

## Anlage

<b>B</b>	<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul> <p><b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</b></p>
----------	---

# STADT BIELEFELD

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“

Stadtbezirk: Dornberg

Plangebiet: Flurstück 701 in der Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf (Hofanlage Deppendorfer Straße 88)



## Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
3	Verfahren	5
4	Situationsbeschreibung	5
5	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	6
5.1	Landesentwicklungsplan	6
5.2	Regionalplan	7
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Landschaftsplan	8
6	Belange des Städtebaus	10
6.1	Bau- und Nutzungskonzept zum Vorhaben	10
6.1.1	Gebäude	10
6.1.2	Erschließung	10
6.1.3	Außenwohnbereich / Freianlagen	10
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB	11
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB	12
6.2.3	Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB	12
6.2.4	Höhe baulicher Anlagen	13
6.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB	13
6.2.6	Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	14
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	14
6.3.1	Wasserflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB	14
6.3.2	Fläche für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Ziffer 18 a und b BauGB	14
6.3.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB	15
6.3.4	Flächen für Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB	15
6.4	Stellplätze gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB	15
7	Belange des Denkmalschutzes	15
8	Belange des Verkehrs	16
9	Belange der Ver- und Entsorgung	16
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	16
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	16
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	17
9.4	Müllentsorgung	17
10	Belange der Umwelt	17
10.1	Umweltprüfung	17
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	17
10.3	Artenschutz	17
10.4	Immissionsschutz	18
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	18
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	19
11	Belange der sozialen Infrastruktur	19
12	Kosten	19

## 1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 701 in der Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf (Hofanlage Deppendorfer Straße 88).

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,91 ha.

Der Geltungsbereich wird - jeweils in der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf, Flur 1 - begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 697;
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 700 und 560;
- im Süden: durch die Nördlichen Grenzen der Flurstücke 560, 548, 549 und 60;
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 684 –Deppendorfer Straße (K 21).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem Nutzungsplan,
- der Angabe der Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweisen,
- den sonstigen Hinweisen und
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Den Allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung wird im weiteren Verfahren der Umweltbericht - einschließlich dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - mit den Angaben nach § 2a BauGB gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Der Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und vor dem Satzungsbeschluss ausgefertigt werden.

Der Planung zugrunde liegende Konzepte / Entwürfe und Gutachten:

- Hochbauentwurf, *Architekturbüro Brewitt, Bielefeld*
- Freianlagen Gut Wittenbach ökologisch optimierte Grundstücksnutzung - Konzept zur Berücksichtigung der landschaftsrechtlichen Belange, *Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford 05/2013*
- Herstellung einer Grundstückzufahrt über ein Nebengewässer des Wittenbaches in Bielefeld, Gemarkung Niederdornberg / Deppendorf - Antrag nach § 99 Landeswassergesetz, *Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford 04/2014*

## 2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem Planungsobjekt handelt es sich um eine Hofanlage im Außenbereich, für die das Gebäudeensemble von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld als kulturlandschaftsprägend eingestuft wurde.

Da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle und verträgliche Nachnutzung der Hofanlage geschaffen werden. Frühere Versuche der Voreigentümerin, die Hofanlage am Markt zu platzieren, waren aufgrund der Größe des Objektes gescheitert.

Der Planung zur Nachnutzung des Gebäudeensembles vorangestellt ist eine private Projektentwicklung / Vorhabenplanung

- zur Sanierung und
- zum Umbau

des Gebäudebestandes der Hofanlage Deppendorfer Straße 88 zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) sowie zur Errichtung

- eines Gemeinschaftshauses und
- eines Gartenpavillons sowie
- einer Tiefgarage.

Dieses Interesse wird vom Vorhabenträger seit 2011 verfolgt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Gebäudeensemble nunmehr mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung dauerhaft am Standort zu sichern.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Erscheinungsbild und somit die Wirkung der Hofanlage durch die Größenordnung der Bebauung und die Gebäudestellung geprägt wird.

Mit der Vorhabenplanung wird verdeutlicht, dass die geplante Zahl der Wohneinheiten aufgrund der Größe des Objektes erforderlich ist, um eine - auch aus wirtschaftlichen Erwägungen - attraktive und sinnvolle Nachnutzung im Sinne von wirtschaftlichen Wohnungsgrößen zu ermöglichen. Die Ensemblewirkung kann nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nur aufrecht erhalten werden, wenn die beabsichtigte Folgenutzung auch für einen Investor rentabel ist.

Dabei ist hier eine Wohnbaunutzung aus stadtplanerischer Sicht deutlich sinnvoller als z. B. eine (auch im Außenbereich zulässige) gewerbliche Nachnutzung, die planerisch nicht steuerbar ist.

Für die Bauleitplanung besteht ein öffentliches Interesse.

