

Greifswalder Straße
Bielefeld-Stieghorst

Grundstücke in Bielefeld-Stieghorst Greifswalder Straße

- **Lage**

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ im Stadtbezirk Bielefeld-Stieghorst.

- **Größe und Bauweise**

Die städtischen Flächen in dem Plangebiet haben eine Größe von ca. 19.900 m². Hiervon entfallen ca. 19.200 m² auf Wohnbauflächen sowie ca. 700 m² auf Stellplatzflächen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen die Baugrundstücke im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) und sind mit mehreren zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zu bebauen. Es wird die Entwicklung eines Wohnquartiers mit 250-280 Wohneinheiten verteilt auf 15 Mehrfamilienhäuser angestrebt. Mindestens 25 Prozent der Wohneinheiten im Plangebiet sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung herzustellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Es sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes maximal zwei bis vier Vollgeschosse zu errichten. Die Ausweisung der maximalen Gebäudehöhen (zwischen 134,0 m und 142,5 m über Normalhöhennull) berücksichtigt die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung und gewährleistet somit eine Bebauung, die sich in das Ortsbild einfügt.

- **Mögliche Befreiungen vom Bebauungsplan**

Die Stadt Bielefeld kann eine pauschale Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht in Aussicht stellen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierungsverordnung NRW sind allerdings projektbezogen im Einzelfall zu prüfen. Die Baugenehmigungsbehörde wird dabei im Rahmen ihres Ermessens die Möglichkeiten zur Erteilung von Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan für Wohnungsbauvorhaben insoweit nutzen, wie es unter den Maßgaben des Prüfkatalogs des § 31 Absatz 3 BauGB möglich ist.

Stellplatzbedarfe, welche der in dem Gebiet zulässigen Wohnnutzung zuzuordnen sind, können in Form von Parkpaletten/einem Quartiersparkhaus nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan werden großzügige Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen, die Errichtung dieser Tiefgaragen ist allerdings nicht zwingend. Hinweis: Für eine Nutzung der im Straßenraum angebotenen Grundstücksflächen der Greifswalder Str. sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, da diese Flächen hier als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung in dem Gebiet ist nicht zwingend notwendig, da der ausgelöste Bedarf an Kita-Plätzen bereits im Umfeld des Plangebietes gedeckt werden kann. Sofern die Integration einer Kita in das Baukonzept beabsichtigt wird, wäre eine finale Abstimmung mit dem Fachamt (Jugendamt) erforderlich.

Im Grundbuch sind für einige der Baugrundstücke derzeit noch Belastungen verzeichnet, die einer Bebauung der Flächen allerdings nicht entgegenstehen. Die Stadt ist derzeit bemüht, die Freigabeerklärungen für die betroffenen Grundstücke einzuholen.

- **Bauverpflichtung**

Die auf den Grundstücken zu errichtende Bausubstanz ist grundsätzlich innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages bezugsfertig herzustellen.

- **Richtwert**

Der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke beträgt in diesem Bereich 450,00 €/m².

- **Angebot**

Sofern Sie Interesse am Erwerb der gesamten Flächen haben, geben Sie bitte bis zum 28.02.2025 ein schriftliches Kaufpreisangebot in verschlossenem Umschlag mit dem Kennwort „Greifswalder Straße“ als Adressbestandteil an folgende Adresse ab:

Stadt Bielefeld
-230.22-
33597 Bielefeld

Dem Angebot ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank mit Geschäftssitz in Deutschland beizufügen.

Im Rahmen des Angebotes werden Aussagen zu den geplanten Wohnungsgrößen, Ansichten und Fassadengestaltungen erwartet. Es ist eine schriftliche Erläuterung des Konzepts beizufügen. Erwartet wird, dass 33 Prozent der Wohneinheiten, verteilt auf mind. 25 Prozent der Bruttogeschossfläche, im Plangebiet im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung hergestellt werden.

Darüber hinaus wird um Übermittlung einer Kurzdarstellung des Investors, Angaben zu mindestens drei Referenzprojekten und Aussagen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gebeten.

Der Verkauf der Wohnbauflächen erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Bielefeld.

