

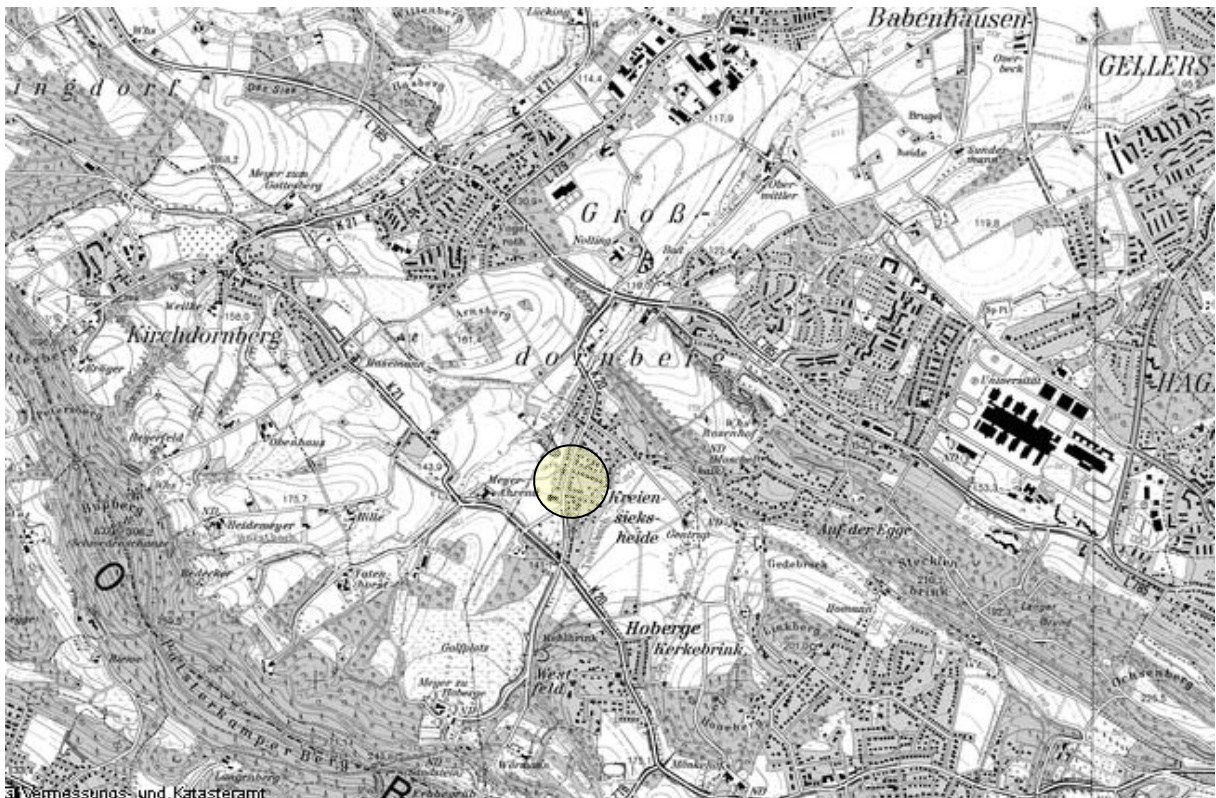
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Dornberg

### Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“

#### Teil B

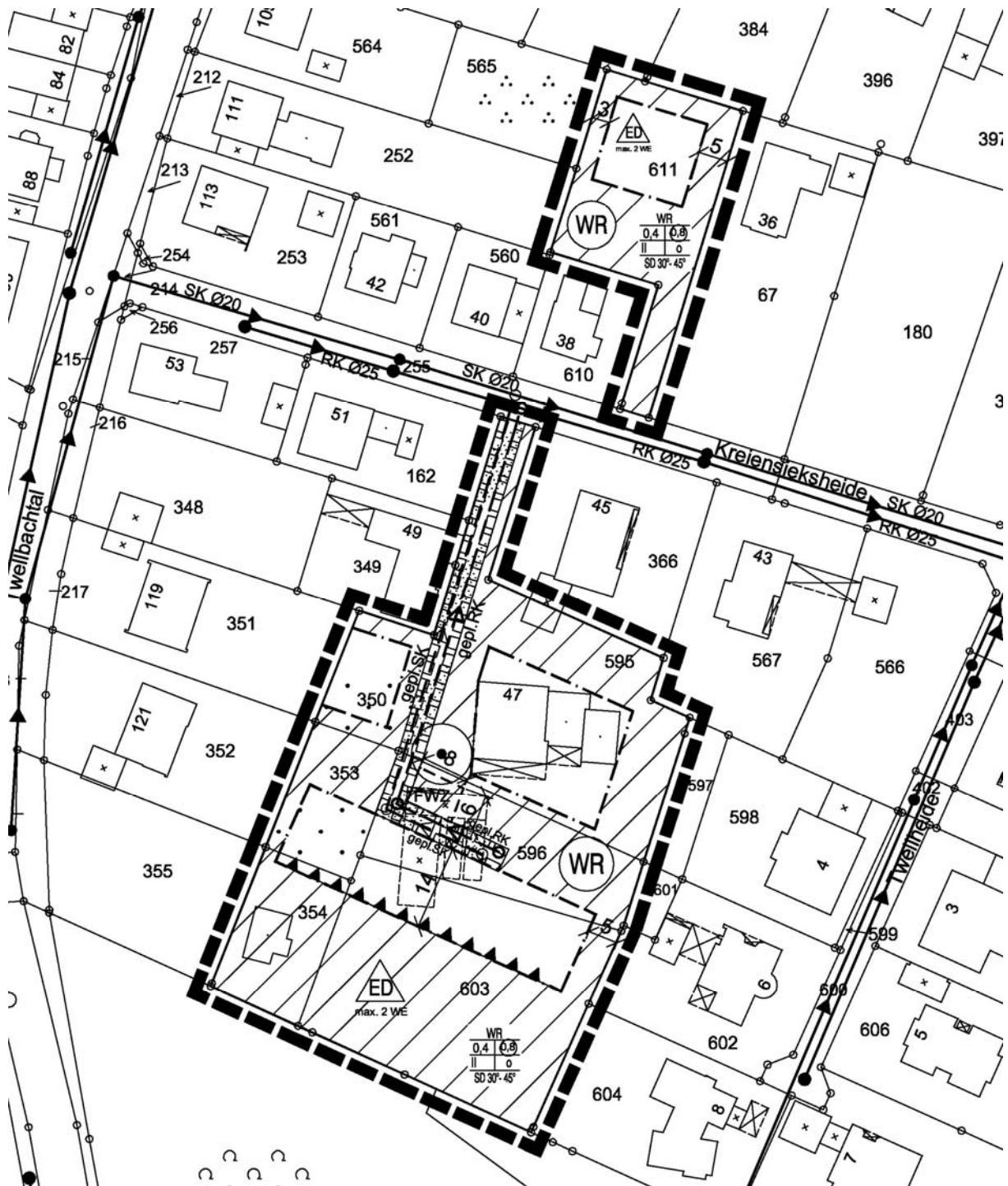
Angaben der Rechtsgrundlagen  
Textliche Festsetzungen  
Zeichenerklärung und Hinweise  
Begründung



Übersichtsplan (topographische Karte unmaßstäblich)  
Bauamt 600.4

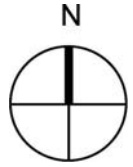
# Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“

Nutzungsplan – Satzung – unmäßigstäblich







# Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“


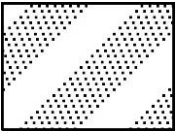
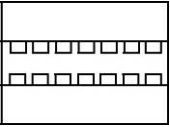
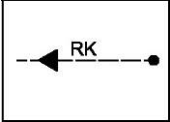
Gestaltungsplan – Satzung – unmaßstäblich

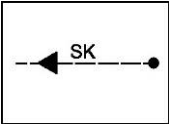
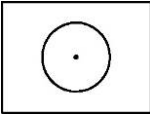
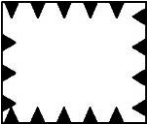


	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Kapitel 1 <u>Angabe der Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);</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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);</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 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).</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>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<b>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u></b> gemäß § 9 (6) BauGB
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<b>1.1 <u>Reines Wohngebiet</u></b> gemäß § 3 BauNVO
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>0,4</b>	<b>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u></b> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO  zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4
	<b>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u></b> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO  zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,8
	<b>2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u></b> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO  Es ist eine Firsthöhe (FH) von max. 9,00 m zulässig.  Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Oberer Bezugspunkt Firsthöhe:</u> Oberster Anschluss der Oberkante der Dachhaut <u>Unterer Bezugspunkt:</u>


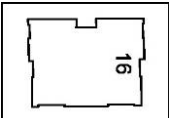
	<p>Oberkante (Mitte) der zur Erschließung nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung).</p> <p>Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p>
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
<p>o</p>  <p>-----</p>	<p><b>3.1 <u>Bauweise</u></b> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><b>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u></b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<b>4</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
max. 2 WE	Je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
<b>5</b>	<b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	<p><b>5.1 <u>Stellplätze, Carports und Garagen</u></b> gemäß §§ 12 und 21a BauNVO</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden wenn sie die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschreiten.</p>

