

Bebauungsplan Nr. I/B 70

„Wohngebiet Im Lecke“

Begründung

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen	5
6.3	Gestalterische Aussagen	5
6.4	Grünflächen	5
6.5	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	6
8.1	Trinkwasser / Löschwasser / Strom / Gas / Telekommunikation	6
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
8.3	Abfallentsorgung	7
9	Belange der Umwelt	7
9.1	Umweltprüfung	7
9.2	Artenschutz	8
9.3	Immissionsschutz	8
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	11
9.5	Stadtklima / Luftreinhaltung	11
9.6	Energieeffizienz	11
10	Belange der sozialen Infrastruktur	12
10.1	Grundschule	12
10.2	Kinderbetreuung	12
10.3	Spielfläche	12
11	Kosten	12

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ liegt innerhalb der Gemarkung Brackwede, Flur 18 und umfasst die Flurstücke 84, 85, 86, 87, 88, 91, 582, 583, 584, 585, 586, 858, 859, 922, 925 und 953.

Der verbindliche Geltungsbereich hat eine Größe von 2,45 ha und ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

In dem Plangebiet besteht keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen außerhalb des vorhandenen Kindergartenstandortes, deswegen sollen die betroffenen städtischen Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden, die sich in das vorhandene Wohnumfeld städtebaulich einfügt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zu gewährleisten. Aufgrund des vorhandenen wohngenutzten Umfeldes wird innerhalb der Fläche ein Angebot an Wohngebäuden in offener Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geschaffen. Damit kann die hier vorgesehene Nachverdichtung in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m².

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (Nr. 2/2012 „Wohnbaufläche Im Lecke - Südwestfeld“) für die Teilfläche des Neubaubereiches im Wege der Berichtigung angepasst (von „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“, siehe Anlage B).

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im sog. unbeplanten Innenbereich, Bauvorhaben sind dort auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) hinsichtlich des Einfügens in die nähere Umgebung zu beurteilen.

In dem Plangebiet befinden sich im Westen an der Straße „Auf den Hüchten“ und im Norden an der „Braakstraße“ meist eingeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Osten bzw. Süden an eine heutige Gemeinbedarfsfläche an. Die Gemeinbedarfsfläche wird von der Straße „Im Horst“ erschlossen und von einem Kindergarten genutzt. Südlich des Kindergartengrundstückes liegt ein öffentlich zugänglicher Spielplatz.

Zwischen dem Kindergartengrundstück und den Wohnbaugrundstücken befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche, die zukünftig nicht mehr für eine Gemeinbedarfsnutzung gebraucht wird. Diese Fläche soll zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

6 Belange des Städtebaus

Es soll eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,20 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m innerhalb des Gebietes für den Neubaubereich festgesetzt werden.

Für die vorhandene Bebauung werden bestandsorientierende Festsetzungen getroffen.

Mit der Planung wird das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Dabei wird bewusst ein Kontrast zu dem städtebaulichen Umfeld mit seinen überwiegend sehr großen Baugrundstücken im Südwestfeld geschaffen.

Bei rd. 450 bis 500 m² großen Baugrundstücken lassen sich hier 8 Einzelgebäude realisieren. Aufgrund des hohen und erhaltenswerten Baumbestandes kann die Erschließungsstraße zu diesen Gebäuden nicht geradlinig erfolgen, sondern mit einem Straßenverschwenk.

Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und der Anpassung der örtlichen Verhältnisse an das gültige Planungsrecht sollen die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke, die an die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich einbezogen werden. Damit wird das Plangebiet durch die umliegenden Straßen begrenzt.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete im Bestand und für den nachzuverdichtenden Bereich erfolgt als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- allgemein zulässig sein,

während die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden sollen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten sollen die Wohnnutzungen und Kinderbetreuungen ermöglicht werden. Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Plangebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

Im Osten des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt, um hier den vorhandenen Standort des Kindergartens planungsrechtlich zu sichern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird entsprechend der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse mit 0,8 festgesetzt. In dem Neubaubereich (WR 2) soll eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,20 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt werden. In dem WR 2 sind nur Einzelhäuser zulässig sein, um hier trotz der beabsichtigten Nachverdichtung eine möglichst aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Für die vorhandene Bebauung (WR 1) werden bestandsorientierende Festsetzungen getroffen. Es sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auch hier wird die zulässige Firsthöhe mit 10,00 m bei einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit bestimmt.