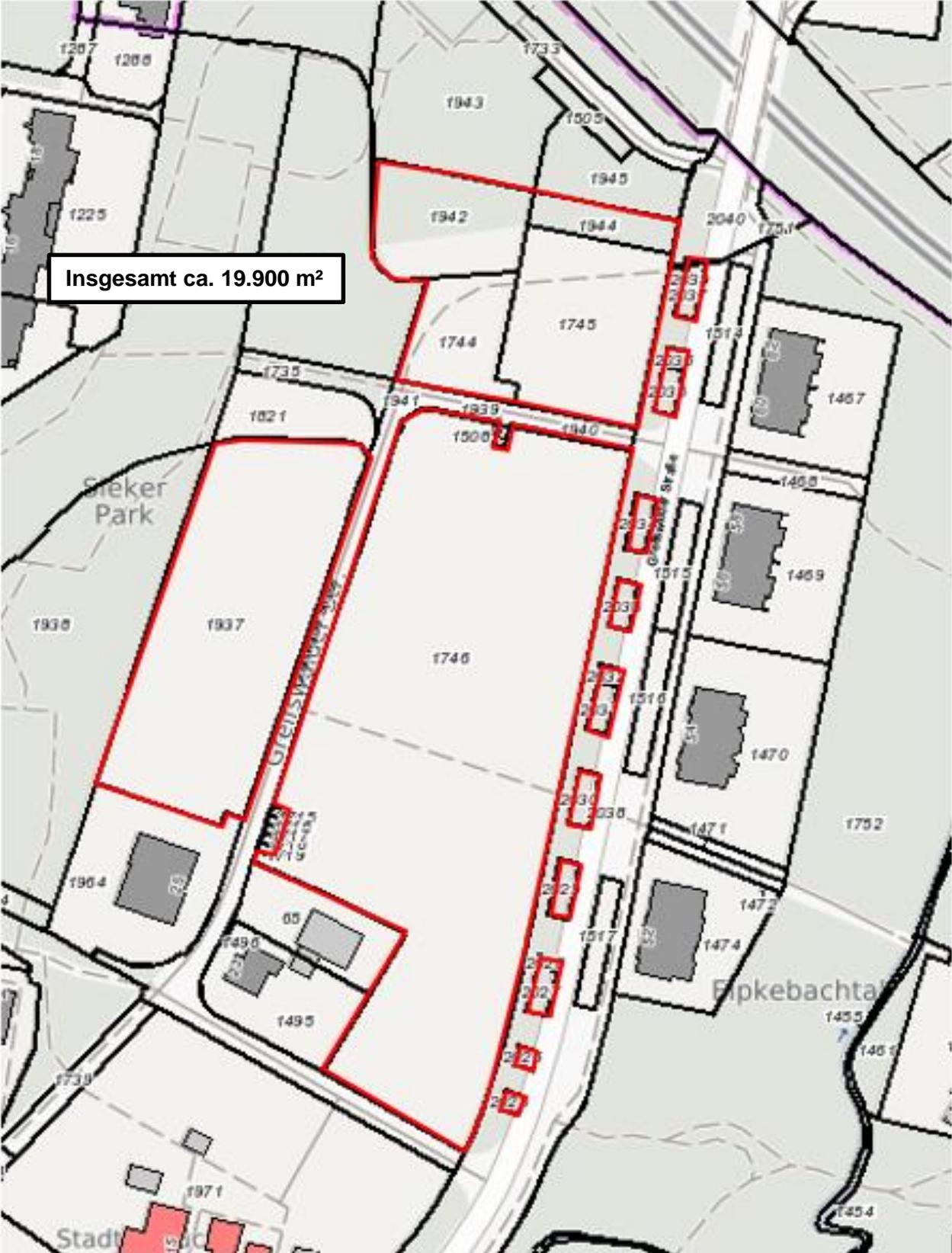
Neben dem Kaufpreis werden bei der Auswahl des Erwerbers auch das Nutzungs-/Entwicklungskonzept sowie soziale (Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau, Inklusion, Wohnformen, Quartiersangebote etc.) und ökologische (Verkehrskonzept, Mobilitätskonzept, Parkraumkonzept, Energieversorgung, Energiestandards etc.) Komponenten des Konzepts berücksichtigt.

