

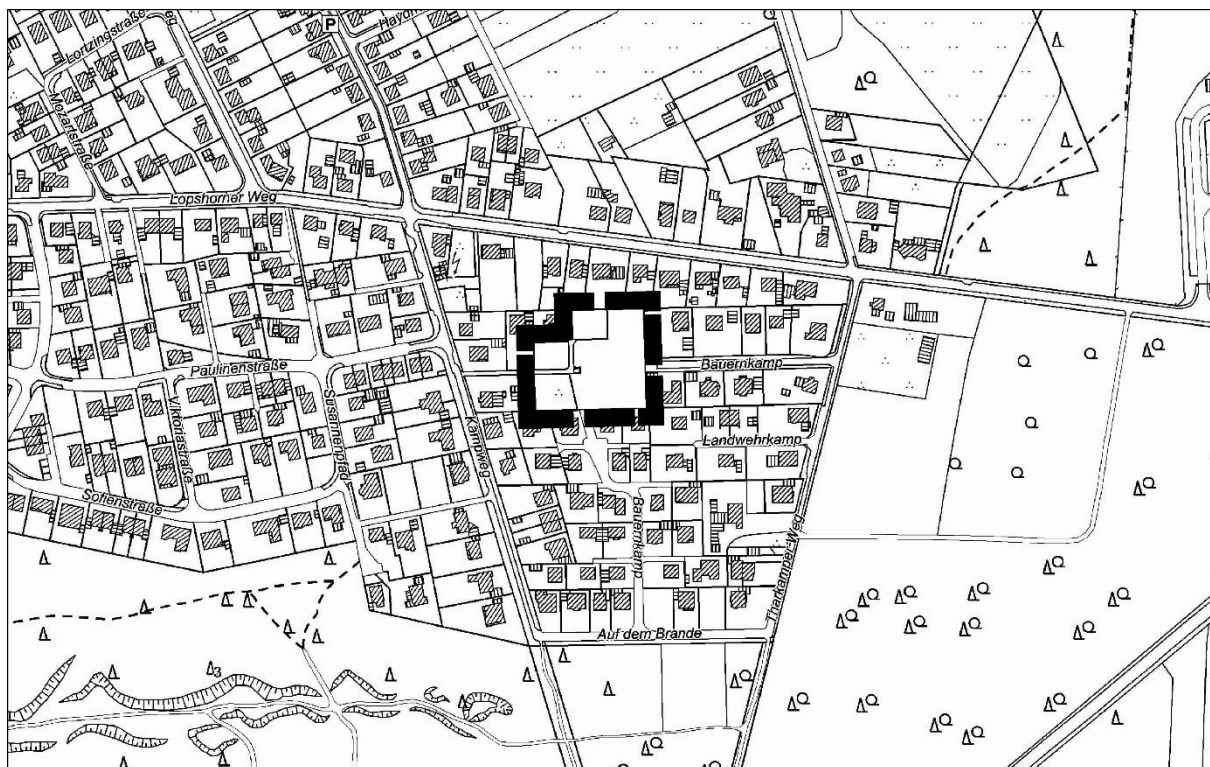
GEMEINDE AUGUSTDORF



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Ortsteil: Augustdorf

Plangebiet: Östlich Kampweg, nördlich und westlich Bauernkamp



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

08.07.2025

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Bestehendes Planungsrecht.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen	8
6.6	Verkehrsflächen	8
6.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
6.8	Grünerhalt und Anpflanzungsfestsetzungen.....	9
7	Belange der Ver- und Entsorgung	10
7.1	Trinkwasser/Löschwasser	10
7.2	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	10
7.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	10
7.4	Abfallbeseitigung	10
8	Belange der Umwelt	10
8.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	10
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
8.3	Artenschutz.....	13
9	Sonstige Belange	14
9.1	Belange des Klimaschutzes	14
9.2	Belange des Hochwasserschutzes und Starkregen	15
9.3	Belange des Bodenschutzes.....	16
9.4	Belange des Denkmalschutzes	16
9.5	Altlasten und Kampfmittel.....	17