Für den Bereich des Kindergartens wird die Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf die Regelung einer maximalen Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt. Der Kindergarten wird um einen weiteren Gruppenraum ausgebaut, dafür wird ein der Erweiterungsplanung entsprechendes Baufenster festgesetzt.

Abweichungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der Bestandsbebauung gemäß § 248 BauGB als Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zulässig.

Mit den Festsetzungen soll gleichzeitig für den Neubaubereich eine Beschränkung der Wohneinheiten für die Neubebauung vorgenommen werden. Dabei wird die Anzahl pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt. Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist die Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Neubaubereich.

6.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW beziehen sich auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung sowie auf Bestimmungen zum Fassadenmaterial.

Die Festsetzungen erlauben so eine gestalterische Integration der zusätzlichen Wohngebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung. Diese zeichnet sich zwar nicht durch eine einheitliche Gestaltungscharakteristik aus, lässt aber aufgrund der wesentlichen Typik der sog. Siedlungshäuser (solide gebaut, von der Größe her ideal für Familien und zentral und auf großen Grundstücken) einen gestalterischen Zusammenhang erkennen. Dieser soll auch auf die in dem Neubaubereich entstehenden kleineren Grundstücksgrößen übertragen werden.

6.4 Grünflächen

Der bestehende Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Westlich angrenzend besteht hoher und erhaltenswerter Baumbestand. Die Fläche um diese Bäume wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, der Gemeinbedarfsfläche und der Versorgungsfläche wer-

den in Abstimmung mit dem Fachamt besonders zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB punktuell zum Erhalt festgesetzt.

6.5 Denkmalschutz

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

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

7 Belange des Verkehrs

Die vorhandene Bebauung ist durch die umliegenden Straßen („Braakstraße“, „Im Horst“, „Im Lecke“, „Auf den Hüchten“) erschlossen. Die Fahrerschließung des Neubaubereiches (WR2) soll durch eine Anbindung an die Straße „Im Lecke“ erfolgen. Die hierfür erforderliche Stichstraße ist im Einmündungsbereich mit einem Verschwenk geplant, da in der öffentlichen Grünfläche erhaltenswerte Bäume vorhanden sind.

Die Planstraße soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt werden und als Mischverkehrsfläche angelegt werden. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant, die nach Auskunft des zuständigen städtischen Fachamts für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert ist.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Im Horst der moBiel-Buslinien 28 im Tagesverkehr und 128 im Abend- und Sonntagvormittagverkehr.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser / Strom / Gas / Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, wie im Nutzungsplan dargestellt, in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich gem. DVGW-W 405 im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Zur Gewährleistung dieser Grundversorgung wird nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld ein Unterflurhydrant an die Trinkwasserversorgungsleitung montiert.

Das Plangebiet kann mit Strom und Gas versorgt werden. Die Leitungsnetze sind entsprechend anzupassen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien muss gewährleistet werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in einer Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere-Lutter in Niehorst zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der „Braakstraße“, „Im Horst“, „Im Lecke“ und „Auf den Hüchten“ befinden sich in den Einzugsgebieten der Einleitungsstellen E 10/41 und E 10/49. Für die Einleitungen in den Trüggelbach bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse der BR Detmold bis zum 31.10.2015 (E 10/41) bzw. 31.08.2015 (E 10/49).

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine hydrogeologische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser für das Wohngebiet Im Lecke, von Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, vom 02.08.2013 ist, dass eine dezentrale ortsnah Versickerung in flachen Mulden möglich ist. Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken in dem Neubaubereich anfällt, ist folglich mit flachen Mulden auf den Grundstücken zu versickern.

Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im WR2 anfällt, ist in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am Südrand des Geltungsbereiches zu versickern. Gegebenenfalls erforderliche Mulden sind außerhalb des Kronentraufbereiches der zu erhaltenden Bäume anzulegen.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist bei der Anlage der Versickerungseinrichtung darauf zu achten, dass die Sohle der Versickerungsanlage nicht tiefer als 0,20 m unter der Oberfläche des Geländes liegt. Eine tiefere Anlage ist innerhalb des Plangebietes nicht geeignet.

Die Ausbildung aller Versickerungsanlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.

8.3 Abfallentsorgung

Die geplante Stichstraße ist im Straßenquerschnitt und in der Dimensionierung der Wendeanlage für die Befahrbarkeit eines 3-achsigen Müllfahrzeuges geeignet. Der für die Nachverdichtung vorgesehene Teilbereich des Plangebietes kann somit von der städtischen Müllabfuhr angefahren werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

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

von Eingriffsfolgen. Dies gilt auch für die für eine Neubebauung im Innenbereich vorgesehene, baum- und strauchbestandene Fläche.

9.2 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 (SAP) abgeprüft werden. Dieses ist durch die Erstellung der Artenschutzprüfung (Höke – Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2011) erfolgt.

Die Untersuchung ergab, dass zwei Bäume Strukturen aufweisen, die als potentielles Tagesquartier für baumbewohnende Fledermäuse geeignet sind. Ein Baum weist eine Höhle auf, die auch als Winterquartier für baumbewohnende Fledermäuse geeignet ist. Ein Baum weist eine Höhle auf, die als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz geeignet ist. Ein Baum weist Höhlungen auf, die sowohl als Tagesquartier für baumbewohnende Fledermäuse sowie als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz geeignet sind.

Obwohl diverse Höhlen und Spalten mit Quartiereignung an den untersuchten Bäumen gefunden wurden, wies keine davon einen Hinweis auf Benutzung durch Vögel oder Fledermäuse, geschweige denn ein Individuum oder ein Gelege dieser Artengruppen auf.

Als Ersatzmaßnahme für den Entfall von potenziellen Quartier- und Brutstandorten wird das Aufhängen von künstlichen Fledermaushöhlen sowie Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den Bäumen des östlichen Nachbargrundstückes (Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten) festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen vor der Durchführung der Fällarbeiten erfolgen.

Festgesetzt wird, dass der Gehölzbestand nur in dem Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beseitigt werden darf. Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten die Entfernung potentieller Quartierbäume nur bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen darf. Vor der Durchführung der Baumfällung ist ein sachkundiger Biologe hinzuzuziehen, der die potentiell geeigneten Bäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren hat. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen. Bei der Fällung muss der sachkundige Biologe anwesend sein, so dass ggf. trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Schutz für einzelne Tiere zu gewährleisten bzw. eine Tötung oder Verletzung auszuschließen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Ziffer 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes I/B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ löst somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

9.3 Immissionsschutz

Mit Bezug auf den Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) und die schalltechnische Untersuchung der Fa. Dekra zum benachbarten Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ sowie aufgrund der Distanz des Plangebietes von ca. 100 m zur Enniskillener Straße wird die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes insbesondere von der nördlich verlaufenden Schienenstrecke Hannover-Hamm und ihrer Dammlage dominiert. Die Immissionspegel erreichen im überwiegenden Plangebiet > 55 bis ≤ 60 dB(A) tags und > 50 bis ≤ 55 dB(A) nachts, im Nordwesten im Bereich der bestehenden Wohngrundstücke im Flurstück 585/586 rd. 61/56 dB(A) tags/nachts. Die nächtliche Lärmbelastung ist vor allem im nördlichen Plangebiet gesundheitsrelevant.

Insgesamt ist aus Lärmschutzsicht nach Abstimmung mit dem städtischen Fachamt die Umsetzung passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Passiver Lärmschutz

Für das WR1 und das WR2 wird zum Schutz der Innenwohnbereiche eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung festgesetzt. Das bedeutet, dass die Wohnungsgrundrisse bei Neubau oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung so auszugestalten sind, dass Wohn- und Schlafräume vorrangig zur lärmabgewandten Seite nach Osten angeordnet werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Gebäude (Neubauten, Umbauten) im WR1 und im WR2 durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) derart zu schützen sind, dass die Innenschallpegel in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschreiten.