Mit der Bauleitplanung soll dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegengewirkt werden und das Ziel erfüllt werden, sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden.

Der Belang des Freiraumschutzes und dem städtebaulichen Ziel, landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen von einer Siedlungsentwicklung auszunehmen, wird hier dennoch entsprochen. Mit der Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen Nachnutzung wird hier kein Siedlungssplitter im Außenbereich neu geschaffen.

Vielmehr wird mit dem Erhalt der vorhandenen Hofstruktur ein Beitrag im Sinne der gegebenen Kulturlandschaft geleistet.

Über die Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die nachhaltige Sicherung sowie eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudeensembles unter besonderer Würdigung der Kulturlandschaftsprägenden Bedeutung geschaffen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wurde mit Blick auf seine kulturlandschaftsprägende Bedeutung nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB planungsrechtlich gewürdigt.

Bei der Beurteilung auf der Grundlage des § 35 BauGB im Sinne des Wohnens im Außenbereich werden vom Gesetzgeber relativ großzügige - auch wesentliche - Änderungen zugelassen, sofern

- der Gestaltwert des Gebäudes erhalten bleibt und
- der frühere Baubestand im Gesamtgefüge der veränderten Anlage weiterhin als Hauptsache in Erscheinung tritt.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass eine solche Beurteilung als Grundlage für eine Baugenehmigung bislang vorlag.

Die damalige Prüfung der Bauvorlagen erfolgte u. a. in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Umweltamt der Stadt Bielefeld um vor dem Hintergrund der kultur-

landschaftsprägenden Bedeutung eine zweckmäßige, verträgliche und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang wurde bereits sowohl auf gestalterische Aspekte als auch auf die Freiflächenplanung detailliert eingegangen.

Die Baugenehmigung mit dem diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichlautenden Vorhabeninhalten wurde am 11. Juni 2013 erteilt. Vorangegangen war ein positiver Vorbescheid. Mit der Bauausführung wurde am 02. September 2013 begonnen.

Während der Bauphase stellte sich heraus, dass die Bausubstanz nicht in dem Umfang wie ursprünglich beabsichtigt und bauaufsichtlich genehmigt wurde zu erhalten war. Die Bauleitung entschied daraufhin, die Dachkonstruktion aus Sicherheitsgründen zu entfernen und neu - entsprechend der ehemaligen Bestandssituation - aufzubauen. Auch die Außenwände konnten teilweise nicht erhalten werden. Die Genehmigungsbehörde wurde nachträglich hierüber informiert. Inzwischen wurden die Außenwände mit Originalziegeln bestandsgleich wieder hergestellt.

Da dadurch auch der Bestandsschutz für dieses Gebäude in Frage gestellt wird, kommt die Erteilung einer neuen Baugenehmigung auf der bisherigen Grundlage des § 35 (4) Nr. 4 BauGB voraussichtlich nicht mehr in Betracht, so dass vor dem Hintergrund der vorgenannten Planungsziele ein Planungserfordernis für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben ist.

### **3 Verfahren**

Das Planverfahren wird als sog. „Vollverfahren“ durchgeführt.

Dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss vom 29. April 2014 und der Bezirksvertretung Dornberg vom 15. Mai 2014 folgt nach entsprechender Beschlussfassung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB . Parallel dazu soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

### **4 Situationsbeschreibung**

Östlich der Deppendorfer Straße befindet sich im Außenbereich seit alters her eine landwirtschaftliche bedeutsame Hofstelle. Die Landwirtschaft wird seit Jahrzehnten nicht mehr betrieben. Sie besteht aus

- einem Hauptgebäude (Haupthofgebäude) mit Wohntrakt mit angebauten Altenteil (ehem. Stall / Remise) ,
- einer Scheune und
- zwei Nebengebäuden (Gartenhaus / Unterstand und ein ehemaliger Hühnerstall).

Im Haupthaus befinden sich eine und im Altenteil (Haupthaus-ehem. Stall) zwei genehmigte Wohnungen.

Die befestigte Hoffläche liegt zwischen Haupthaus und Scheune. Die Gartenflächen des Gehöftes bestehen überwiegend aus Rasen, der von nichtheimischen Ziergehölzen gesäumt wird. Der vorhandene Baumbestand besteht z.T. ebenfalls aus Ziergehölzen und Nadelbäumen (Fichten). In unmittelbarer Nähe zum Haupthaus wird eine Gartennutzung ausgeübt. Hier sind verschiedene Obst- und Laubbäume vorhanden.

Die ehemalige Hofanlage wurde bereits vor Jahren aufgrund ihres besonderen Erscheinungsbildes und ihrer Bedeutung im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Ensemble eingestuft.

Die Erschließung erfolgt derzeit über eine private Zuwegung im südlichen Grundstücksbereich. Außerdem ist eine Anbindung über einen nördlich gelegenen Wirtschaftsweg gegeben.

