

Anlage

C

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 "Wohngebiet
Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße"**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung -Vorentwurf-

(Planungsstand: September 2019)

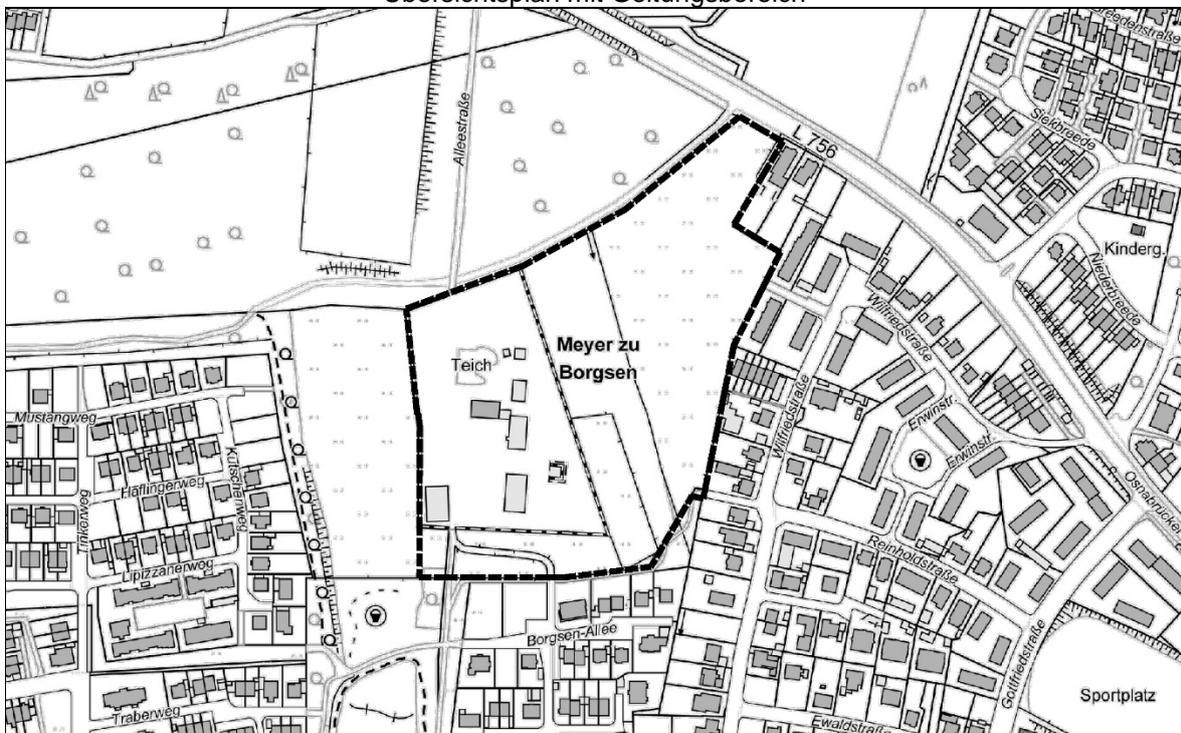
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29

„Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
September 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

**C: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebietes - gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Für die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes wird nur noch ein Teil der östlich an die Hofstelle angrenzenden Fläche benötigt. Daher bietet sich hier die Möglichkeit, durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Nachfrage soll ein Wohnquartier überwiegend mit Einfamilienhäusern, aber auch einzelnen Mehrfamilienhäusern und – gemäß des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch mit öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau entwickelt werden. Im Bereich der Hofanlage sollen neben der landwirtschaftlichen Nutzung weitere Nutzungen – auch Wohnen - ermöglicht werden.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Eine weitere Entwicklung des Gebietes kann daher nur über die Bauleitplanung erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" liegt im Stadtbezirk Brackwede, am nördlichen Siedlungsrand von Quelle. Das Plangebiet umfasst den Hof Meyer zu Borgsen sowie die östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur Osnabrücker Straße und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Osnabrücker Straße,
- im Osten durch die Wohnbaugrundstücke an der Wilfriedstraße sowie eine kleine öffentliche Parkanlage,
- im Süden durch einen Fuß- und Radweg
- im Westen durch einen Grünzug, der sich in südlicher Richtung bis zur Johanneskirche an der Carl-Severing-Straße erstreckt,
- im Norden durch einen Wirtschaftsweg, der an die Osnabrücker Straße anbindet.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2438 sowie kleine Teilflächen der Flurstücke 2822 sowie 2435, Flur 4 der Gemarkung Quelle. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 5,6 ha vor.