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Ortsteil: Augustdorf
Plangebiet: Östlich Kampweg, nördlich und westlich Bauernkamp

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll eine für Wohnbebauung vorgesehene innenliegende Fläche östlich des Kampwegs sowie nördlich und westlich des Bauernkamps für seinen ursprünglichen Bestimmungszweck nutzbar gemacht werden. Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einzelnen Baufenstern fest. Die Erschließung der Fläche ist bisher über eine Anbindung an die südlichen und östlichen Verläufe der Straße Bauernkamp vorgesehen, die als durchgehende öffentliche Straßenverkehrsfläche in 6,00 m Breite festgesetzt wurde. Die für die geplante Erschließung vorgesehenen unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen wurden mittlerweile zur Erschließung privater Baugrundstücke an Dritte veräußert, sodass das bisherige Erschließungskonzept nicht weiter umgesetzt werden kann und eine Entwicklung der innenliegenden Flächen verhindert wird.

Zum Kampweg im Westen sieht der bestehende Bebauungsplan eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in 3,50 m Breite vor (Hirtenkamp), die zum Teil bereits umgesetzt wurde und grundsätzlich weiterhin für die Erschließung der noch unbebauten Flächen genutzt werden kann. Um jedoch zukünftig eine Bebauung auf den innenliegenden Flächen über diese Erschließung zu ermöglichen, sind für die Sicherstellung des Brandschutzes entsprechende Feuerwehraufstellflächen vorzusehen. Allerdings wurde diese festgesetzte Verkehrsfläche zum Kampweg nur in einer Breite von 3,00 m ausgeführt und dementsprechend ausparzelliert. Die im Bereich der ursprünglich festgesetzten Trasse liegenden privaten Flächeneigentümer sind zum Teil nicht bereit ihre Grundstücke zugunsten der vorgesehenen Wegeführung zu veräußern, sodass die Trassenführung insgesamt nach Süden zu verschieben ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann für die innenliegenden Flächen eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen und somit der ursprüngliche Bestimmungszweck des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² (Plangebiet insgesamt: rd. 0,5 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 8.1).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Der rd. 0,5 ha große räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt im Ortsteil Augustdorf östlich des Kampwegs sowie nördlich und westlich der Straße Bauernkamp. Er umfasst in der Flur 11 der Gemarkung Augustdorf vollumfänglich die Flurstücke 2259, 2260, 2261, 2262, 2263 sowie teilweise das Flurstück 1387. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 702, 1088, 2036, 2037, 2258 und 2262;
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1345, 1349 (Bauernkamp) und 2069;
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2033, 2178, 2179, 2217, 2180, 2181 und eine rd. 0,5 m nach Süden abgesetzte Parallel zur nördlichen Grenzen des Flurstücks 1387;
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 105 (Kampweg), 1386, 1387 und 2258.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist von allen Seiten von angrenzender Wohnbebauung (entweder der jeweiligen Wohngebäude oder der Wohngärten) umgeben. Die Straße Hirtenkamp bindet das Plangebiet mit einer Breite von 3,00 m an den westlich gelegenen Kampweg

an. Hierüber werden derzeit zwei nördlich angrenzende Wohngrundstücke erschlossen. Innerhalb der Straße Hirtenkamp befindet sich eine Kanalleitung, die vom östlichen Ende des Hirtenkamp in Richtung südlicher Bauernkamp verläuft. Der südliche und östliche Verlauf der Straße Bauernkamp enden jeweils am Plangebiet in privaten Grundstückszufahrten. Die Flächen im Plangebiet selbst sind heute unbebaut und stellen Brachland dar.