Der Kaufpreis orientiert sich an dem geltenden Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in dem Gebiet. Bitte erläutern Sie die Herleitung Ihres Kaufpreisangebotes.

Bielefeld

**Der Oberbürgermeister
Immobilienervicebetrieb
33597 Bielefeld
Tel.: 0521/ 516583
E-Mail:
christina.welke@bielefeld.de**

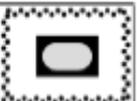
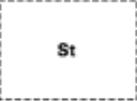
Lageplan (Kaufgrundstücke rot umrandet)

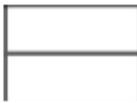
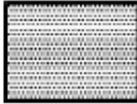
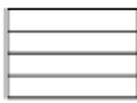
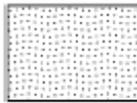


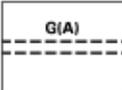
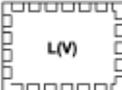
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
1	<p>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen. <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
0,4	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>2.1.1 <u>Zulässige Grundflächenzahl</u> als Höchstmaß, hier maximal 0,4</p>

	<p>2.1.2 <u>Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA1</u> Im WA1 kann die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die hier anzurechnenden Tiefgaragendecken außerhalb der Überbauung sind i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,2 m dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und als quartierbezogene Grünanlagen anzulegen, wobei die zugehörigen Wege- und Platzflächen ebenso wie die Zufahrten auf die GRZ-Überschreitung mit angerechnet werden können. Gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß unter den o. g. Voraussetzungen zugelassen werden.</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,2</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>II-III Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</p> <p>IV Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z. B. maximal vier Vollgeschosse</p> <p><i>Hinweis: Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist im Rahmen der BauO NRW zulässig.</i></p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>GHmax ... ü. NHN 2.4.1 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)</p> <p>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika), • Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= First/Firstlinie) <p>2.4.2 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB</u> Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Gebäudehöhe).</p>
--	--

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
E 	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
4	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
 	4.1 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Stadtteilzentrum Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Freizeit- und Sporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, • Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, • Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"> • Betreuungseinrichtungen für Kinder und Senioren. 4.2 <u>Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportfeld</u> Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Fußball-Kleinspielfeld, • sonstige Anlagen für Ballsportarten wie z.B. Tischtennis oder Basketball.
5	Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 	5.1 <u>Tiefgaragen</u> Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen 5.2 <u>Fläche für Stellplatzanlagen</u>

6	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
  	6.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen</u> 6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u> 6.3 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
7	Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 	7.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> Trafostation der Stadtwerke Bielefeld
8	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 	8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> Zweckbestimmung Parkanlage
9	Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	9.1 <u>Dachbegrünung im WA1 und WA2</u> Im WA1 und WA2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 10° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer stand-

	<p>ortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.</p> <p>Die Vorschrift gilt für die Dächer der Hauptgebäude und für Nebenanlagen wie Carports, Garagen, Versorgungseinrichtungen etc. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.</p> <p>Von der Vorschrift ausgenommen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei Hauptgebäuden die zu den Staffelgeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen, • bei Nebenanlagen Leichtbauten mit statisch nicht geeigneten Dachkonstruktionen. <p><i>Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.</i></p>
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 	<p>10.1 <u>Fläche mit Gehrechten</u> Die gekennzeichnete Fläche ist in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger in ihrer räumlichen Lage verändert werden.</p> <p>10.2 <u>Fläche mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltszwecken</u> Die jeweils gekennzeichneten Flächen sind in gesamter Breite mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>
11	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
<p>SD > 35°</p> <p>FD</p> <p>PD ≤ 10°</p>	<p>11.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>11.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Satteldach (SD), Mindestneigung der Hauptdachfläche, hier 35°</p> <p>Flachdach (FD) mit maximal 3° Dachneigung</p> <p>Pultdach (PD) mit maximal 10° Neigung der Dachfläche</p>

11.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in den Teilflächen des WA unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, s. Punkt 11.1.3).

11.1.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:

- Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen bei Flachdächern die Oberkante Attika bzw. bei Pultdächern die Oberkante Dachhaut am jeweiligen Standort der Anlage nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.
- Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

11.1.4 Abweichungen

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 11.1.1 und 11.1.2 zugelassen werden.