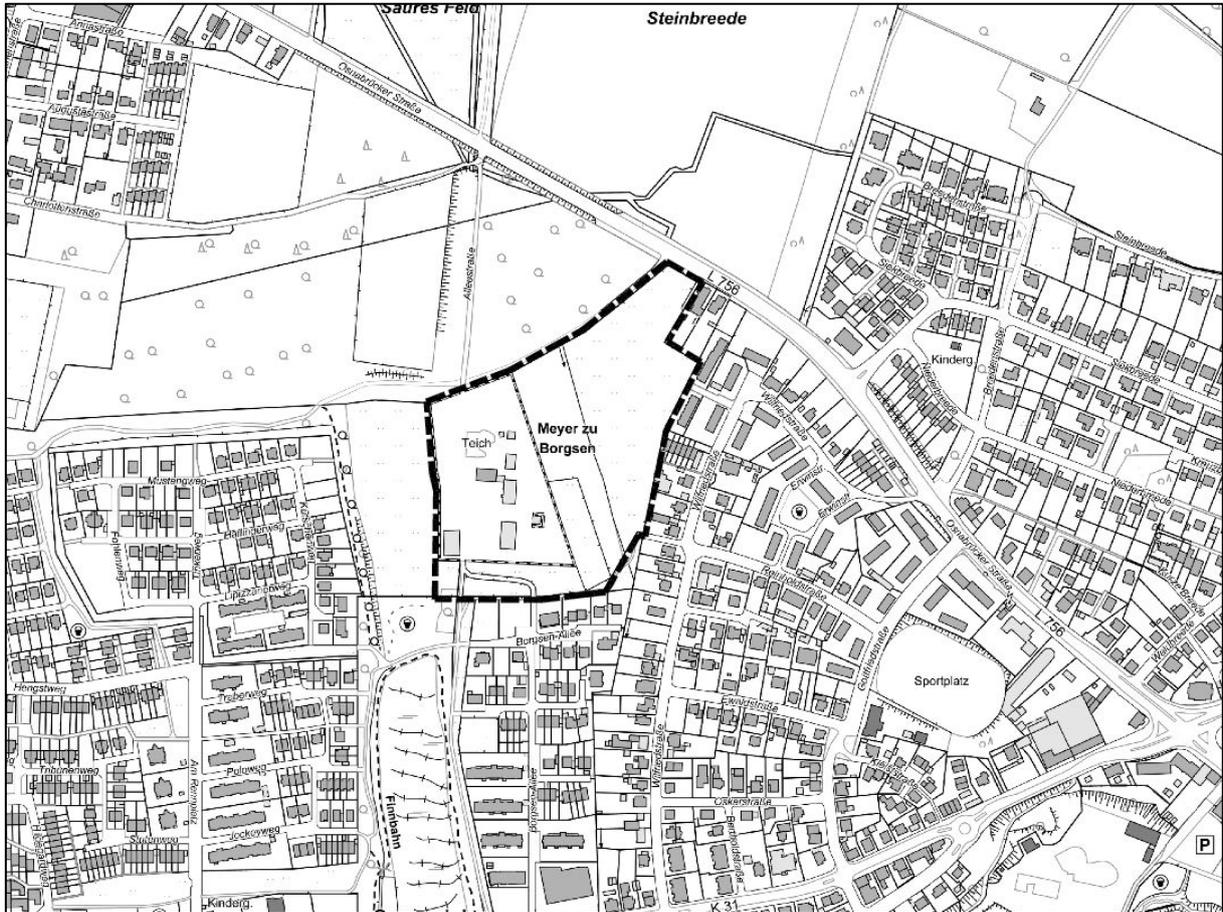


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes (o.M.)
Quelle Übersichtsplan: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld

Örtliche Gegebenheiten

Die westlichen Flächen des Plangebietes sind durch den Hof Meyer zu Borgsen geprägt, der heute als Biohof bewirtschaftet wird. Der derzeitige Pächter des Hofes betreibt Gemüse- und Getreideanbau und hält Rinder, Schafe, Schweine sowie Gänse. Bei der Tierhaltung handelt es sich jedoch nicht um eine Intensivtierhaltung.

Die Hofanlage umfasst einige kleinere Stallungen, Wirtschaftsgebäude, einen Hofladen sowie ein Wohnhaus. Die Bebauung orientiert sich U-förmig um einen Hof, der sich nach Süden hin öffnet. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und weisen überwiegend Satteldächer auf. Das Hofgelände ist von einer alten, niedrigen Mauer eingefasst und allseitig dicht von prägendem Baumbestand umgeben. Im nördlichen Bereich der Hofanlage befindet sich ein privater Teich.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich zum Hof gehörende landwirtschaftliche Freiflächen. Das direkt an den Hof angrenzende Areal dient dem Anbau von Gemüse. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls ein Folientunnelgewächshaus. Östlich dieser Fläche, die durch einen Entwässerungsgraben begrenzt wird, erstreckt sich Grünland bis an die Osnabrücker Straße heran.