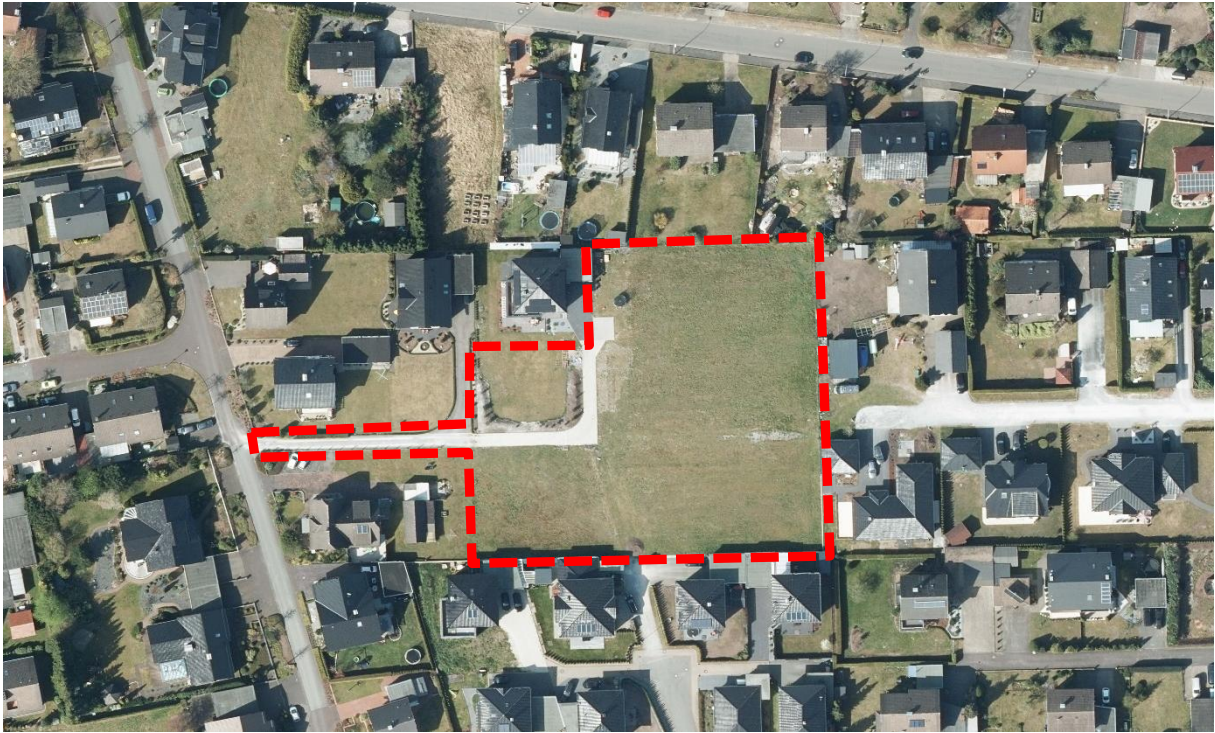


Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild (ohne Maßstab)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (siehe Abbildung 2).