Landschaftlich ist die Hofanlage im Süden durch eine Weidefläche mit Obstbäumen eingefasst, die im Südwesten durch einen Eichenwald gerahmt wird, in dem sich auch ein kleiner Teich befindet.

Die westliche Grenze des Geländes bildet die Deppendorfer Straße. Von der Deppendorfer Straße führt die Zufahrt zum Hof am Südrand durch den o. g. Eichenwald.

Im Nordosten des Gehöftes fließt der Wittenbach (Nr. 17.02), der von Erlen und Eschen gesäumt ist. An den Wasserlauf schließt sich eine Grünlandfläche (Grünlandbrache) an, die überleitet zum großflächig landwirtschaftlich genutzten Freiraum.

Am Nordrand der Grünlandfläche (auf dem Nachbargrundstück) verläuft ein Feldweg, der von Nordosten her auf das Gelände führt. Das namenlose Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01) verläuft im nördlichen Grundstücksbereich und ist von Baumbestand gesäumt.

Ein Siek mit feuchten Grünlandflächen schließt östlich an die Hofstelle an.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Das Gelände ist weitgehend eben und steigt erst nördlich des Wasserlaufs leicht an.

## 5 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### 5.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP.NRW) sind für den Siedlungs- und Freiraum im Wesentlichen folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

Durch "erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung" soll die Vielfalt der nordrhein-westfälischen Kulturlandschaften und das kulturlandschaftliche Erbe erhalten und als Anker der regionalen Identität entwickelt werden.

Die Landschaftsverbände Westfalen-Lippe und Rheinland haben die kulturlandschaftliche Vielfalt des Landes Nordrhein-Westfalen analysiert und für die Landesplanung eine flächendeckende Gliederung in 32 Kulturlandschaften vorgenommen (Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen 2007).

Die Kulturlandschaft „Ravensberger Land“, der das Plangebiet zuzuordnen ist, umfasst den gesamten Kreis Herford sowie das Gebiet der Stadt Bielefeld nördlich des Teutoburger Waldes und aus dem Kreis Minden-Lübbecke die Kommunen Bad Oeynhausen und Hüllhorst sowie aus dem Kreis Gütersloh die Kommune Werther und die nördlichen Teile von Borgholzhausen und Halle.

Im Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag ist u.a. ausgeführt:

- Schutz und Erhalt der Boden- und Baudenkmäler.
- Schutz der kulturlandschaftlich bedeutsamen Stadtkerne.
- Erhalt der Sickenstrukturen (*Bachtäler*).
- **Erhalt der kulturlandschaftsprägenden Hofstellen und Gebäude im Außenbereich durch Förderung bei gestaltwerterhaltender Umnutzung.**
- Berücksichtigung der im Ravensberger Land vorhandenen baukulturellen Gestaltwerte bei der Weiterentwicklung der Ortskerne und Siedlungsflächen.“

Mit der Bauleitplanung wird hier ein Beitrag zum Erhalt der kulturlandschaftsprägenden Hofstelle und deren Gebäude im Außenbereich durch eine gestaltwerterhaltender Umnutzung erreicht.

## 5.2 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet zurzeit als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus.

Diese Darstellung erfolgt auch für die umgebenden Flächen.

Südlich der Geltungsbereiche der Bauleitpläne (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt zudem eine Überlagerung als „Bereich zum Schutz der Natur“ (BSN).

Im Gebietsentwicklungsplan wird unter *B.I Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung / 1. Siedlungsstruktur* formuliert:

### Ziel 5

***Streu- und Splittersiedlungen sowie bandartige Entwicklungen sind zu verhindern und dürfen nicht erweitert werden. ...***

Dem Ziel wird durch die Bauleitplanung entsprochen.

Im Gebietsentwicklungsplan wird unter *B.II Natürliche Lebensgrundlagen / 2.2 Schutz der Landschaft / landschaftsorientierte Erholung* formuliert:

### Ziel 5

***Charakteristische Hofstellen und ländliche Siedlungen sind in ihrem Erscheinungsbild, aufgrund ihrer Bedeutung für die Kulturlandschaft, in diesen Bereichen zu erhalten.***

Dem Ziel wird durch die Bauleitplanung entsprochen.

Mit dem durch die Bauleitplanung verfolgten Ziel der ausschließlich bestandsorientierten Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage mit einem nachhaltigen Nutzungskonzept wird die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen vermieden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus nicht vorbereitet, sondern bewusst und gewollt verhindert.

Der Freiraum außerhalb der vorhandenen baulichen Anlage wird weiterhin erhalten.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine entsprechende Anfrage im Bauleitplanverfahren gestellt werden.

## 5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ - teilweise mit dem Hinweis „geeigneter Erholungsraum“ - dargestellt.