Der vorgenannte Entwässerungsgraben verläuft ein kurzes Stück am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und knickt ca. 55 m östlich der Hofanlage in Richtung Süden ab. Ein zweiter Graben befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes. Beide Gräben treffen in der öffentlichen Parkanlage südöstlich des Plangebietes aufeinander, wo sie in Richtung Süden fortgeführt werden.

Im Geltungsbereich steigt das Geländenniveau von Südwesten in Richtung Nordosten um ca. 12,0 m an.

Erschließung

Die Erschließung der Hofanlage erfolgt von der Borgsen-Allee im Süden sowie der Alleestraße im Norden. Die Zufahrt über die Alleestraße bindet an die Osnabrücker Straße an; sie ist aber nur als Schotterstraße angelegt.

Ein Wirtschaftsweg, vom dem die landwirtschaftlichen Freiflächen im Plangebiet erreichbar sind, verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes. Er geht in westlicher Richtung in einen Fuß- und Radweg über, der sich entlang des Siedlungsrandes zur Magdalenenstraße erstreckt. Südlich vom Geltungsbereich verläuft ein Fuß- und Radweg, der in östlicher Richtung an die Wilfriedstraße anbindet und in Richtung Südwesten eine Verbindung zu einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz herstellt.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über drei Bushaltestellen gewährleistet, die ca. 400 m – 500 m vom Plangebiet entfernt liegen.

Die Haltestelle „Quelle Kirche“ an der Carl-Severing-Straße wird angefahren von den Bussen der Linie 22 (Quelle - Kunsthalle - Jahnplatz - Lohbreite - Heepen) werktags und samstags im 20-Minuten-Takt, sonntags nur nachmittags im 30-Minuten-Takt, der Linie 88 (Bielefeld - Brackwede - Quelle - Steinhagen - Amshausen - Halle), werktags und samstags stündlich, sowie der Nachtbuslinie N14 (Jahnplatz - Quelle - Steinhagen - Quelle Jahnplatz).

Die Haltestelle „Café Sport“ an der Osnabrücker Straße wird von den Bussen der Linie 48 (Bielefeld - Brackwede - Quelle - Steinhagen - Brockhagen) werktags 2-stündlich und samstags 2 x täglich angefahren.

Die Haltestelle „Hengstweg“ wird von den Bussen Nr. 121 (Quelle - Brackwede - Bethel) frequentiert, die werktags und samstags stündlich verkehren, an Samstagen aber zu eingeschränkten Zeiten.

Umgebung

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulichen Lücke am nördlichen Siedlungsrand von Quelle. Die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen sind größtenteils durch 1-2 geschosigen Einfamilienhäusern geprägt; am nordöstlichen Rand sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Im Norden grenzen Wald- und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes existiert eine kleine Parkanlage; südwestlich erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche, in die Spiel- und Sportflächen integriert sind.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (o.M.)
Quelle Luftbild: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes (o.M.)
Quelle: Bezirksregierung Detmold

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich zwei kleinere Flächen am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im östlichen Bereich des Plangebietes entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die westlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan soll für die künftig als Dorfgebiet überplante Fläche von „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden (256. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“).

Die Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ erfolgen.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/Q29 (o.M.)
Quelle: Stadt Bielefeld

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q29 liegt überwiegend nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Lediglich eine kleine Teilfläche (ca. 50 m²) im Bereich der geplanten südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Teilplan A“. Dieser setzt für die Teilfläche eine öffentliche Grünfläche fest. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 soll hier die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, um die südliche Anbindung an die Wilfriedstraße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 liegt im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, im Landschaftsplan ist aber die Baumkulisse um die gesamte Hofanlage herum als geschützter Landschaftsbestandteil und somit als zu erhaltend ausgewiesen. Gleiches gilt für zwei Eichen, die als Naturdenkmale ausgewiesen sind.

Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan die " Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vorgesehen (Entwicklungsziel 1.1).