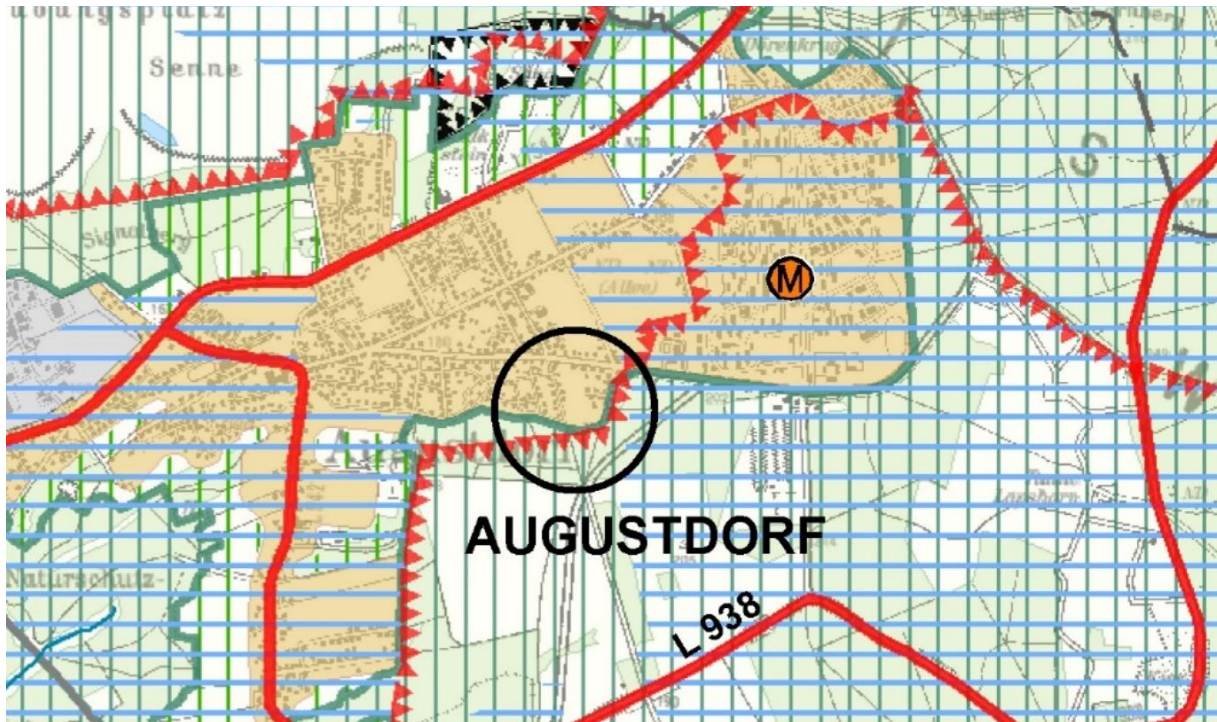


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Augustdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, sodass die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entspricht.