Der südlich angrenzende Bereich ist als „Fläche für Wald“ dargestellt. Damit widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des FNP, der deshalb in dem für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmenden Bereich geändert werden soll.

Dem Entwicklungsgebot des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird. Hierbei soll die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ geändert werden.

#### **5.4 Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf den Landschaftsplan Bielefeld-West**

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“.

Im Biotopkataster NRW sind das östlich an das Planungsgebiet anschließende „Siek von Vulsieksbach und Hasbach“ (BK-3916-142) und der südlich angrenzende Wald als Teile der „Buchenwälder westlich Niederdornberg“ (BK-3916-230) erfasst. Der Wittenbach ist nordöstlich, außerhalb des Plangebiets als gesetzlich geschütztes Biotop GB-3916-204 gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz erfasst.

Im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld sind das Siek und der Wald als Naturschutzvorranggebiete dargestellt, die Freiflächen einschl. des Planungsgebietes mit hoher Schutzfunktion der Landschaft.

Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Als widersprechende Festsetzung gilt auch der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten daher im Bereich des festgesetzten Sondergebietes die widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes zurück. Dies gilt sowohl für den Geltungsbereich des Landschaftsplanes als auch die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ sowie für das Entwicklungsziel 1.1 Erhaltung.

# Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West Ausschnitt Karte im Maßstab 1:5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/N 7 "Wohnanlage Gut Wittenbach"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Änderungsbereich



Mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung aus dem  
Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt September 2014



**Darstellung der Änderung des Landschaftsplanes**

## **6 Belange des Städtebaus**

### **6.1 Bau- und Nutzungskonzept zum Vorhaben**

#### **6.1.1 Gebäude**

Das Bau- und Nutzungskonzept sieht die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes der ehemaligen bedeutsamen Hofanlage zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) sowie den Umbau des ehem. Hühnerstalles zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und die Errichtung eines Gartenpavillons sowie einer Tiefgarage vor.

Da das Vorhaben in unmittelbarer Nähe des Wittenbaches liegt und dem Erhalt des Gestaltwertes besondere Bedeutung zukommt, wird der Gebäudekomplex wie auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter dem Titel „Wohnanlage Gut Wittenbach“ geführt.

Die prägenden Elemente der Giebel des Haupthauses werden ebenso beibehalten wie die Gable auf der Südseite.

Bei der Dachfläche erfolgt ein Einbau von bündigen Dachflächenfenstern. Die Garagentore werden zurückgebaut, bei einer gleichzeitigen Gliederung der Fassadenöffnungen.

Bei dem Wohngebäude-ehem. Scheune ist ein Beibehalten der vorhandenen Fassadenöffnungen vorgesehen.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der Sanierung des Gebäudeensembles wird die Wirkung des Kulturlandschaftsprägenden Hofkomplexes beibehalten, da die ursprünglichen Materialien und Farbgebungen sowie die Fassadengestaltung beibehalten werden.

#### **6.1.2 Erschließung**

Die künftige Wohnanlage soll über die bestehende Zufahrt als private Verkehrsfläche im südlichen Planbereich erfolgen. Diese dient heute bereits als Erschließung der Hofstelle.

Von dort soll eine Tiefgarage anfahrbar sein, die im Bereich der heutigen befestigten Hoffläche ausgewiesen werden soll.

Bedingt durch die geplante Nutzung der Gebäude als Wohnungen ist zusätzlich zu der Zufahrt von Süden (zum Haupthaus und zur ehemaligen Scheune) eine weitere von Norden (zum nördlichen Anbau des Haupthauses) über einen vorhandenen Feldweg als private Verkehrsfläche notwendig.

Als Ausgleich für die erforderliche Überfahrt über den Wittenbach im Verlauf der geplanten Zufahrt von Norden (ca. 5 m), wird der Wasserlauf weiter unterhalb auf einer Länge von ca. 20 m wieder offengelegt.

Es wird von einem realistischen Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen. Im Hinblick auf die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes ist es auch sinnvoll, die Größe der Tiefgarage so auszulegen, dass auch Fahrräder und Abfallbehälter hier untergebracht werden können.

#### **6.1.3 Außenwohnbereich / Freianlagen**

Zur Würdigung der landschaftlichen Belange und um die Einbindung des Vorhabens in dem Landschaftsraum weiterhin optimal zu gestalten, wurde bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens / der Vorhabenplanung frühzeitig die Freiraumplanung durch das Büro *Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford* in Abstimmung mit dem Umweltamt erstellt.

Die Ergebnisse des dort entwickelten Plankonzeptes bilden die Grundlage für die Freiflächen- und -gestaltung und sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren übernommen worden.

Es sind vorgesehen:

- die Konzentration der Freiraumnutzungen im hausnahen Bereich (Terrassen, Rasenfläche, Stellplätze) sowie
- eine Extensivierung im hausfernen Bereich

Daraus resultiert die Ausweisung von landwirtschaftlicher Fläche und privater Grünfläche.

