengröße des abgegrenzten Satzungsgebietes beläuft sich auf ca. 1,42 ha, wobei der überwiegende Teil auf eine Sicherung des Bestandes abzielt. Die freie Grundstückfläche beträgt rund 2.125 m<sup>2</sup>.

## **3. Bestandssituation**

Das unbebaute Grundstück eines Antragstellers liegt im Eckbereich des Lohmannsweges und der Buschkampstraße.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine einseitige Straßenrandbebauung entlang der Straße Lohmannsweg, bestehend aus mehreren eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, überwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss. Südlich der Fläche sind an der ehemaligen Buschkampstraße zwei weitere Einzelhäuser sowie zwei Doppelhäuser vorhanden. Ein weiteres einzelnes Wohnhaus liegt unmittelbar gegenüber der Einmündung in die neue Trasse der Buschkampstraße nördlich des Lohmannsweges.

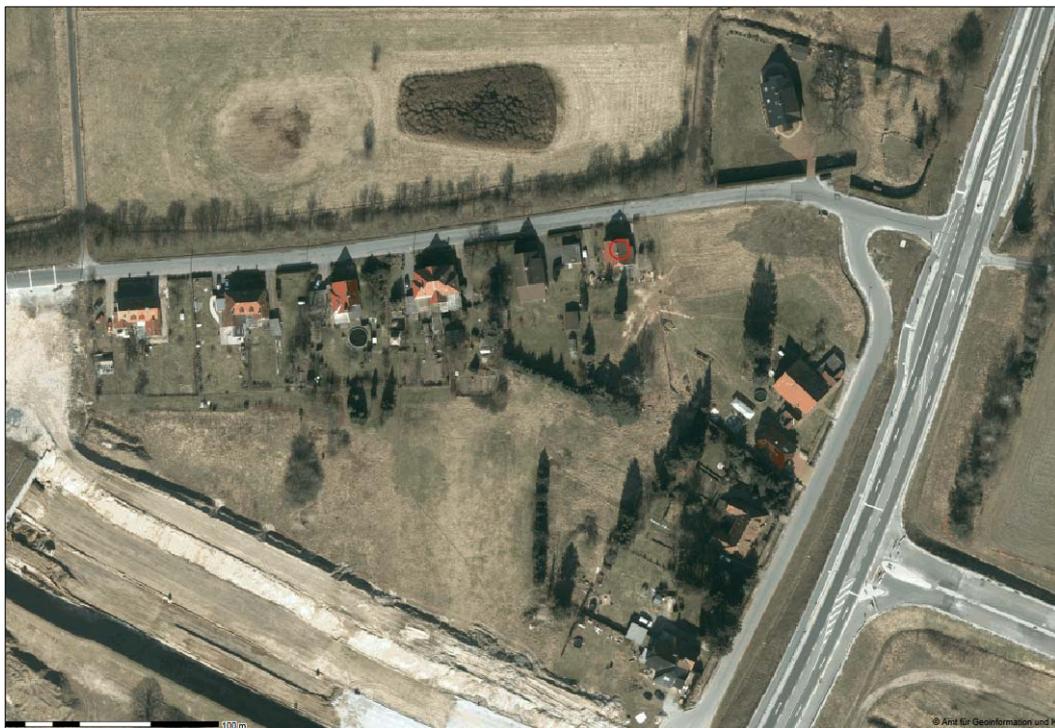
Das Grundstück stellt sich insoweit als Lücke innerhalb eines vorhandenen kleinen Siedlungsbereiches dar.

Gegenüber dem Verkehrslärm der südlich angrenzenden Autobahn A33 sowie der neugeführten Buschkampstraße sind die vorhandenen Wohngebäude mit Schallschutzwänden geschützt.

Die rückwärtigen, meist übertiefen Grundstücksteilflächen werden als Hausgärten genutzt. Hieran anschließend befindet sich bis zur Schallschutzwand der Autobahn eine Brachfläche.

Alle vorhandenen Grundstücke sind unmittelbar vom Lohmannsweg oder vom ehemaligen Teil der Buschkampstraße aus erschlossen. An der Einmündung zur Buschkampstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Nördlich des Lohmannsweges schließt sich die freie Landschaft an.