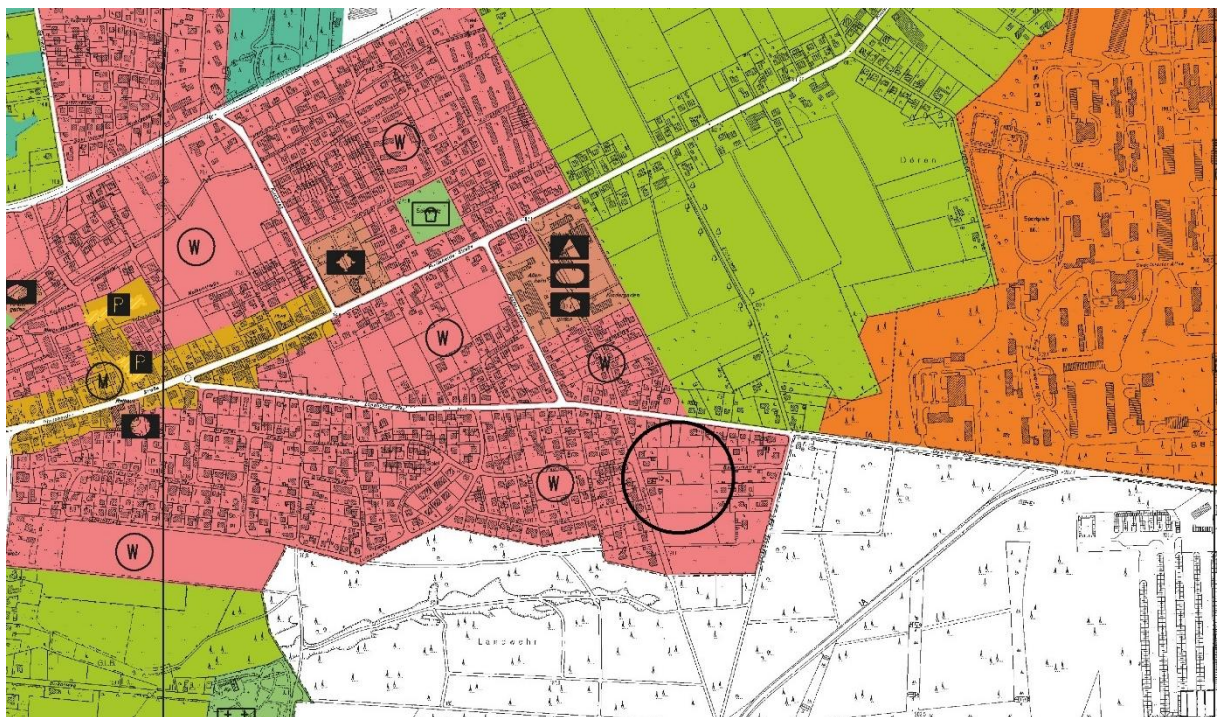
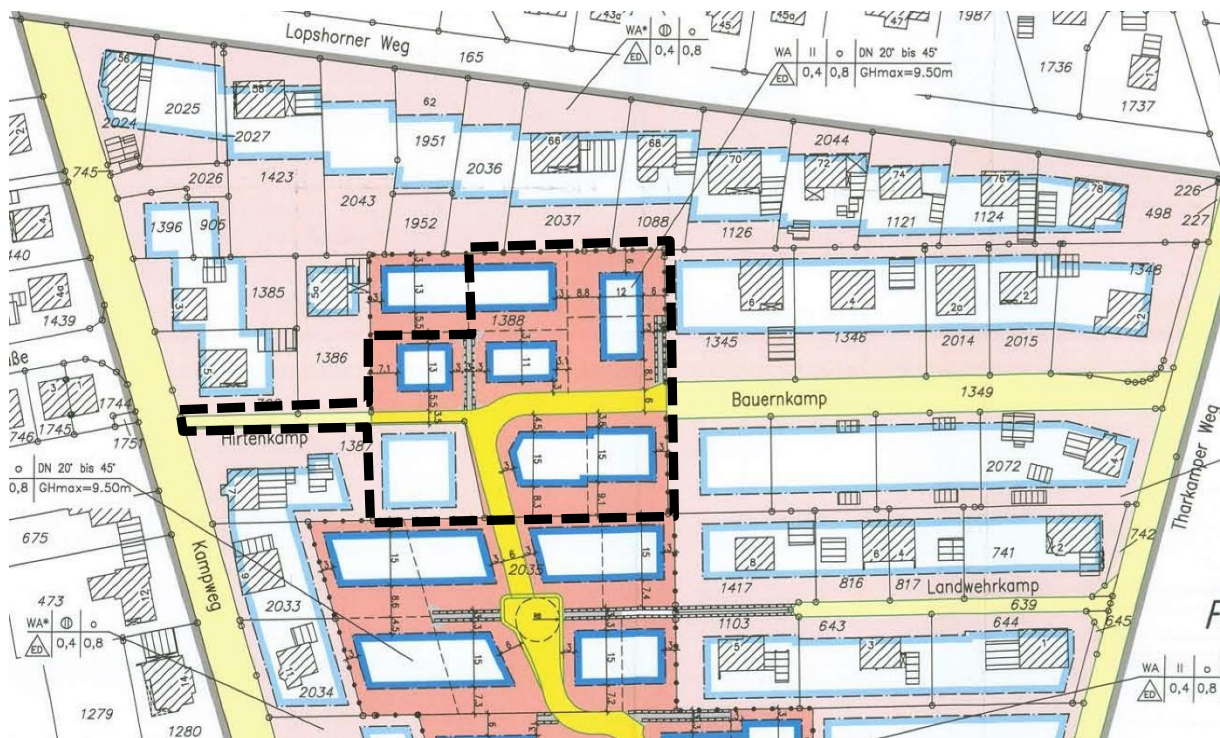