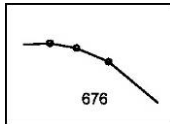
	<p>Hinweis: Stellplätze, Carport- und Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen sollten in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung errichtet werden.</p>
<b>6</b>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
 	<p><b>6.1</b> <u><b>Straßenbegrenzungslinie</b></u></p> <p><b>6.2</b> <u><b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b></u> - privat –</p>
<b>7</b>	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB</p>
 	<p><b>7.2</b> <u><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b></u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Die privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p> <p>Hinweis: Die Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb- ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p><u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB</p> <p>Hinweis: geplanter Regenwasserkanal</p>

	<p>geplanter Schmutzwasserkanal</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b) BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>
	<p>Vorhandener Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b> gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB</p>
	<p><b>9.1      <u>Verkehrslärm</u></b></p> <p>Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.</p> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>
<p><b>SD 30° - 45°</b></p>	<p><b>10.1      <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</u></b></p> <p>10.1.1      <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung 30° - 45° zulässig.</p> <p>Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.</p> <p>Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünungen zulässig.</p> <p>Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten</p>

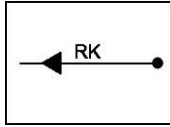


	<p>geeigneten Dachflächen zulässig.</p> <p>Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.</p> <p>Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.</p> <p>Hinweis: Festsetzungen zur Gebäudehöhe siehe Ziffer 2.3</p>
	<p><b>10.2     <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-</u></b></p> <p>10.2.1   <u>Sockelhöhe</u></p> <p>Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.</p> <p>Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.</p> <p>Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.</p> <p>Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.</p> <p>10.2.2   <u>Farbgebung und Material</u></p> <p>Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.</p> <p>Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen zur solaren Energiegewinnung.</p>
<b>11</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<p>11.1     <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>11.2     <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u></p> <p>Die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sind einzuhalten.</p> <p>Auf dem Grundstück Kreiensieksheide 47 befinden sich zwei Brunnen. Der Rückbau der Brunnen ist der unteren Wasserbehörde</p>

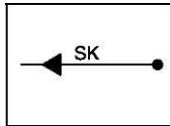
	<p>eine Woche vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (Herr Bettinger Tel.: 0521 51-3371).</p> <p>11.3 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u></p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.</p> <p>11.4 <u>Feuerwehrezufahrt</u></p> <p>Im südlichen Geltungsbereich ist auf der gekennzeichneten Fläche für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr eine entsprechende Wendemöglichkeit herzustellen und freizuhalten. Um das Maß der Versiegelung so klein wie möglich zu halten, kann dieses z.B. in Form von Schotterrasen oder Rasengittersteinen erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass in diesem Bereich keine Sträucher und Bäume gepflanzt und sowie keine Zäune errichtet werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit dem Bauamt abgestimmt werden.</p> <p>11.4 <u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u></p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Außenwand der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
	<p><u>Nutzungsplan</u></p> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p>



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“**

für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 und nördlich der Kreiensieksheide begrenzt auf das Flurstück 611.

-Stadtbezirk Dornberg-

Satzungsbeschluss

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ wird für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 und nördlich der Kreiensieksheide begrenzt auf das Flurstück 611 gem. §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neu aufgestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die ehem. Hofstelle in ihrem Bestand zu sichern und eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende bauliche Weiterentwicklung und Ordnung des Plangebietes zu schaffen, hiermit ist eine maßvolle Nachverdichtung verbunden.

Der seit dem 27.03.1960 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ho 1 enthält Festsetzungen, die bisher eine Bebauung dieser Flächen nicht ermöglichen. Die im südlichen Bereich der Kreiensieksheide 47 befindliche Fläche ist als Erwerbsgärtnerei festgesetzt, diese ist bereits seit einigen Jahren aufgegeben worden. Die dazugehörigen Gebäude wurden zum Teil abgebrochen. Die grundsätzliche Beibehaltung der festgesetzten Nutzungen durch Ansiedlung einer artverwandten Nutzung (Blumen / Floristik) ist aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht mehr wünschenswert.

Das Flurstück 611 liegt im Hintergelände des Planquadrat Kreiensieksheide – Hufschmiedeweg. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan besagt, dass ein zweites Wohngebäude im Hintergelände nicht zulässig ist.

### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Bei dem ca. 0,55 ha großen Plangebiet handelt es sich um die Flächen der ehemaligen Erwerbsgärtnerei. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/Ho 1 „Kreienieksheide“ ausgewiesene Bebauung legt für diese Fläche „Erwerbsgärtnerei“ fest. Das Plangebiet wird umgrenzt von vorhandener Wohnbebauung. Erschlossen wird das Gebiet über einen Privatweg von der Straße Kreiensieksheide. Das Gelände des Plangebietes liegt am Rand eines Waldes und weist eine sehr leichte Nordosthanglage auf. Im Plangebiet befindet sich, ein Fachwerkgebäude, mit verschiedenen Anbauten. Diese ehem. Hofstelle wird heute als Wohngebäude genutzt.

Das Planquadrat Kreiensieksheide / Hufschmiedeweg wird durch eine lockere Einzelhausbebauung in Form einer Straßenrandbebauung geprägt. Das Gebäude Kreiensieksheide 36 liegt im Hintergelände und bildet so die städtebauliche Grundlage, hier eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die vorhandene Bebauung im angrenzenden Plangebiet ist in Bezug auf die Dachlandschaft relativ einheitlich. Es finden sich hier überwiegend Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen - überwiegend zwischen 30° und 50° - wieder.

Ein besonders markanter, Ortsbild prägender Baum befindet sich im Zusammenhang mit dem Fachwerkgebäude mitten im südlichen Plangebiet. Dieser Baum wird als erhaltungswürdig eingestuft.

Ein Versorgungsangebot ist in Großdornberg an der Wertherstraße, im Bereich Pappelkrug an der Wertherstraße und in Hoberge-Uerentrup an der Dornberger Straße gegeben.

### 3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und für den Bereich der ehemaligen Erwerbsgärtnerei Landwirtschaftliche Fläche dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der geringen Größe des Bereiches der ehem. Gärtnerei (0,45 ha) nicht erforderlich, da sie unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes liegt.

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** ist bereits die Siedlungsabrundung nach Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Der seit 27.03.1960 **rechtsverbindliche Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nr. II/Ho 1 „Kreiensteiche“** weist für das angrenzende Plangebiet überwiegend Wohngebiet aus, für Teilbereiche entlang der Straße „Twellbachtal“ auch Mischgebiet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als „Erwerbsgärtnerei“ festgesetzt.

### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem die gewerblichen Nutzungen der Erwerbsgärtnerei im Süden des Plangebietes inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit der Bebauung gegenüber der freien Landschaft ein deutlicher Abschluss gebildet werden. Die Art der zulässigen Nutzung soll sich am umgebenen heutigen Bestand orientieren und soll im Plangebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Mit der Einbeziehung des Flurstücks 611 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung Rechnung getragen, ohne dass der Gebietscharakter stark verändert wird.

Das Flurstück 611 gehört neben der ehemaligen Erwerbsgärtnerei zu den wenigen Grundstücken, die eine eigenständige Nachverdichtung ermöglichen. Das neu geplante Gebäude in diesem Bereich ergänzt den vorhandenen Bebauungsansatz, ohne den Gebietscharakter zu zerstören. Darüber hinaus ist es städtebaulich sinnvoll, sich an vorhandenen Strukturen zu orientieren. Das Gebäude Kreiensteiche 36 liegt schon seit Aufstellung des Durchführungsplanes 1960 im hinteren Bereich des Grundstücks. Aufgrund des Gebäudezustandes ist davon auszugehen, dass dieses Gebäude auch in Zukunft beibehalten bleibt. Eine Bebauung an dieser Stelle zu ermöglichen bedeutet daher aus städtebaulicher Sicht eine Weiterentwicklung der vorhandenen Situation, die den heutigen Maßstäben einer maßvollen Nachverdichtung genügt.

## **4.1 Belange des Wohnens, und des Gemeinbedarfes**

### Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Angesichts der guten Standortqualitäten – insbesondere die Nähe zum Teutoburger Wald und die anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken – wird im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine dem Standort angemessene bauliche Ergänzung im Bereich der ehem. Erwerbsgärtnerei mit ca. 3-4 Wohngebäuden ein Gebäude jeweils in Form von Einzel- oder Doppelhäusern angestrebt. Auf dem Flurstück 611 kann nur ein Einzel- oder ein Doppelhaus entstehen.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an dem vorhandenen Bestand. Sie soll einen ausreichenden Entwicklungsspielraum in der Grundstücksnutzung ermöglichen.

Im Reinen Wohngebiet (WR) soll mit einer Firsthöhe von maximal 9,00 m eine harmonische Einbindung zur vorhandenen Bebauung sichergestellt werden. Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt, dadurch ist es möglich, dass auch zweigeschossige Gebäude entstehen können. Dieses steht im Einklang mit den von Rat am 19.06.2008 beschlossenen Zielen des „Handlungsprogramm Klimaschutz 2008“.