**Abbildung 1: Bestandsituation im Luftbild (Autobahn noch im Bau)**

Abbildung 2: Bestandsplan inkl. Legende



#### 4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Außenbereiches gem. § 35 BauGB und ist nicht mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einer sonstigen planungsrechtlichen Satzung überplant.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

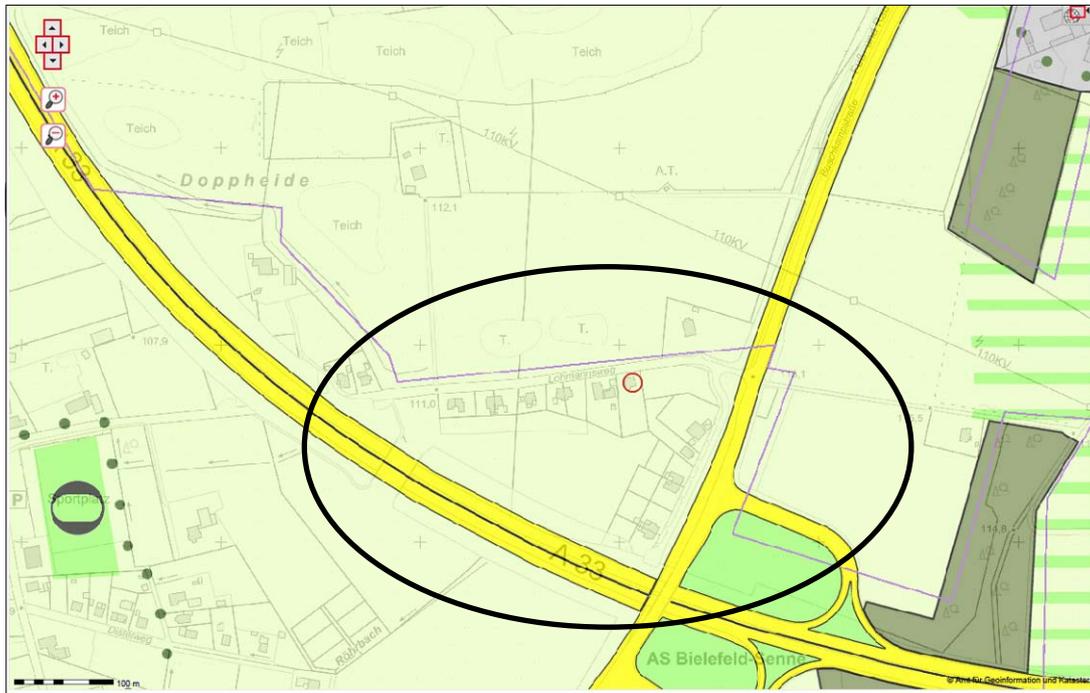


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan Senne ist das Plangebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes. Sonstige geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder ähnliches sind im Plangebiet nicht vorhanden.

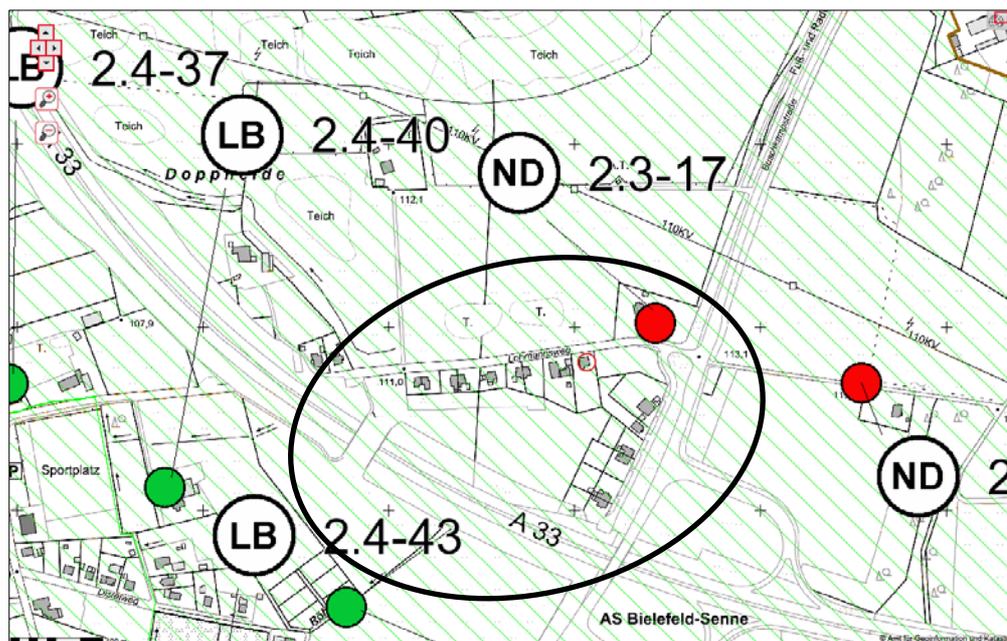


Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan

## 5. Verfahren

Die Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen.