Im Verhältnis zu dem großen Gemeinschaftsgarten sind die privaten Gartenflächen klein gehalten. Hier erfolgt eine Ausweisung als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgärten“.

Die Weidefläche im Südwesten des Hofes wird durch Ergänzungspflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und extensiver Pflege in eine Obstweide umgewandelt und damit ökologisch aufgewertet.

Ebenso soll die als Grünlandbrache kartierte Fläche nördlich des Hofes als Extensivgrünland gepflegt werden. Der über die Fläche verlaufende, nicht mehr benötigte Abschnitt eines Feldwegs im Nordosten wird zurückgebaut. Auf dieser Fläche wird Extensivgrünland hergestellt, die Bachverrohrung vorher aufgehoben und der Bach dabei naturnah wieder hergestellt. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist bereits beantragt.

Die überwiegenden Freiflächen sollen dementsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

Der Baumbestand auf dem Gelände soll in die Neugestaltung integriert werden und weitestgehend erhalten bleiben. Zufahrten und Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig befestigt. Die Fußwege werden gepflastert. Zwei vorhandene Nebengebäude auf dem Gelände (ein Gartenhaus und ein ehemaliger Hühnerstall) können von der Hausgemeinschaft weiterhin gemeinschaftlich genutzt werden. Die Pflege der gemeinschaftlichen Grünflächen soll durch eine Fachfirma erfolgen. Auf die Vorhaltung von Abstellflächen für größere Gartengeräte kann daher auf dem Gelände verzichtet werden.

## 6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Dem Planungsziel, in dem Gebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zuzulassen, wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ entsprochen.

Die Festsetzung eines Baugebietstypes nach §§ 2 - 9 BauNVO kommt aufgrund der speziellen, projektbezogenen Ausgestaltung der Planung nicht in Frage.

Mit der Anwendung des § 11 BauNVO wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Art der baulichen Nutzung projekt- / vorhabenbezogen zu konkretisieren.

Das geplante Vorhaben zielt grundsätzlich auf die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes der Hofanlage zu Wohnzwecken ab.

Aus diesem Grund sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ausschließlich (mit den jeweils im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten) zulässig:

- 1) Wohngebäude (ehem. Haupthaus)
- 2) Wohngebäude (ehem. Stall)
- 3) Wohngebäude (ehem. Scheune)
- 4) Gartenpavillon
- 5) Tiefgarage mit 20 Stellplätzen

Das Gemeinschaftshaus ist als bauliche Anlage innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft in den Grundmaßen des Bestandes (ehem. Hühnerstall) zulässig.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung wird vor dem Hintergrund der geplanten Ausnutzung des Vorhabenbereiches jeweils die für die baulichen Nutzungen durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche resultierende Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt:

1)	Wohngebäude (ehem. Haupthaus)	645 m <sup>2</sup>
2)	Wohngebäude (ehem. Stall)	210 m <sup>2</sup>
3)	Wohngebäude (ehem. Scheune)	425 m <sup>2</sup>
4)	Gartenpavillon	25 m <sup>2</sup>
5)	Tiefgarage gem. § 19 (4) Satz 1 Ziffer 3 BauNVO	780 m <sup>2</sup>
6)	Private Verkehrsfläche	800 m <sup>2</sup>
	Gemeinschaftshaus (ehem. Hühnerstall) innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“	45 m <sup>2</sup>

Mit der Festsetzung wird vermieden, dass über eine Verhältniszahl (Grundflächenzahl) pauschaliert und unkonkret eine Ausnutzbarkeit des Vorhabenbereiches für bauliche Zwecke hergestellt wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das städtebauliche Ziel der Regelung der in dem Plangebiet zulässigen Gebäudekubatur ausreichend mit der Festsetzung

- der gebäudebezogenen Grundfläche
- der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baulinien
- der Trauf- und Firsthöhe sowie
- der Dachlandschaft

erreicht werden kann.

### 6.2.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB

Es wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung werden die überbaubaren Grundstücksflächen für

- 1) Wohngebäude (ehem. Haupthaus)
- 2) Wohngebäude (ehem. Stall)
- 3) Wohngebäude (ehem. Scheune)
- 4) Gartenpavillon
- 5) Tiefgarage

und das „Gemeinschaftshaus“ innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“ mittels Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Damit wird gewährleistet, dass die Flächeninanspruchnahme für die baulichen Anlagen klar räumlich begrenzt wird und zudem der Vorhabenplanung entsprechend eine bauliche Umsetzung der Planung erfolgt und nicht dahinter zurückgeblieben wird.

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird verbindlich entsprechend dem heutigen baulichen Bestand sowie der Vorhabenplanung festgesetzt.