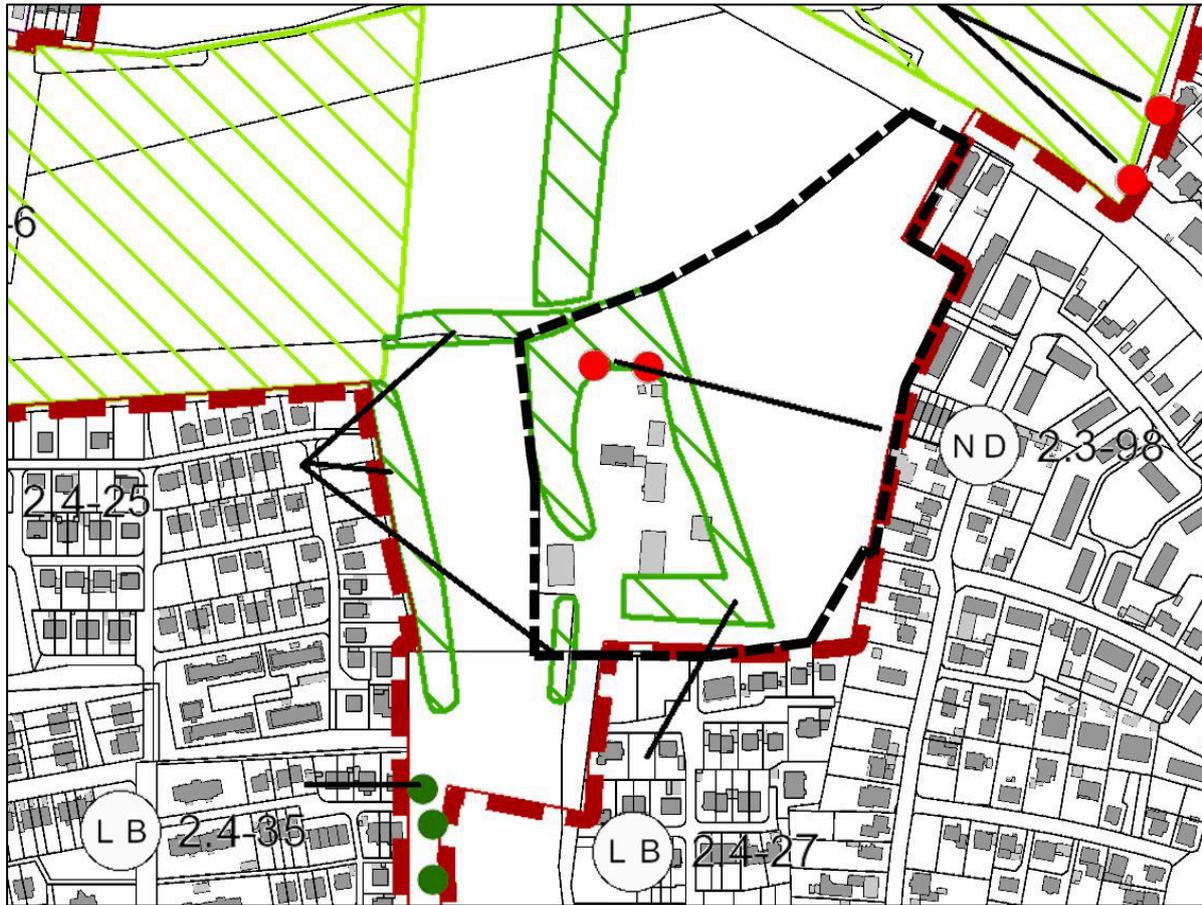


Abbildung 5: Landschaftsplan Bielefeld-West, Schutzgebiete, mit Abgrenzung des Plangebietes (o.M.)
Quelle Landschaftsplan: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes soll der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden mit der Erstaufstellung folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer überwiegend kleinteiligen Bebauung sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern (auch öffentlich geförderter Wohnungsbau),
- Abrundung des Siedlungsrandes,
- Erhaltung des prägenden Baumbestandes um die Hofanlage,
- intensive Verflechtung des neuen Wohngebietes mit den angrenzenden Bestandsgebieten sowie den umgebenden Grün- und Freiflächen.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern vor. Im westlichen Teil soll eine den Bestand ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

Die Erschließung der Neubauf Flächen im Osten des Geltungsbereichs soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen. Es ist eine Ringstraße geplant, die an zwei Punkten - südlich des Knicks der Wilfriedstraße sowie in Höhe der Einmündung der Reinholdstraße - an die Wilfriedstraße anbindet. Ebenfalls ist eine Fuß- und Radwegeverbindung an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Weg vorgesehen.

Der westliche Teil des Plangebietes (Hofanlage) soll weiterhin von Süden über die vorhandene private Zufahrt von der Borgsen-Allee und von Norden über die Alleestraße erschlossen werden.

Der die Hofanlage einrahmende Baumbestand soll erhalten werden.

Das östlich des Hofareals verlaufende Fließgewässer, das in die Ems-Lutter entwässert, soll darüber hinaus nach Westen verlegt werden.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Lage des Plangebietes, am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen sowie nahe des zentralen Versorgungsbereichs Carl-Severing-Straße, machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung wird der östliche Teilbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA1 / WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die Ausprägung der bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 jedoch ausgeschlossen, da die Wohnnutzung im Vorrang steht und so unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen haben, vermieden werden.