Mit einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB können Wohnbauvorhaben begünstigt werden. Diesen kann dann im Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden, dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Durch die Außenbereichssatzung wird nicht unbeplanter Innenbereich geschaffen, sondern der erfasste Bereich bleibt Außenbereich.

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Das Satzungsverfahren selbst erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr.2 u.3 BauGB entsprechend wie bei Bebauungsplänen, siehe § 35 Abs. 6 Satz 5.

## 6. Planungsziele

Es ist beabsichtigt, die betreffenden Flächen innerhalb des Satzungsgebietes städtebaulich so zu entwickeln, dass den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben wird, die Grundstücke durch Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen zu nutzen sowie vorhandene Baulücken schließen.

Dazu sollen in der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB Festsetzungen getroffen werden, die planungsrechtliche Vorgaben sowohl von der Art als auch zu dem Maß der baulichen Nutzung machen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen nur Nutzungen zulässig sein, die dem Nutzungskatalog eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO entsprechen.

Im gesamten Bereich ist es geplant, freistehende Einfamilienhäuser oder wie im Bestand auch Doppelhäuser zuzulassen. Pro Wohngebäude sollen 1 Vollgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich sein, so dass sich Neubauten in das städtebauliche Bild der Umgebung einfügen.

Die Ausweisung der überbaubaren Bereiche auf den einzelnen Grundstücken soll Grundstücksbezogen und am Bestand orientiert erfolgen, jedoch auch in gewissen Umfang einen Spielraum für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll auf 0,3 beschränkt werden. Die Haupteerschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße „Lohmannsweg“, die im Osten an die Straße „Buschkampstraße“ anbindet.

## **7. Umweltbericht**

Eine Außenbereichssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung. Es wird daher auf eine Umweltprüfung gem. § 2 abs. 4 mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Die Umweltbelange sind daher im weiteren Verfahren in der Begründung zu behandeln.

## **8. Artenschutz**

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der Außenbereichssatzung „Buschkampstraße / Lohmannsweg“ die im Verfahren zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes aller Voraussicht nach nicht berührt.

Die Satzung gestattet innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches eine Erweiterung der baulichen Anlagen sowie Neu- und Ersatzbauten. Der Einwirkungsbereich der nach der Satzung nun innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf heute als Hofflächen und Hausgärten genutzte Flächen zwischen den vorhandenen Wohngebäuden. Ausgeprägte Lebensräume für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind in diesen Bereichen nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der zulässigen Vorhaben keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

## **9. Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser soll an die vorhandenen Bestandsnetze angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation.

### Schmutzwasser

Im Lohmannsweg und in der Buschkampstraße liegt jeweils ein Schmutzwasserkanal, an den auch erstmals bebaute Grundstücke angeschlossen werden sollen.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet

werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Entwässerung erfolgt im Anschluss an das vorhandene System, ggf. kommt auch eine Versickerung des Regenwassers in Betracht.

## 10. Flächenbilanzierung

### Wohnen:

Grundstücksfläche (neu übergeplant):	2.125 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen (Bestandsbebauung):	12.075 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche:	14.200 m <sup>2</sup>

## 11. Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die Außenbereichssatzung „Buschkampstraße / Lohmannsweg“ sowie für eventuell erforderliche Gutachten soll vom Antragsteller getragen werden. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

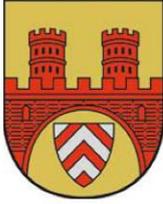
Kosten für die Stadt Bielefeld entstehen nicht.