Im Plangebiet (WR) sollen je Wohngebäude nur höchstens zwei Wohneinheiten ermöglicht werden, um so einer übermäßigen Verdichtung sowie den damit verbundenen Störungen durch verstärkten Kfz-Verkehr entgegenzuwirken.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll für das Wohngebiet (WR) eine offene Bauweise festgesetzt werden. In Abweichung zur offenen Bauweise sind jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Das angrenzende Gebiet wird von Gebäuden mit Satteldach verschiedener Dachneigungen geprägt. Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln, wird als prägendes Element das Satteldach festgesetzt.

### Belange des Gemeinbedarfes

Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule sind im Stadtbezirk Dornberg vorhanden.

## **4.2 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des südlichen Plangebietes (das Gelände der ehem. Erwerbsgärtnerei) erfolgt über einen privaten Stichweg. Um den Erschließungsaufwand und den Verkehrsflächenanteil in dem geplanten neuen Wohnquartier in vertretbaren Grenzen zu halten, ist der Stichweg in einer Breite von 4,25 m vorgesehen. Bei einer Breite von 4,25 m wird bei verminderter Geschwindigkeit der Begegnungsverkehr PKW/PKW noch gewährleistet. Weil der Stichweg lediglich der Erschließung von wenigen Grundstücken dient, sollen diese Wegeparzellen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden. Wendemöglichkeiten sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ist in der hierfür gekennzeichneten Fläche eine entsprechende Wendemöglichkeit herzustellen und freizuhalten. Um das Maß

der Versiegelung so klein wie möglich zu halten kann dieses in Form von Schotterrasen oder Rasengittersteinen erfolgen.

Die Erschließung des Flurstücks 611 ist auf der eigenen Grundstücksparzelle gegeben. Daher wird die Zufahrt und auch der private Hausanschluss direkt an die Kreiensieksheide angeschlossen.

Aufgrund der geringen Entfernung zu dem Einmündungsbereich zur Kreiensieksheide ist es vertretbar, dass die wenigen betroffenen Anlieger die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an die von Müllfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße bringen müssen.

#### Ruhender Kfz-Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Stellplätze, Carports und Garagen sollen generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Ausnahmsweise sollen sie auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hiermit sollen zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken ermöglicht werden, um die schmale Erschließungsstraße vom ruhenden Verkehr frei zu halten.

#### Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Rad- und Wanderwegenetz angebunden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am westlichen Rand des Siedlungsquartiers befinden sich in der Straße Twellbachtal die beiden Haltestellen Kreiensieksheide und Poetenweg, die das Plangebiet mit einer Luftlinienentfernung von nur ca. 200 m erschließen. Bei der Linie 224 handelt es sich um ein Angebot mit Anruf-Linien-Fahrten (ALF). Diese Linie verkehrt nur nach vorheriger telefonischer Bestellung von Montag bis Freitag von ca. 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr, am Samstag von ca. 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr zwischen den Haltestellen Mönkebergstraße und Dornberg Bürgerzentrum. Das ALF-Angebot stellt im Stundentakt einen Anschluss zur Buslinie 24 in Richtung Innenstadt her bzw. verbindet das Twellbachtal mit den Einkaufsmöglichkeiten an der Mönkebergstraße und in Großdornberg. Der aktuelle Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld sieht aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur (Twellbachtal, Kirchdornberg, Großdornberg) und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Busverkehrs keine bessere Erschließung des Twellbachtals vor.

In ca. 400 bis 450 m Entfernung vom Plangebiet in südlicher Richtung bzw. in 600 m Entfernung nach Norden befinden sich – stark am Rande des zumutbaren fußläufigen Einzugsbereiches – Haltestellen des Linienverkehrs: Im Süden an der Dornberger Straße die Haltestelle Twellbach der Linie 24 (Großdornberg – Jahnplatz – Sieker; Fahrten tagsüber im 20- bzw. 30-Minutentakt, Bedienung auch am Wochenende und in den Abendstunden), im Norden an der Wertherstraße die Haltestelle Twellbachtal der Linien 21 und 62 (Borgholzhausen) – Werther – Großdornberg – Jahnplatz – (Heepen), Fahrten tagsüber im 20-Minutentakt, Bedienung auch am Wochenende und in den Abendstunden) sowie der Linien 57 und 58 (Babenhausen Süd – Babenhausen / Schröttinghausen – Lohmannshof), Angebot werktags bis zu vier Fahrten je Stunde, am Samstag 2 Fahrten je Stunde, am Sonntag abends kein Angebot).