#### **6.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabenbezuges gemäß § 16 (4) Satz 2 BauNVO als zwingend festgesetzt und bezieht sich auf Trauf- und Firsthöhen.

Mit der Regelung soll auf konstruktive Notwendigkeiten im Umgang mit der Bausubstanz eingegangen und gleichzeitig die Höhenentwicklung in dem Vorhabenbereich sehr eng festgesetzt werden.

Zudem werden die Traufhöhen verbindlich / zwingend festgesetzt, da ausschließlich die konkrete Vorhabenplanung berücksichtigt werden soll.

Einzelheiten sind dem Nutzungsplan zu entnehmen.

Die Höhe wird verbindlich als NHN-Höhe nach UTM-Koordinaten als Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO festgesetzt. Die Höhe des weitgehend ebenen Geländes liegt im Bereich der Gebäude bei rd. 100,50 m - 100,80 m NHN.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da mit der Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ausreichend die städtebauliche Höhenentwicklung in dem Vorhabenbereich geregelt werden kann.

#### **6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**

Unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung soll eine Wohnanlage mit insgesamt maximal 12 Wohneinheiten (WE) planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximale Wohneinheiten in den Wohngebäuden wie folgt beschränkt:

- |    |                           |           |
|----|---------------------------|-----------|
| 1) | Wohngebäude Haupthaus     | max. 7 WE |
| 2) | Wohngebäude ehem. Stall   | max. 2 WE |
| 3) | Wohngebäude ehem. Scheune | max. 3 WE |

Die Beschränkung der Wohneinheiten führt zu einem verträglichen Aufkommen von Ziel- und Quellverkehr in dem Planbereich.

### **6.2.6 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Für die Erhaltung der kulturlandschaftsprägenden Wirkung des Gebäudeensembles kommt der äußeren Gestaltung des Vorhabens besondere Bedeutung zu. Es werden daher Festsetzungen getroffen zu der Zulässigkeit von:

- Dachform / Dachneigung
- Dachaufbauten und -einschnitte
- Fassaden, Dacheindeckungs- sowie Türen- und Fenstermaterial
- Außenanlagen

Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb des Plangebietes / Vorhabenbereiches werden Festsetzungen getroffen, um die vorhandene und zukünftig weiterhin gewollte Einbindung der Bebauung in den umgebenden Freiraum sicherzustellen.

Die Außenwohnbereiche (Hausgärten) werden als „Private Grünflächen“ festgesetzt.

Für die Flächen außerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sowie der privaten Grünflächen erfolgt die Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Darüber hinaus werden

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie
- zu erhaltende Bäume.

gesondert ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen kann dem Anspruch an den Erhalt der Grünstrukturen ebenso entsprechen werden wie der landschaftsräumlichen Einbindung der Hofstelle im Zusammenhang mit ökologisch aufzuwertenden Flächen.

#### **6.3.1 Wasserflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB**

Zur Sicherung des Nebengewässers des Wittenbaches im Norden des Plangebietes wird dessen Verlauf als Wasserfläche festgesetzt. Der im Osten das Plangebiet querende Gewässerverlauf des Wittenbaches wird aufgrund der im Kataster ungenauen Lage nachrichtlich als Wasserfläche dargestellt. Die Festsetzung wird flankiert von der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, um den vorhandenen und den zu renaturierenden Gewässerverlauf zu berücksichtigen.

Zudem wird die vorhandene Teichanlage innerhalb der Waldfläche im Süden des Plangebietes als Wasserfläche in ihrem Bestand festgesetzt.

Der Verlauf des Gewässers ist im Nordwesten ebenso wie der Verlauf des Wittenbaches im Osten nachrichtlich wiedergegeben.

#### **6.3.2 Fläche für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Ziffer 18 a und b BauGB**

Die Freiflächen außerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sowie der privaten Grünflächen werden als Flächen für die Landwirtschaft fest-

gesetzt. Innerhalb dieser landwirtschaftlichen Flächen sollen u.a. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen werden. Die baumbestandene, im Liegenschaftskataster als Wald ausgewiesene Fläche, wird entsprechend ihrer Funktion als Wald festgesetzt.

### **6.3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB**

Die für die Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt notwendigen Flächen oder Maßnahmen werden wie nachfolgend festgesetzt.

Das Grünland im Südwesten des Hofes (Fläche 1 gem. Nutzungsplan) wird durch Ergänzungspflanzung mit 5 hochstämmigen Obstbäumen und extensive Pflege ökologisch aufgewertet. Ebenso soll die Grünlandbrache nördlich des Nebengewässers des Wittenbaches (Fläche 2 gem. Nutzungsplan) als Extensivgrünland gepflegt werden. Der über diese Fläche verlaufende, nicht mehr benötigte Abschnitt eines Feldwegs wird zurückgebaut. Auf dieser Fläche wird Extensivgrünland hergestellt, die Bachverrohrung des namenslosen Gewässers vorher aufgehoben und der Bach dabei naturnah wieder hergestellt. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist bereits beantragt.