Sozialer Wohnungsbau

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 65 - 70 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q29 ca. 18 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbaus ist im nordöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes geplant.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/Q 29 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Dorfgebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der als Biohof bewirtschaftete Betrieb soll weiterhin an seinem Standort erhalten werden, obwohl in der jüngeren Vergangenheit Wohngebiete immer weiter an ihn herangerückt sind und mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun auch unmittelbar angrenzend ein neues Wohngebiet ermöglicht werden soll.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Landwirtschaftsbetriebes sowie von Entwicklungsmöglichkeiten, wird das Areal der Hofanlage als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Dorfgebiete sind gemischte Gebiete, in denen Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird, in denen aufgrund ihrer besonderen Anforderungen und Auswirkungen land- und forstwirtschaftliche Betriebe aber primären Schutz genießen, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete allein in dieser Gebietskategorie zulässig sind. Das heißt, dass die anderen im MD zulässigen Nutzungsarten Rücksicht auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe nehmen müssen. Daher besteht bezüglich der mit einer landwirtschaftlichen Nutzung i.d.R. verbundenen Geruchs- und Geräuschbelastungen in MD eine höhere Duldungspflicht als in anderen Baugebieten, in denen auch Wohnen zulässig ist. Aber auch hier gibt es Grenzen der Verträglichkeit, insbes. – wie im vorliegenden Fall - gegenüber Betrieben mit Tierhaltung. Der im Plangebiet vorhandene Landwirtschaftsbetrieb betreibt jedoch keine Intensivtierhaltung.

Von den gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden allerdings Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden im Dorfgebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar sind. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.

Durch die vorgenannten Festsetzungen sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen (auch Wohnen) ermöglicht werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der Großteil der Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Damit sich die geplante Neubebauung im WA1 in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen

der Geschossigkeit (II Vollgeschosse) sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH: 6,0 m; FH: 10,5 m) analog zur angrenzenden Bebauung getroffen.

Im Vergleich zum WA1 werden die Festsetzungen im WA2 zur zulässigen Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe erhöht. Im WA2 sieht das Plankonzept dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vor, wobei das dritte Geschoss als „Staffelgeschoss“ geplant ist. Durch die getroffenen Festsetzungen (III Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe 11,0 m) soll gewährleistet werden, dass sich die Höhenentwicklung der Neubebauung im WA2 an der unmittelbar östlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die ebenfalls zweigeschossige (Mehrfamilien)-Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorweist.

Die Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie der maximalen Firsthöhe im Dorfgebiet orientieren sich an der Bestandssituation im MD.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) – sowie die Geschossflächenzahl (GFZ), die das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes ausdrückt, werden für das allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet differenziert festgesetzt.

Im WA1 wird für die zweigeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß, im WA2 für die dreigeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß, sowie im MD eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 ausgewiesen. Mit den vorgenannten Werten werden einerseits die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete eingehalten, andererseits wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Bauweise

Unter Berücksichtigung des durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Umfeldes und der Lage am Siedlungsrand wird im Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt.

Im WA1 sollen darüber hinaus nur freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten sowie Doppelhäuser ermöglicht werden. Daher werden für das WA1 Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude beschränkt. Je Einzelhaus werden maximal 2 WE und je Doppelhaushälfte 1 WE zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen definieren im WA1 und WA2 Baufenster von überwiegend 13,0 m - 14,0 m Tiefe; eine größere Baufenstertiefe (31,0 m) ist am westlichen Rand des neuen Wohngebiets ausgewiesen, da hier zwei Baureihen nebeneinander geplant sind. Ebenfalls ist eine größere Baufenstertiefe nördlich der Planstraße B vorgesehen, um im Norden des Plangebietes eine weitere Bebauungsmöglichkeit hinter der straßenständigen Bebauung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen sichern überwiegend eine durchgehende Vorgartenzone von mindestens 5,0 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen. Eine Ausnahme bildet das Baufenster im nörd-

lichen Bereich des Plangebietes. Zur nördlichen Plangebietsgrenze wird durch die Baugrenzen ein Abstand von 20,0 m zum Wald gewährleistet, um - insbesondere bei Sturmereignissen - eine Gefährdung von Gebäuden durch Windwurf bzw. Gehölzbruch auszuschließen. Um dennoch ausreichend Spielraum bei der Errichtung der Gebäude zu ermöglichen, wird das dortige Baufenster mit einer Tiefe von 13,0 m festgesetzt, wodurch der Vorgartenzone in diesem Bereich lediglich eine Tiefe von 3,0 m vorweist.

Im MD werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine flexible Flächenausweisung definiert, um im Bereich der bestandsgeprägten und durch den zu erhaltenden Baumbestand in den Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkten Hofanlage ausreichend Spielraum für die Errichtung neuer Gebäude zu sichern.

Die Bebauungsstruktur im MD resultiert aus der landwirtschaftlichen Nutzung: Gruppierung der Gebäude um einen großen Hof, Gebäude mit tlw. größeren Gebäudedimensionen (Ställe, Scheunen, sonstige landwirtschaftliche Nebengebäude).