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Augustdorf (ohne Maßstab)

5.3 Bestehendes Planungsrecht

Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest (siehe Abbildung 4). Die Gebäude dürfen mit maximal 2 Vollgeschossen bei Gebäudehöhen von maximal 9,50 m aufweisen. Obwohl eine Dachform nicht vorgegeben wird, sind ausschließlich Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig. Zudem dürfen lediglich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über eine Anbindung an die südlichen und östlichen Verläufe der Straße Bauernkamp vorgesehen, die als durchgehende öffentliche Straßenverkehrsfläche in 6,00 m Breite festgesetzt wurde. Zum Kampweg im Westen sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in 3,50 m Breite vor. Zur Erschließung einzelner hinterliegender Grundstücke sind die geplanten Zufahrten entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.



muss. Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der angrenzenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet dahingehend in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO: ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. 2) wird die GFZ im Plangebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies liegt unter des Orientierungswertes von 1,2 für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich damit an der bestehenden südlich angrenzenden Bebauung. Mit einer GFZ von 0,8 sind bauordnungsrechtlich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem / nutzbarem Dachraum (Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Gebäudehöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Die maximalen Gebäudehöhen werden auf maximal 9,50 m festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind somit maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zum Beispiel als ausgebauter Dachgeschoss möglich.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei der Gebäudehöhe der oberste Abschluss des Gebäudes.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN - Normalhöhennull. Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend von einer offenen Bauweise geprägt, bei der seitliche Grenzabstände und maximale Baukörperlängen von 50 m eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes soll die vorhandene Struktur aufgegriffen werden, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. Somit wird für das geplante allgemeine Wohngebiet ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sollen mit einem umlaufenden Abstand von 3,00 m zu den Plangebietsgrenzen, sowie festgesetzten Straßenverkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen (siehe Kapitel 6.7) eine möglichst große Flexibilität zur Baukörperdisposition bieten.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. In dem für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen. Die Festsetzung fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

Im Zusammenhang mit der Limitierung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen wird festgesetzt, dass je Gebäudeeinheit ausnahmsweise eine zweite Wohnung zugelassen werden kann. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen für z.B. Familienmitglieder mit Behinderung, ältere Personen oder vergleichbare Fälle ab, um in begründeten Situationen

Härtefälle vermeiden zu können. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass ausdrücklich keine wirtschaftlichen Gründe wie Vermarktung oder Vermietung gemeint sind.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

Ausgenommen von der Festsetzung sind offene Stellplätze, Zufahrten, Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern.

Seitlich ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu wahren. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen, so dass hierdurch ein grünes Straßenbild erzeugt wird.

In den definierten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig (siehe Kapitel 6.8). Ausgenommen sind Einfriedungen; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig. Somit kann insgesamt eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden, indem ein „Wildwuchs“ verschiedener und verschieden gestalteter Nebenanlagen verhindert wird.

6.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den westlich gelegenen Kampweg und dem heute bereits in 3,00 m Breite angelegten Stichweg. Da die im Bereich der ursprünglich festgesetzten Trasse liegenden privaten Flächeneigentümer zum Teil nicht bereit sind ihre Grundstücke zugunsten der vorgesehenen Wegeführung zu veräußern, ist die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan um 0,50 m nach Süden zu verschieben. Die Planstraße wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Eigentümer der hier liegenden Flächen ist entsprechend erfolgt. Allerdings ist der Eigentümer nicht bereit weitergehende Flächen abzutreten, sodass der Erschließungsweg nicht breiter ausgebaut werden kann.