Verstärkt wird dieses Angebot durch die Schulbuslinien 157 und 158 an Schultagen.

Die Haltestelle Twellbach im Süden des Gebietes ist zudem an die Nachtbuslinie N18 / N19 (Bielefeld – Halle / Borgholzhausen) angeschlossen, die Haltestelle Twellbachtal im Norden

des Gebietes wird an Wochenenden rund um die Uhr von der Nachtbuslinie N1 (Jahnplatz – Großdornberg – Babenhausen – Schröttinghausen) bedient.

Das Angebot im weiteren Umfeld kann damit – für einen ländlich geprägten Bereich – als recht gut bezeichnet werden.

#### **4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung**

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in direktem Anschluss an das weitverzweigte Wanderwegenetz besondere Standortvorteile bezüglich der Naherholung. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Stadtbezirk Dornberg an verschiedenen Stellen vorhanden. Südlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung befindet sich eine Golfplatzanlage. Innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes ist im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz Typ B für Kinder bis zu 12 Jahren vorhanden, der den Bedarf dieser Altersgruppe an wohnungsnahen Spielangeboten abdeckt.

#### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung (techn. Infrastruktur)**

##### Versorgung

Ein ausreichendes Ver- und Entsorgungssystem ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

##### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich im Entwässerungsgebiet 4.08 „Hoberge-Uerentrup“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet. Die Schmutzwasserkanalisation ist für die geplante Nachverdichtung ausreichend dimensioniert. Es ist eine zusätzliche Verlegung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals in dem geplanten Erschließungsweg erforderlich.

##### Regenwasser

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden und in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen des bindigen und undurchlässigen Bodens nicht möglich, da in diesem Bereich mit feuchtem Untergrund bzw. mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden muss.

#### **4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Bei der baulichen Weiterentwicklung und maßvollen Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes soll der prägende Gebäudebestand hinsichtlich der Höhenentwicklung und das Erscheinungsbild berücksichtigt werden.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll dazu beitragen, dass die zulässigen Gebäude sich in der Gebäudehöhe an die vorhandene Gebäude anlehnen.

Aufgrund der gestiegenen PKW-Dichte kann in Wohnsiedlungsbereichen zunehmend eine Bebauung der Vorgartenzone mit Carports, Garagen und Nebenanlagen beobachtet werden. Hierdurch tritt eine erhebliche Minderung der Gestaltungsqualität in diesem Bereich sowie im Straßenraum ein. Ein solcher städtebaulicher Qualitätsverlust soll mit der Festsetzung zur Vorgartengestaltung vermieden werden.



Um den Ausbau des Dachraumes im Plangebiet zu ermöglichen sowie eine Angleichung an die benachbarte Bebauung zu erreichen, sollen eine Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen werden. Aufgrund der städtebaulich relativ homogenen Vorprägung wird für die Dachgestaltung der Hauptbaukörper das Satteldach festgesetzt. Ein relativ breiter gestalterischer Spielraum soll hinsichtlich der Dachneigung sowie hinsichtlich der Materialwahl eingeräumt werden, ohne dass hierdurch die Belange der Stadtgestaltung beeinträchtigt werden. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sollen zur Angleichung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden.

Aus ökologischen Erwägungen sollen Dachflächen für Solar- Energienutzung zugelassen werden.

Die im Hinblick auf eine anzuleichende Gestaltung bei neuen, unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen getroffenen Festsetzungen sollen in den betroffenen Bauabschnitten eine gewisse gestalterische Ruhe begünstigen.

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

#### **4.7 Belange des Umweltschutzes**

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt erwartet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß §13a Baugesetzbuch ist kein Umweltbericht erforderlich.

##### Belange des Artenschutzes

Bei der Teilfläche nördlich der Kreiensieksheide handelt es sich um ein brachliegendes, unbebautes Grundstück ohne Gehölzstrukturen, das allseitig von Wohngrundstücken mit strukturreichen Hausgärten umgeben ist.

Der südlich der Kreiensieksheide liegende Bereich wird in seinem nördlichen Teil bereits als Wohnbaufläche genutzt. Hier wird die bestehende Nutzung nur im bestehenden Bestand festgesetzt.

Der andere Teilbereich, der bisher ehemals einem Gärtnereibetrieb diente, ist bis auf 2 Betriebsgebäude geräumt und liegt derzeit brach. Nur sehr untergeordnet befinden sich einige Gehölze auf der Fläche. Am Nordwestrand steht ein älterer Obstbaum. Zwei kleinere Gehölzgruppen befinden sich im Bereich der beiden, ehemals dem Gärtnereibetrieb dienenden Gebäude. Das Plangebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten im Plangebiet auszuschließen. Auch das Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet kann wegen der vorhandenen Strukturen Fledermäusen und Vögeln als Lebensraum bzw. Teillebensraum dienen.