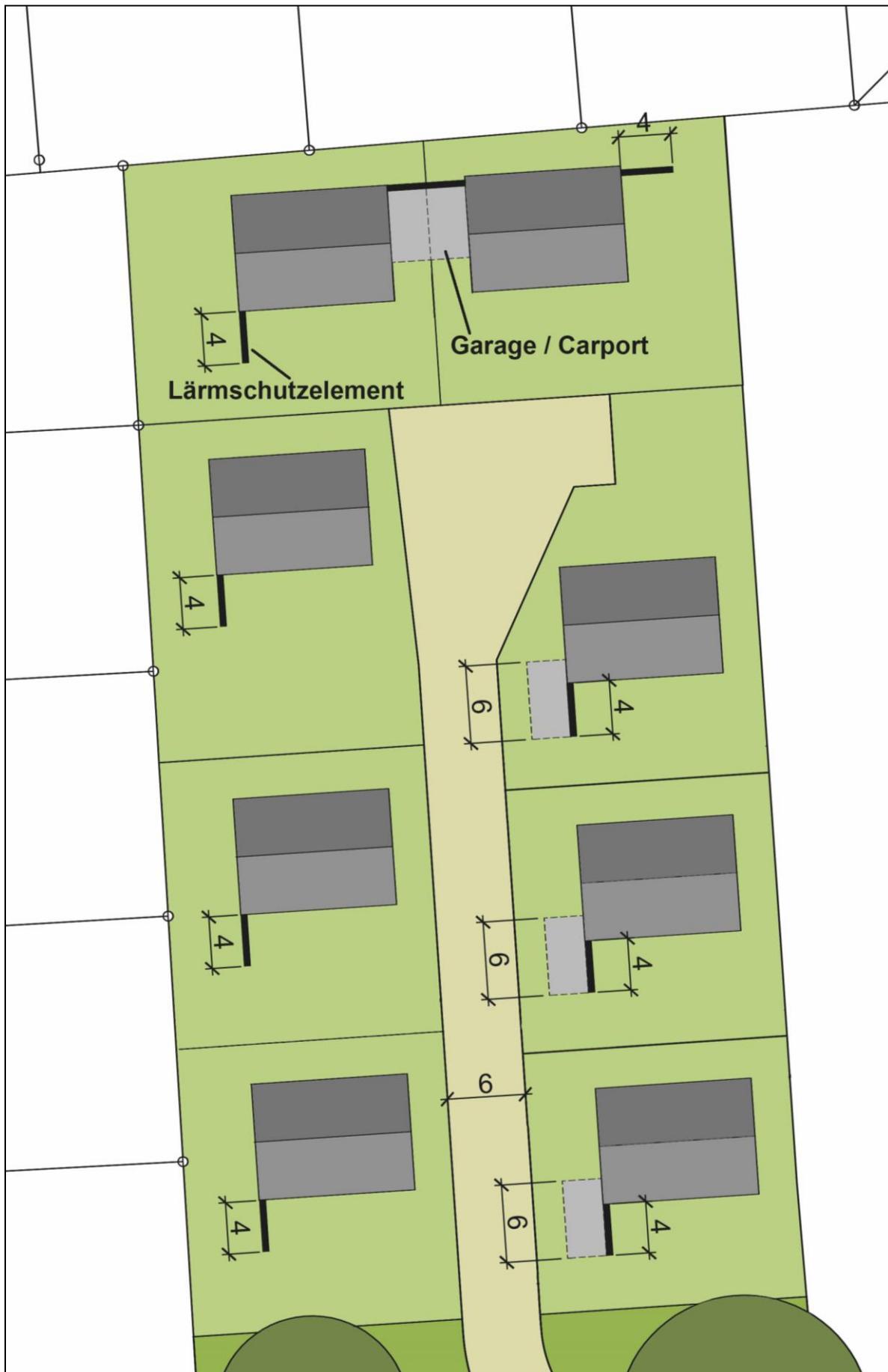
Aktiver Lärmschutz

Für den zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereich wird über textliche Festsetzung geregelt, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche / Freisitze im WR2 Lärmschutzwände im Verbund mit den Gebäuden zu errichten sind.