Im Plangebietsinneren ist zu Sicherstellung des Brandschutzes eine Fläche für die Feuerwehr von 12,0 m x 9,50 m vorgesehen, die den Endpunkt der öffentlichen Erschließung bildet.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ausgehend von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ergeben sich weitere Stiche, um die hinteren Baugrundstücke zu erschließen. Diese werden im Zuge der Planung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt und weisen Breiten von 3,50 m bzw. 3,00 m auf. Das nordwestlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 wird zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken 2258 und 2260, Gemarkung Augustdorf, Flur 11 festgesetzt, um auch die zukünftige Erschließung der rückwärtig gelegenen, bestehenden Gebäude zu sichern. Ebenso wird nordöstlich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zugunsten des Anliegers des Flurstückes 2263, Gemarkung Augustdorf, Flur 11 festgesetzt.

Im Süden verläuft heute eine Kanaltrasse, deren Verlauf über ein GFL 3 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert wird. Die Kanalleitungen verlaufen im Weiteren innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Richtung Kampweg, sodass hier keine weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich sind.

6.8 Grünerhalt und Anpflanzungsfestsetzungen

Naturnahe Gartengestaltung

Auf den privaten Grundstücksflächen soll eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Um innerhalb des Plangebietes den durchgrünten Charakter des angrenzenden Wohngebietes zu wahren und darüber hinaus den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Festsetzungen zu der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen Vorgaben zur naturnahen Gartengestaltung der Baugrundstücke einschließlich der verbindlichen Vorgabe von Anpflanzungen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen getroffen werden. Dies erfolgt in relativer Anlehnung an die Größe der späteren Baugrundstücke. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So sind Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage sowie der Fassadenspritzschutz von Gebäuden.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront mit einem Abstand der Gebäude von bis zu 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Grundstücke mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen nicht unter die Definition der Vorgartenfläche. Ebenso sind von der Vorgartendefinition solche Baugrundstücke ausgeschlossen, die mit weniger als 10 m an die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete mikroklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

Einfriedungen

Zudem wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig sind. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches Straßenbild gesichert werden kann. Diese Regelung gilt nicht für Wohngärten, für die zugunsten eines entsprechenden Sichtschutzes höhere Einfriedungen zulässig sein sollen (bis zu 2,00 m). Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ggf. veränderte Anforderungen durch die Bauleitplanung. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von 800 l/min für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 120 m nicht übersteigen.

7.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Kampweg erfolgen.

7.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen im Kampweg erfolgen.

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und allgemein zulässig. Die Prüfung und Entscheidung erfolgt im Rahmen des Hochbaus.

7.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr über den Kampweg angeschlossen. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit im Plangebiet selbst, sind die Abfallbehälter am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrne Straße (Kampweg) zu stellen. Der Kampweg bietet hierfür ausreichend Stellmöglichkeiten.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Planung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) entsprechend auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend eine Grünlandfläche. Die Fläche hat für den Menschen keine übergeordnete/allgemeine Erholungsfunktion. Zudem besteht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits die planungsrechtliche Grundlage für eine Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet.	Mit der vorliegenden Änderung sind keine Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Der Großteil des Änderungsbereichs stellt sich als Grünfläche in Form einer artenarmen Mähwiese dar. Die heutigen Bestandswohngebäude sind allesamt bewohnt. Nennenswerte Vegetation ist im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Insgesamt sind der Änderungsbereich und seine Umgebung bereits anthropogen geprägt. Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Das Plangebiet weist keine Biotopen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Bauelfreimachung befolgt werden (siehe Kapitel 8.3 Artenschutz).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.

	europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vollständig zugunsten einer Entwicklung als Wohngebiet überplant. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Podsol“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Entwicklung des Planbereiches ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird dabei weiterhin unverändert über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß beschränkt. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden und entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Aufgrund der siedlungsräumlichen Einbettung des Plangebietes in die Siedlungsstruktur von Augustdorf weist das Plangebiet keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse auf. Das Plangebiet ist bereits als allgemeines Wohngebiet beplant und damit planungsrechtlich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.	Mikroklimatische Veränderungen werden nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben. Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Dies erwirkt im Vergleich zum rechtskräftigen