Für die künftige Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes sind Flächen für bauliche Erweiterungen erforderlich. Neue Gebäude sollen, zur Konzentration der Bauflächen, zur Erhaltung der typischen Hofanlage sowie zur Sicherung von Gehölzbeständen und möglichst großen zusammenhängenden Freiflächen, nur in unmittelbarer Nähe der Bestandsbebauung entstehen.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des neuen Wohngebietes im Osten des Plangebietes soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen.

Es ist eine öffentliche Verbindungsstraße vorgesehen (Planstraße A), die an zwei Punkten - südlich des Knicks der Wilfriedstraße sowie in Höhe der Einmündung der Reinholdstraße - an die Wilfriedstraße anbindet. Während an der nördlichen Anbindung ein Zweirichtungsverkehr vorgesehen ist, kann die südliche Anbindung aufgrund der Platzverhältnisse zwischen der Bestandsgrundstücken nur als Einbahnstraße als zweite Ausfahrtsmöglichkeit aus dem Wohngebiet ausgebildet werden.

Eine öffentliche Ringstraße (Planstraße B) erschließt die weiter nördlich und westlich gelegenen Flächen des neuen Wohngebietes.

Am westlichen Rand des neuen Wohngebietes ist hinter der straßenständigen Bebauung eine zweite Baureihe vorgesehen. Ebenfalls ist eine Bebauungsmöglichkeit im Norden des Plangebietes hinter der straßenständigen Bebauung nördlich der Planstraße B vorgesehen. Da das Erschließungsnetz des Plangebietes möglichst flächensparend konzipiert ist, ist eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke durch kurze Stichwege von der Planstraße B aus geplant. Auf eine Festsetzung der Stichwege wird verzichtet, um Spielraum für die Aufteilung der künftigen Grundstücke in den Baufeldern zu eröffnen. Die Sicherung der Zufahrten zu den von den Straßen zurückliegenden Grundstücken erfolgt später durch privatrechtliche Regelungen.

Die Hofanlage soll weiterhin von der Borgsen-Allee im Süden und der Alleestraße im Norden erschlossen werden.

Die Verbindung zwischen den vorgenannten Straßen wird jedoch nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ ausgewiesen, da es sich um eine grundstücksinterne Erschließung handelt, die auch keine Verknüpfungsfunktion zwischen umgebenden Straßen übernehmen soll.

Die Breite der internen Erschließungsstraße wird in ihrem vorhandenen Querschnitt festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der neuen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus vor Garagen und Carports eine zweite Stellplatzmöglichkeit geschaffen.

Für Besucherverkehr besteht zusätzlich die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum der gebietsinternen Erschließungsstraßen zu parken. Die Straßenbreiten ermöglichen abschnittsweise ein Parken im öffentlichen Straßenraum. Damit wird auch eine Belastung der angrenzenden Straßen durch Parksuchverkehr vermieden.

Im Dorfgebiet MD sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll der, die Hofstelle umgebende prägende Baumbestand vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen geschützt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist in fußläufiger Entfernung über die Bushaltestellen „Quelle Kirche“ an der Carl-Severing-Straße, „Café Sport“ an der Osnabrücker Straße sowie „Hengstweg“ an der gleichnamigen Straße gegeben (s. Kapitel 2).

Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich selbst existieren bislang keine öffentlichen Fuß- und Radwege, direkt an seinem nördlichen und südlichen Rand verlaufen jedoch Wegeverbindungen, die eine großräumige Vernetzungsfunktion haben.

Durch eine öffentliche Fußwegeverbindung, die das neue Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung quert, werden die beiden großräumigen Wegeverbindungen miteinander verknüpft und auch die bestehenden Wohngebiete südlich des Geltungsbereichs an die Frei- und Erholungsflächen im Norden angebunden.

Der Bereich, in dem die Wegeverbindung nicht entlang der Planstraße B verläuft, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert.

5.4. Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Nordosten verlaufenden Osnabrücker Straße (L 756) ein.

Der Bebauungsplan Nr. I/Q29 setzt im Nahbereich der Osnabrücker Straße keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die Entfernung der nächstgelegenen neugeplanten Bebauung im Plangebiet zur Osnabrücker Straße beträgt mindestens 30 m.

Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen ermittelt werden. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird maßgeblich durch die nordöstlich angrenzende Osnabrücker Straße bestimmt. Trotz der Verkehrsmengen sind erhebliche Immissionsbelastungen für die geplante Wohnbebauung aufgrund des Abstandes zur Landesstraße 756 voraussichtlich auszuschließen.