Aufgrund der Tatsache, dass auf den im Plangebiet liegenden, unbebauten Grundstücken kein Altbaumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist, sind Fledermausarten und Vogelarten, die Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten benötigen, nicht betroffen.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsch als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Beseitigung der beiden kleinflächigen Gehölzgruppen außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Zudem wird der Bereich des Plangebietes aufgrund seiner Struktur im Wesentlichen von Vogelarten genutzt, die als typische Kulturfolger das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat nutzen.

Der oben genannte Obstbaum weist an einer Stelle im Kronenansatz eine Astabbruchstelle mit einer kleinen Vertiefung aufgrund der Kallusbildung auf, die ggf. einer Fledermaus als gelegentliches, wechselndes Tagesquartier dienen könnte. Da Fledermäuse bereits kleinere Spalten, Risse oder ähnliches als wechselnde Tagesquartiere nutzen, diese im Bereich des südlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestandes und im Bereich der umgebenden Hausgartengrundstücke ebenfalls als Ausweichquartiere vorhanden sind, ist die Beseitigung des Obstbaumes unkritisch zu sehen.

Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Die beiden Teilbereiche des Bebauungsplangebietes liegen innerhalb der Bebauung und unterlagen bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Die Freiflächen auf den geplanten, neuen Wohngrundstücken werden zudem zukünftig als Hausgärten gestaltet sein und können damit von den hier vorkommenden Arten weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Bei entsprechender Bepflanzung werden neue Nistmöglichkeiten vorhanden sein.

Auch ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen. Voraussetzung ist, dass die wenigen vorhandenen Gehölze außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden. Bei der Beseitigung der beiden Gärtnereigebäude ist durch einen Fachkundigen zu prüfen, ob Fledermäuse das Gebäude als Quartier nutzen. Sollte ein Gebäude als Quartier dienen, darf ein Abriss erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der Abriss ist dann unverzüglich durchzuführen. Der am Besten geeignete Zeitraum sind die Monate August und September. Bei einer Beachtung dieser Vorgaben kommt es im Zusammenhang mit der Bebauung nicht zu einer Verwirklichung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen.

#### Boden- Grundwasser- und Gewässerschutz

Von der Planung ist ausschließlich bereits baulich genutzte Fläche betroffen. Im Bereich der ehemaligen Erwerbsgärtnerei (Kreiensteiche 47) befanden sich Freilandkulturen, daher sind Bodenverunreinigungen durch den Einsatz von Spritzmitteln nicht ausgeschlossen. Im Fall von Baumaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Bodenuntersuchungen erforderlich.

Durch die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die durch eine Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches im Bereich der ehm. Erwerbsgärtnerei erzielt werden, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

Der Untergrund im Plangebiet eignet sich nicht für Versickerungen. Es muss mit feuchtem Untergrund bzw. mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden. Die Niederschlagsbeseitigung erfolgt über die bestehende Regenwasserkanalisation. Evt.

Rückhaltungsmöglichkeiten können im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geklärt werden. Überschwemmungsgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt.

In den textlichen Festsetzungen wird unter „Sonstige Hinweise“ auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz hingewiesen.

Über die bereits zulässigen Beeinträchtigungen hinaus sind keine weiteren auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Auf dem Grundstück Kreiensieksheide 47 befinden sich zwei Brunnen. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der Rückbau der Brunnen der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen ist.

#### Verkehrslärm

Das Wohnquartier im Plangebiet wird über die Kreiensieksheide erschlossen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen werden in erster Linie durch Anliegerverkehre genutzt. Angrenzend an das Plangebiet hat die Straße „Twellbachtal“ als Verbindung zwischen Dornberger Straße und Wertherstraße eine darüber hinaus gehende Bedeutung im städtischen Verkehrsnetz.

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Straße Twellbachtal  $\geq 65 - \leq 70$  dB(A) tags und  $\geq 55 - \leq 60$  dB(A) nachts. Rückwärtig erreichen die Immissionspegel überwiegend  $\geq 45 - \leq 50$  dB(A) tags und  $\leq 40$  dB(A) nachts, im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße  $\geq 50 - \leq 55$  dB(A) tags und  $\geq 40 - \leq 45$  dB(A) nachts. Im Umfeld der Straße Twellbachtal werden die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags / nachts deutlich überschritten. Rückwärtig werden die Orientierungswerte für WR 50/40 dB(A) tags / nachts eingehalten, sind im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße hier aber überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist im Umfeld der Straße Twellbachtal mehr als mischgebietstypisch und damit umwelterheblich. Rückwärtig ist das Lärmbelastungsniveau insgesamt wohngebietstypisch und nicht umwelterheblich. Bedingt durch die Lage des Plangebietes im weiteren rückwärtigen Bereich zur Straße Twellbachtal sind deshalb nur die erhöhten Werte der Dornberger Straße relevant.