		Bebauungsplan, der derartige Regelungen nicht enthält, aus stadtklimatischer Sicht eine Verbesserung des Planinhaltes.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um eine an bereits vorhandene Wohnnutzungen angrenzende Freifläche. Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, lediglich in den vorhandenen Gartenbereichen sind kleinere Gehölze und Abpflanzungen mit Sträuchern vorhanden. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken“ sowie „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 4 im Messtischblatt 4018) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 13 Fledermaus- und 27 Vogelarten potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsch als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Eine Inanspruchnahme der Fläche hat keine Auswirkungen, da sich das Plangebiet selbst nicht als Lebensraum für besonders schutzwürdige Arten eignet. Der Abriss baulicher Anlagen sowie die Rodung von Gehölzen sind davon unbenommen ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) unbedenklich. Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten zu mindern, empfiehlt sich generell eine Fällung außerhalb der Aktivitätszeit, somit im Zeitraum von Mitte November bis Februar. In diesem Zeitraum

ist die Wahrscheinlichkeit einer Nutzung aufgrund der Winterruhe von Fledermäusen deutlich reduziert.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Überwinterungszeit von Fledermäusen vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen. Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt bereits auf einen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten. Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

9 Sonstige Belange

9.1 Belange des Klimaschutzes

Aufgrund der siedlungsräumlichen Einbettung des Plangebietes in die dörfliche Struktur von Augustdorf weist das Plangebiet keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse auf. Das Plangebiet ist bereits als allgemeines Wohngebiet beplant und damit planungsrechtlich einer baulichen Entwicklung zugänglich.

Mikroklimatische Veränderungen werden im Vergleich zur Bestandssituation nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben. Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zum Ausschluss sog. Steingärten werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Dies bewirkt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der derartige Regelungen nicht enthält, aus stadtklimatischer Sicht eine Verbesserung des Planinhaltes.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Darüber hinaus bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf stadtklimatische Prozesse positiv beeinflusst werden können. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit den in Kapitel 6.8 beschriebenen Festsetzungen umgesetzt. Die benannten Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Grünordnung tragen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit einem für allgemeine Wohngebiete typischen Wert von 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung der GRZ von 50% ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig. Der Versiegelungsgrad wird dabei weiterhin unverändert auf ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß beschränkt. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden und entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes. So wird eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung sichergestellt, die die angrenzenden Wohngebiete optisch prägt.

Bauliche Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Solarenergie-Anlagen auf Dach- und Fassadenflächen gem. § 14 (3) BauNVO sowie als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 62 (1) Ziffer 3 BauO NRW sind allgemein zulässig. Die Gebäudeausrichtung ist in weiten Teilen des Änderungsgebietes ohne weitere Regelungen hierfür gut geeignet.

9.2 Belange des Hochwasserschutzes und Starkregen

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 8). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.



Abbildung 5: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab),
Quelle: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass im Bereich der bestehenden Wegeführung sowie vereinzelt im hinterliegenden Bereich Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden, für die bei extremen Starkregenereignissen geringfügige Wasserstände zwischen ca. 11 – 20 cm auftreten. Eine besondere Hinweis- oder Kennzeichnungspflicht über die bereits getätigten Hinweise zum Hochwasserschutz resultiert daraus jedoch nicht. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist davon auszugehen, dass geringfügige topografische Senken (hier bis zu 20 cm) bei Erdarbeiten ausgeglichen werden bzw. die geplante Straßenverkehrsfläche als Notfallwasserwege fungieren.

9.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird dabei auch weiterhin auf das notwendige Maß beschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gilt für den Änderungsbereich bereits, durch die veränderte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine der innerörtlichen Lage angemessene Ausnutzung dieser Grundflächenzahl möglich.

9.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das

Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.5 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de