Beide Grünlandflächen sind bereits für die Zwecke des Naturschutzes durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten der unteren Landschaftsbehörde grundbuchlich gesichert.

Der Erhalt und die Pflege der im Südosten des Plangebietes vorhandenen Feuchtwiese wird über eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB dauerhaft gesichert.

Einzelheiten sind dem Nutzungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Relevant für den naturschutzrechtlichen Eingriff sind ausschließlich

- die zusätzlich zu der vorhandenen Zufahrt von Süden - zum Haupthaus und zur ehemaligen Scheune notwendige weitere Zufahrt von Norden,
- der Ausbau der Zufahrt von Süden bei gleichzeitiger Aufgabe der heutigen Wegefläche im Osten des Plangebietes sowie
- Freiraumnutzungen im hausnahen Bereich (Terrassen, Stellplätze).

### **6.3.4 Flächen für Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB**

Der Baumbestand auf dem Gelände soll in die Neugestaltung integriert werden und weitestgehend erhalten bleiben. Dieser wird ebenso wie die Feuchtwiese im Osten des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

## **6.4 Stellplätze gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB**

Die oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgarage mit ihren Zufahrten werden gemäß der Vorhabenplanung lagegenau festgesetzt. Oberirdisch sind sechs Stellplätze als Besucherstellplätze vorgesehen.

Fahrradstellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage vorgehalten.

## **7 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich

Die Prüfung der Bauvorlagen zum vorausgegangenen Bauantrag erfolgte u. a. in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld um vor dem Hintergrund der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung eine zweckmäßige, verträgliche und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle zu gewährleisten.

## **8 Belange des Verkehrs**

Von der Planung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen betroffen. Erschlossen wird das Plangebiet über eine private Zuwegung im Süden mit Anschluss an die Deppendorfer Straße.

Bedingt durch die geplante Nutzung der Gebäude als Wohnungen ist zusätzlich zu der Zufahrt von Süden (zum Haupthaus und zur ehemaligen Scheune) eine weitere von Norden (zum nördlichen Anbau des Haupthauses) über einen vorhandenen Feldweg notwendig.

Als Ausgleich für die dafür erforderliche Überfahrt über den Bachlauf (ca. 5 m), wird der Wasserlauf weiter unterhalb auf einer Länge von ca. 20 m wieder offengelegt.

Die Zufahrten werden als „Private Verkehrsflächen“ gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit der unmittelbar am Vorhabenbereich in der Deppendorfer Straße gelegenen Bushaltestelle „Arroder Weg“ an den ÖPNV der Linien 58 und 63 sowie an das Anrufsammeltaxi angeschlossen.

## **9 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Bielefeld anzuschließen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Deppendorfer Straße.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m<sup>3</sup>/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m<sup>3</sup>/h bzw. bei 96 m<sup>3</sup>/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung.

### **9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll 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 bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf dem Gelände bzw. durch Einleitung in das Gewässer entsprechend der Bestandssituation.

### 9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung kann durch Anschluss an das Ortsnetz der Versorgungsträger sichergestellt werden.

### 9.4 Müllentsorgung

Der Vorhabenbereich ist gem. Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Bielefeld in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Es ist entsprechend dem Stellwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss des Vorhabenbereiches an die Erschließungsstraße möglich, so dass ein Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung problemlos umgesetzt werden kann.

## 10 Belange der Umwelt

### 10.1 Umweltprüfung

Die Prüfung der Bauvorlagen zum vorausgegangenen Bauantrag erfolgte u. a. in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Freiflächenplanung detailliert eingegangen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im **Umweltbericht** als separatem Teil der Begründung.

### 10.2 Natur- und Landschaftsschutz

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgte bereits zu den Bauvorlagen zum vorausgegangenen Bauantrag in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben vom Ministerium für Städtebau und vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Düsseldorf, 2001).

Die Gegenüberstellung in der Bilanz der Biotopwertpunkte von Planung und Bestand zeigt, dass nach Durchführung der Baumaßnahme und Gestaltung der Freiflächen entsprechend dem vorliegenden Entwurf kein Wertpunktedefizit verbleibt.

Die Bilanzierung wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aktualisiert.

### 10.3 Artenschutz

Artenschutzrechtlich von Bedeutung für das Vorhaben sind die in § 7 BNatSchG definierten besonders geschützten und streng geschützten Arten einschließlich der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. In Nordrhein-Westfalen wurde dazu vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) eine Liste planungsrelevanter Arten zusammengestellt.