Geruchsimmissionen

Auf der Hofstelle im Plangebietes werden zzt. ganzjährig einige Schweine in einem Außenklimastall sowie einige Schafe in Weidehaltung gehalten. Im Sommer werden zusätzlich Gänse gehalten; im Winter stehen Rinder in den Stallungen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist somit nicht als Intensivhaltung einzustufen.

Da auch von einem kleinen Betrieb Geruchsimmissionen ausgehen und das geplante Wohngebiet wegen der vorherrschenden Windrichtung aus Südwest bis West von den Geruchsimmissionen betroffen sein kann, wird im weiteren Verfahren ein Gutachten dazu erstellt. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule „Queller Schule“ in der Carl-Severing-Straße 165. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die Kita „Auf dem Rennplatz“ am Galoppweg, „Johannes“ an der Klemensstraße und „Waldkindergarten Bielefeld e.V.“ an der Niederbreite.

Südwestlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Spielplatz, ein zweiter liegt an der Erwinstraße.

Durch die neue Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen sowie Spielflächen. Der Bedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt. Des Weiteren wird geprüft, ob der durch die geplante neue Wohnbebauung hervorgerufene zusätzliche Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in den vorhandenen Einrichtungen in Brackwede / Quelle gedeckt werden kann.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/Q29 grenzt unmittelbar an Wald- sowie Grünflächen an, die für Freizeit, Erholung und Sport genutzt werden können und auch Einrichtungen für diese Zwecke beinhalten. So befindet sich südwestlich des Plangebietes die Queller Finnbahn, eine Strecke für Laufen oder Nordic Walking. An der Gottfriedstraße liegen eine Sporthalle und ein Sportplatz.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Wilfriedstraße und der Borgsen-Allee sichergestellt werden.

Entwässerungssystem:

In der Wilfriedstraße befinden sich im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet städtische Schmutz- und Regenwasserkanäle. Im Bereich der südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich ein städtischer Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche. Ebenfalls befinden sich ein Schmutz und Regenwasserkanal in der Borgsen-Allee.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll somit über die städtische Kanalisation in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

5.8. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Im nördlichen Bereich der Hofanlage befinden sich zwei Eichen, die als Naturdenkmale ausgewiesen sind. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Analog zur südlich / östlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsbebauung werden im WA1 entsprechende Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung ($\leq 45^\circ$) getroffen. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung im Dorfgebiet entsprechen den Ausführungen der dortigen Bestandsgebäude, die ebenfalls Satteldächer vorweisen.

Im WA2 sieht das Plankonzept dreigeschossige Wohngebäude mit Flachdach vor, wobei das dritte Geschoss als sogenanntes „Staffelgeschoss“ vorgesehen ist. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass sich die Höhenentwicklung der Neubebauung an der nordöstlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorweist.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten und Loggien, Sockelhöhe, Fassadengestaltung, Dacheindeckung, Einfriedungen sowie Einfriedungen getroffen.

Die Errichtung des neuen Wohngebietes wird zu Veränderungen des Orts- und des Landschaftsbildes führen.

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Freifläche zwischen dem Hof Meyer zu Borgsen und der Osnabrücker Straße wird zu Gunsten des neuen Wohngebietes entfallen. Dies wird jedoch vor den Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als vertretbar angesehen. Des Weiteren wird durch das geplante Wohngebiet eine Lücke am Siedlungsrand geschlossen.

Durch die Festsetzung zur Erhaltung der prägenden Baumkulisse rund um die Hofanlage im Westteil des Plangebietes werden prägende Landschaftselemente und auch zwei Naturdenkmale bewahrt und diese Vegetationsstrukturen langfristig gesichert.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß der Anlage D.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren, um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bodenschutz

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Bestandssituation erhöhen. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

Gewässer

Im Geltungsbereich befindet sich ein privater Teich sowie zwei offene Entwässerungsgräben, die zum Fließgewässer Nr. 34.12 gehören.

Der Graben, der das Plangebiet quert, soll aufgrund der derzeitigen Lage inmitten des geplanten Wohngebietes an dessen westlichen Rand verlegt und nach Süden geführt werden. Die entsprechenden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden unter Berücksichtigung des erforderlichen Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Laut der Karte der klimatischen Schutzzonen der Stadt Bielefeld sind die Flächen des Plangebietes hochklimaempfindlichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die klimatische Situation abzuschätzen. Da es sich hier jedoch um keinen innerstädtischen Bereich handelt, werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden Anpflanzfestsetzungen, Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen sowie eine Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten getroffen. Insbesondere durch die Begrünung der Stellplatzanlagen kann in diesem Bereich die Versiegelung funktional ausgeglichen werden und zur Schattenspende sowie Temperaturminderung beitragen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<u>Plangebiet</u>	ca. 5,64 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,48 ha
Dorfgebiet	ca. 1,93 ha
Private Grünflächen	ca. 0,42 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 0,38 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,32 ha
Private Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha

Geplante Wohneinheiten: ca. 65 - 70 Wohneinheiten
 Soziale Wohnraumförderung: ca. 18 Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Eine kleine Teilfläche (ca. 50 m²) im Bereich der geplanten südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Teilplan A“. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Teilplan A“ ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

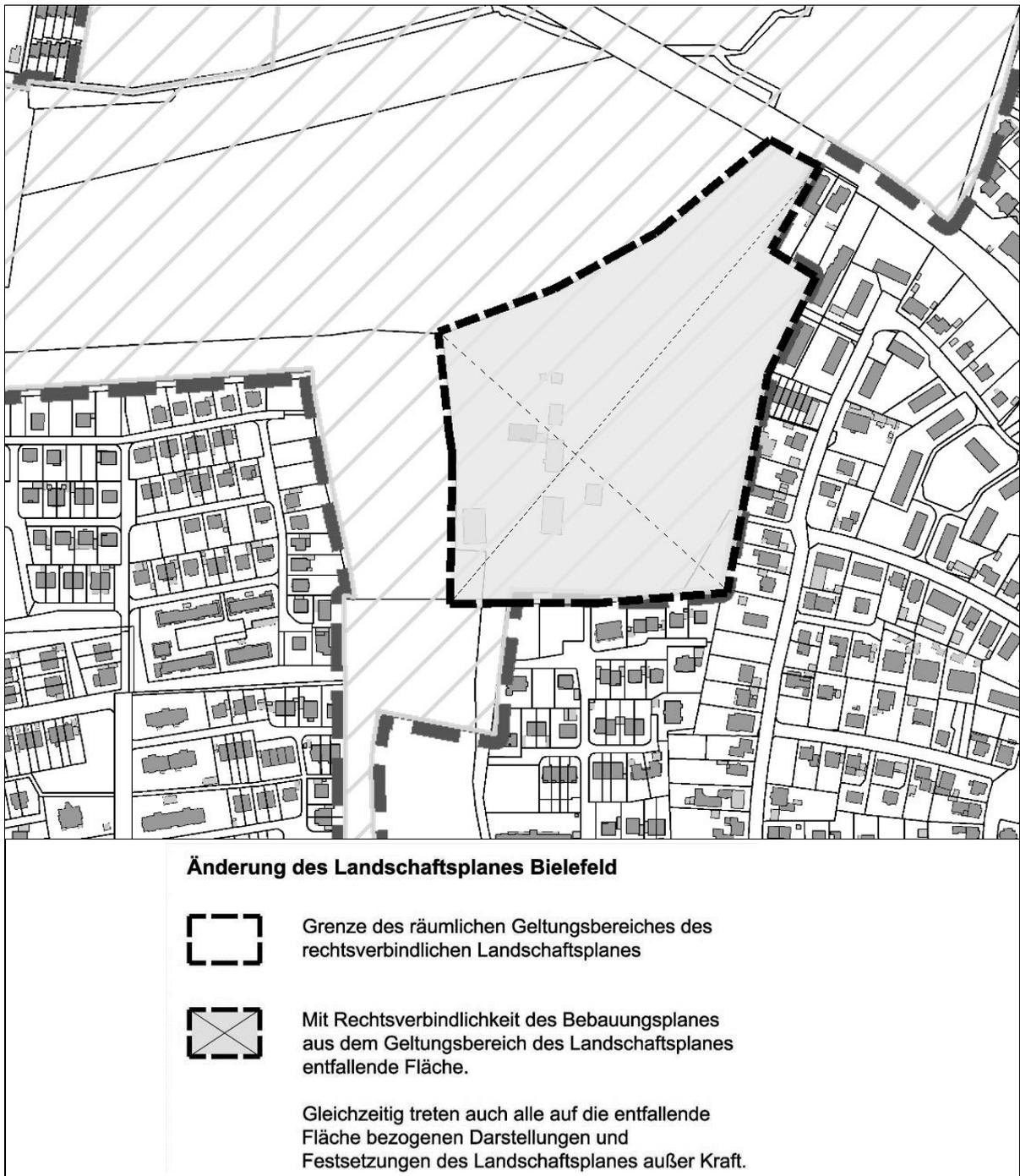
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ liegt im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 hat somit Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, im Landschaftsplan ist aber der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand um die Hofstelle Meyer zu Borgsen als geschützter Landschaftsbestandteil und somit als zu erhaltend ausgewiesen. Gleiches gilt für zwei als Naturdenkmale ausgewiesene Eichen.

Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan die "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vorgesehen (Entwicklungsziel 1.1).

Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 aufgehoben.

Die geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Erhalt der Baumbestände gesichert.



7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der Bebauungsplan Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich sowie im Geltungsbereich des Landschaftsplanes soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Bielefeld, im September 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de