Die seit 1999 erfolgten geringfügigen Verkehrsmengenzunahmen der Straße Twellbachtal und der Dornberger Straße verändern die vorgenannten Lärmbelastungsniveaus nicht wesentlich. Das Planvorhaben selbst löst keine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung infolge des Anliegerverkehrs aus. Insgesamt ist nicht von wahrnehmbaren Lärmpegeländerungen gegenüber der Vorbelastung auszugehen. Das Lärmbelastungsniveau verbleibt im Umfeld der Straße Twellbachtal mehr als mischgebietstypisch und umwelterheblich. Darüber hinaus entstehen durch die Planung keine Immissionskonflikte.

Im Bebauungsplan sind für Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen geeignete Festsetzungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen notwendig. Es sollen entlang der südlichen Grenze der bebaubaren Fläche, die im Einwirkungsbereich der Dornberger Straße liegen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden.

#### Stadtklima und Luftreinhaltung

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) bildet das Plangebiet ein Streusiedlungs-Klimatop innerhalb der hochklimaempfindlichen Grünzone des Teutoburger Waldes, das nördlich an die Frischluftschneise des Krebsbachtals anschließt. Von Süden her gerichtete Kaltluftströmungen begünstigen eine bodennahe Belüftung sowie behagliche Kühleffekte in warmen Sommernächten. Die mikroklimatische und bioklimatische Situation ist hier insgesamt deutlich ausgeglichen.

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung hochklimaempfindlicher Fläche bedingt aufgrund der vorgesehenen kleinflächigen Nachverdichtung, der bereits in größerem Umfang bestehenden Bebauung sowie des Ersatzes einer bestehenden verdichteten Bebauung durch neue Baukörper stadtklimatisch grundsätzlich keine erheblichen Veränderungen. Der Charakter eines Streusiedlungs-Klimatops mit günstigem Mikro- und Bioklima bleibt weiterhin erhalten. Durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr wird es nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte der Grenzwerte der 22. BImSchV kommen, es werden keine umwelterheblichen Belastungen verursacht.

#### **4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### Bestandssituation

Die im südlichen Bereich befindliche Fläche der ehem. Gärtnerei wird als solche nicht mehr genutzt. Die Gewächshäuser und Verkaufsgebäude sind bereits weitgehend abgebrochen worden. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen selbst haben keine nachhaltig zu schützende ökologische Qualität. Daher ist es sinnvoll diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und eine geeignete Folgenutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Ein erhaltens- und schützenswerter Baum befindet sich im Plangebiet im Bereich der vorhandenen Hofstelle. Dieser wird durch entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB gesichert.

##### Ermittlung Eingriffserheblichkeit

Die Fläche der ehem. Erwerbsgärtnerei dient der gewerblichen Nutzung. Neben den Gebäuden bestehen auf dem Grundstück bereits versiegelte Stellplatz und Lagerflächen, so dass eine Wohnbebauung nicht zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird. Das Baugrundstücke 611 liegen im Bereich von Gärten. Aufgrund der Verfahrensdurchführung gem. § 13 a (4) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

##### Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes II/Ho 5 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt zu erwarten. Dies begründet sich darin, dass der überwiegende Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits baulich genutzt ist, und nur eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist. Die Fläche der ehemaligen Erwerbsgärtnerei wird bereits zum größten Teil baulich genutzt.

#### **5. Bodenordnung**

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

### Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca. 0,55 ha
Gesamtfläche Plangebiet	<u>ca. 0,55 ha</u>

### Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Gebäude, vorhanden	ca. 1
Gebäude, geplant	ca. 5
<u>Gebäude, insgesamt</u>	<u>ca. 6</u>
bei 2 Wohneinheiten / Gebäude	ca. 12 WE

## 7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Übernahme der anfallenden Kosten für die öffentliche Kanalisation sollen in einem Folgekostenvertrag mit dem Grundstückseigentümer / Investor geregelt werden.

## 8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ werden die Festsetzungen des seit dem 27.03.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/Ho 1 „Kreiensteiche“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bielefeld, im Juli 2010