11.2 Werbeanlagen

gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, mit automatischem Motivwechsel oder bewegten Motiven (z. B. Outdoor-TV), reine Lichtanlagen (z. B. Laserstrahlen) sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben.

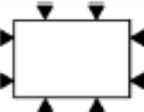
11.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

11.3.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen

Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m herzurichten, die Pflanzgrube ist mit einer Größe von mindestens 12 m³ und einer Tiefe von 1,50 m anzulegen.

Geeignete Baumarten sind z. B. Feldahorn (*Acer campestre* Élsrijk), Französischer Ahorn (*Acer monspesulanum*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*, Eisenholzbaum (*Parrotia persica* 'Vanessa').

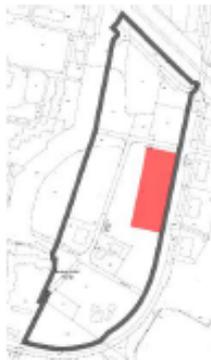
	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
       	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 6,0 m</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Eingemessene Höhen über NHN (Vermessungsbüro Hillemeier, Stand 07.10.2015)</p> <p><u>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>Schmutzwasserkanal, Bestand</p> <p>Regenwasserkanal, Bestand</p> <p><u>Hinweis zu möglicher Vorbelastung durch Sportanlage:</u> An den gekennzeichneten Baukörpern der äußeren Bauzeile im nördlichen Plangebiet können ggf. Lärmbelastigungen im Rahmen des gemäß 18. BImSchV zulässigen und insofern von den künftigen Bewohnern hinzunehmenden Betriebs der benachbarten Sportanlage bestehen.</p> <p><u>Hinweis zu Vorbelastung durch Verkehrslärm:</u> Die gutachterlich ermittelten Außenlämpegel überschreiten durch Verkehrslärm in den gekennzeichneten Flächen WA1, WA2 und WA3 die idealtypischen Werte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die Orientierungswerte für Mischgebiete werden eingehalten. Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.</p>

9. Hinweise zur Beachtung

1 **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

2 **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

3 **Bombenblindgänger:**



Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat festgestellt, dass im rot gekennzeichneten Bereich eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Tiefbauarbeiten sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung bei der Bezirksregierung Arnsberg anzuzeigen.

Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten auch außerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4 **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt**

Bielefeld – Umweltbetrieb: Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in 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. Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume/Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwahl) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

5 **Artenschutz:** Verbotstatbestände die ggf. ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 (7) BNatSchG erforderlich machen würden, werden nicht wirksam, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Durchführung erforderlicher Rodungsarbeiten sollten nur außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Vögeln (= Zeitraum zwischen 1. November – 1. März eines jeden Jahres) erfolgen; Ausnahme hiervon ist die Fällung aus Gründen der Verkehrssicherung. Eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen durch eine fachkundige, erfahrene Person ist erforderlich.
- Schaffung von Fledermausquartieren auf den östlich angrenzenden Flurstücken Nr. 1478, 1752 (Flur 62, Gemarkung Bielefeld): An hier stockenden Bäumen sollten mindestens 3 Fledermausflachkästen sowie mindestens 2 Großraumsommerquartie-

re installiert werden. Die Quartiere sind durch eine fachkundige Person zu verorten und zu montieren.

- Die Beleuchtung von öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, zielgerichtete Ausrichtung nach unten sowie eine verträgliche Leuchtmittelwahl fledermausfreundlich anzulegen.
- Nisthilfen für Mehlschwalben (mindestens 4 Stück) sind an einem geeigneten, mindestens zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet anzubringen und zu erhalten. Die Quartiere sind durch eine fachkundige Person zu verorten und zu montieren.
- Gegen Vogelanflug bei Risikoverglasungen von Gebäuden/-teilen sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

- 6 **Ökologische Belange und Überflutungsschutz:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse sind die Grundstücke überflutungssicher auszugestalten; als Bezugshöhe gilt die Straßen- bzw. Wegeoberfläche. U. a. werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, Schutz von Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser (z. B. 15-20 cm hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe bei Kellerfenstern/-schächten, Zugängen, Zu-/Ausfahrten).