### Anlagen:

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise**

**Entwurf zur Satzung (Planzeichnung)**



# STADT BIELEFELD

## STADTBEZIRK SENNE

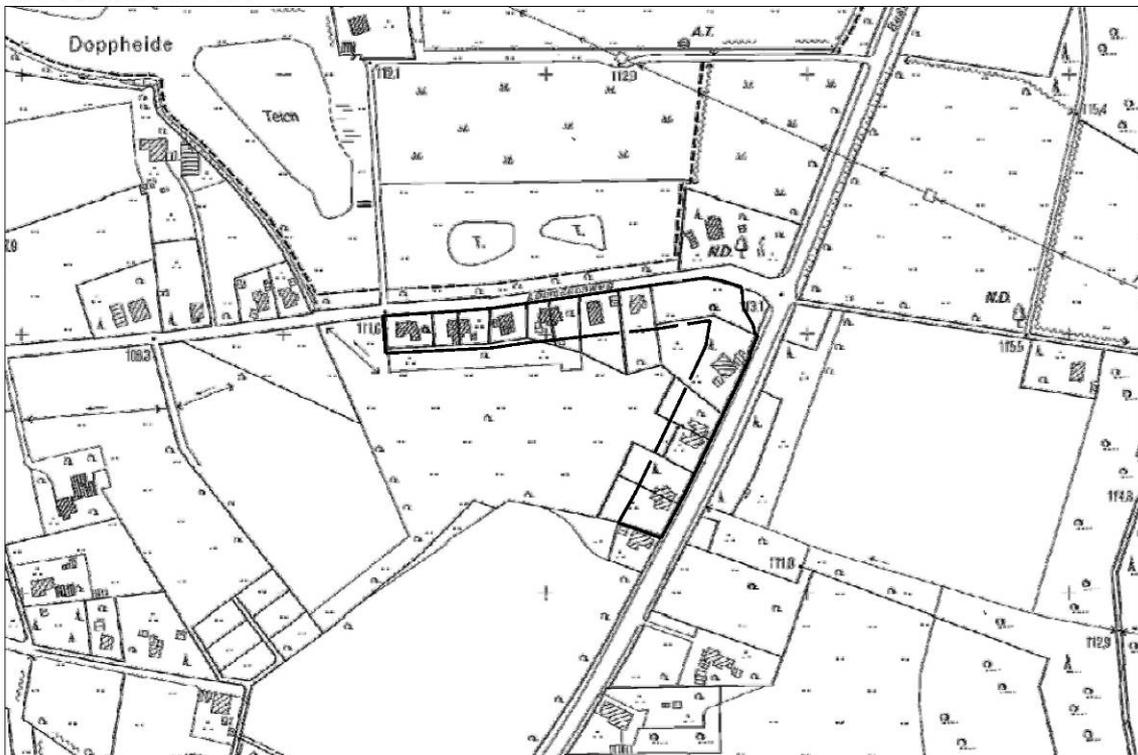
GEMARKUNG SENNE I      GEBIET  
FLUR 11                      BUSCHKAMPSTRASSE  
                                    LOHMANNSWEG

AUßENBEREICHSSATZUNG gem. § 35 (6) BauGB  
BEGRÜNDUNG

## AUßENBEREICHSSATZUNG "LOHMANNSWEG/BUSCHKAMPSTRASSE"

### ENTWURF

#### ÜBERSICHTSPLAN



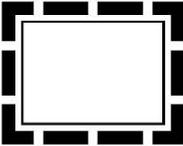
**Enderweit + Partner GmbH**  
Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Fon 0521.96662-0 \* Fax 0521.96662-22  
e-mail: info@enderweit.de 06.03.2014



	<h2 style="text-align: center;">Angaben der Rechtsgrundlagen</h2>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>

## Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

### 1. **Abgrenzungen** gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Satzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

### 2. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB



1.1.3. Reines Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### 3. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I  
im Sinne des § 2 (5) BauNVO gem. §§ 16, 17 und 20  
BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,3 zulässige Grundflächenzahl

GD Geneigtes Dach

35°-45° Dachneigung  
Pulldächer sind nur als gegenläufige Pulldächer zulässig

Höhe baulicher Anlagen  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH max.3,50 m Es ist eine Traufhöhe (TH) von max. 3,50 m zulässig.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind  
folgende  
Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

Schnittpunkt der Fassadenoberflächen mit der  
Oberkante der Dachhaut

**4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen, Stellung baulicher Anlagen**  
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

4.1 Bauweise  
gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise:



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
gemäß § 23 BauNVO



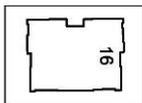
Baugrenze

Bereits bestehende Gebäudeteile dürfen die Baugrenze geringfügig überschreiten.

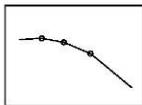
**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen**  
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**Signatur der Katastergrundlage**



Vorhandene Gebäude



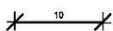
Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorhandene Flurgrenze

651

Flurstücksnummer



**Sonstige Planzeichen**

Bemaßung

Entwurf zur Satzung (Planzeichnung)