Aufgrund der landschaftlichen Struktur (Wald, Obstwiesen, Gewässer) sind Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten (bestimmte Vogelarten und Fledermäuse) nicht generell auszuschließen. Die erste Bestandserhebung am 21.03.2012 erbrachte vor Ort jedoch keine Hinweise auf planungsrelevante Tierarten im Untersuchungsgebiet. Eine zusätzliche Kontrolle der Gebäude erfolgte am 14.05.2013. Hierbei wurde festgestellt, dass das Mauerwerk der Scheune in ei-

nem regelmäßigen Raster mit kleinen Durchbrüchen / Nischen versehen ist. In den Mauerritzen und Nischen wurden Kotreste gefunden, die auf eine Nutzung der Außenfassade der Scheune durch Fledermäuse hinweisen. Viele Löcher, auch solche mit Kotresten waren mit Spinnweben zugesponnen. Insbesondere als Tagesverstecke sind die vorhandenen Strukturen gut geeignet.

In den Gebäuden wurden keine Nistplätze von Eulen (z. B. Schleiereulen) gefunden. Kotspuren auf dem Dachboden des Hauptgebäudes deuten jedoch auf eine Nutzung als Jagdhabitat bzw. als Rastplatz von Eulen hin. Ein Waldkauz wurde während der Begehung in dem Gebäude angetroffen.

In der Scheune befanden sich mehrere alte Schwalbennester. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Begehung bereits seit etwa einem Jahr verschlossen. Eine aktuelle Nutzung durch Schwalben fand nicht statt.

Nicht auszuschließen sind Vorkommen planungsrelevanter Arten (Vogelarten und Fledermäusen) aufgrund des alten Baumbestandes auch in der Obstwiese, die das Objekt umgibt. Sie besteht aus z. T. alten Bäumen, in denen Höhlen festgestellt wurden.

Das Konzept zur Berücksichtigung der landschaftsrechtlichen Belange (*Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford 05/2013*) zu den Bauvorlagen zum vorausgehenden Bauantrag schlägt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange folgende Maßnahmen vor:

- Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel
- Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse.

Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (s. o.) kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden.

#### **10.4 Immissionsschutz**

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohn-Nutzung zu berücksichtigen wären.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den sogenannten Anliegerverkehr.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.12.2013 einen Einleitungsbeschluss für die FNP-Änderung Windenergie auf der Grundlage eines ersten Kriterienkatalogs aus Tabukriterien einschl. sogenannter Abstandspuffer gefasst. Für planerisch abgesicherte Wohnbauflächen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zunächst 500 m Abstand zugrunde gelegt, für Außenbereichswohnnutzungen 300 m.

Unter Anlegung dieser Abstandspuffer würden durch die Schaffung von Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. II/N7 nach derzeitigem Planungsstand die Potenzialflächen des Suchraums J (Bereich Wittenberg im Stadtbezirk Dornberg, westlich der Deppendorfer Str.) nicht berührt werden (Abstand rd. 550 m). Die bislang zugrunde liegenden Abstandspuffer können jedoch im weiteren Verfahren modifiziert werden.

#### **10.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz**

In dem Plangebiet sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Den Belangen des Bodenschutzes wird Rechnung getragen, indem die Versiegelung innerhalb des Gebietes gegenüber dem Bestand nicht nachteilig verändert wird.

Im Verlauf der geplanten Zufahrt über das Nebengewässer des Wittenbaches im Norden des Plangebietes wird der betreffende Wasserlauf auf einer Länge von ca. 5 m überquert.

Ein Antrag nach § 99 Landeswassergesetz ist hierzu bereits gestellt worden, der auch die erforderliche Kompensationsmaßnahme für diesen Eingriff regelt.

Nach der Realisierung der Offenlegung des Gewässers steht dem geplanten neuen Durchlass mit einer Länge von ca. 5 m ein wieder hergestellter, offener Bachabschnitt mit einer Länge von ca. 20 m gegenüber. Der mit der Herstellung des Durchlasses verbundene Eingriff in das Gewässerökosystem wird damit ausreichend kompensiert (Herstellung einer Grundstückzufahrt über ein Nebengewässer des Wittenbaches in Bielefeld, Gemarkung Niederdornberg / Deppendorf - Antrag nach § 99 Landeswassergesetz, *Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford 04/2014*).

## **10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Die Belange können mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung berücksichtigt werden.

## **11 Belange der sozialen Infrastruktur**

Belange der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Spielplatzbedarf, Altenbetreuungsplätze) sind aufgrund der geringen Anzahl der mit dem Vorhaben verbundenen entstehenden maximal 12 Wohneinheiten hinsichtlich der Vorsorgeplanung für relevante Infrastruktureinrichtungen im Stadtbezirk Dornberg ohne Relevanz.

Eine private Spielfläche wird innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden.

## **12 Kosten**

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Planung nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Notwendige Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Bielefeld, im September 2014