Für das Baufenster nördlich der Planstraße wird vorgegeben, dass die Lücke zwischen den Gebäuden mit einem 2 m hohen Lärmschutzelement zu schließen ist.

Darüber hinaus müssen im gesamten WR2 mindestens 4 m lange und 2 m hohe Lärmschutzelemente zum Schutz der Freisitze im Verbund mit den Gebäuden errichtet werden. Diese sind in den Baufenstern östlich und westlich der Planstraße jeweils an der südwestlichen Gebäudeecke anzusetzen und 4 m nach Süden zu führen. Im Baufenster nördlich der Planstraße ist analog hierzu bei dem westlichen Gebäude ein 4 m langes Lärmschutzelement an der südwestlichen Gebäudeecke anzusetzen und nach Süden zu führen und bei dem östlichen Gebäude ein 4 m langes Lärmschutzelement von der nordöstlichen Gebäudeecke nach Osten zu führen. Die Lärmschutzelemente dürfen hierbei von Außenwänden von Garagen oder Carports ersetzt werden, wenn diese die in den textlichen Festsetzungen genannten Flächengewichte und Schalldämmmaße erfüllen.

Die nachstehende Darstellung veranschaulicht diese textlichen Festsetzungen am Beispiel einer möglichen Gebäudestellung.



Erforderliche Lärmschutzelemente im WR2 am Beispiel einer möglichen Gebäudestellung (ohne Maßstab)

Aufgrund einer Ausnahmeregelung kann durch alternative aktive schallschutztechnische Maßnahmen der erforderliche Lärmschutz im WR2 hergestellt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Eine entsprechende Prüfung hat im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen zu erfolgen.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bielefeld Ummeln für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Ummeln“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH in der Schutzzone III B ca. 1.800 m in Grundwasserfließrichtung oberhalb der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Dieses Wasserschutzgebiet ist mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976 S.242 ff) festgesetzt worden.

9.5 Stadtklima / Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines mäßig klimaempfindlichen Streusiedlungs-Klimatops außerhalb von Überwärmungsgebieten. Es ist gut durchlüftet mikroklimatisch günstig und bioklimatisch behaglich.

Durch die geplante Nachverdichtung in offener Bauweise bleibt der Charakter eines Streusiedlungsklimatops insgesamt weitgehend erhalten. Tagsüber werden die Kühleffekte der schatten spendenden Bäume verringert, die durchschnittliche Temperatur um mind. 1 bis 2 °C infolge der künftigen Baukörper auf den zu beplanenden Grundstücken zunehmen. Die Temperaturzunahme wirkt sich lediglich nachteilig auf die neuen Baugrundstücke selbst sowie die direkt angrenzenden Übergangsbereiche z.B. zum Spielplatz aus.

Insgesamt sind die veränderten Temperaturbedingungen vom menschlichen Wärmeempfinden her tagsüber als leicht warm bis warm zu bewerten. Die Wärmebelastung ist dann schwach bis mäßig.

Die Luftschadstoffsituation innerhalb des Plangebietes wird als unbedenklich eingestuft. Aufgrund der umliegenden Anliegerstraßen mit geringem Straßenverkehrsaufkommen sowie der offenen Bebauungsstruktur (hoher Baulückenanteil) sind problematische Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Belastungen auszuschließen. Durch die Nachverdichtung mit insgesamt 8 zusätzlichen Einzelgebäuden ist - trotz verminderter Luftaustauschmöglichkeiten - von keiner Verschlechterung der Immissionsbelastung auszugehen. Ebenfalls sind von der in nordöstlicher Richtung liegenden Autobahn (neuer Bauabschnitt der A33) aufgrund der Entfernung sowie der geplanten Immissionsschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

9.6 Energieeffizienz

Die Planung schafft grundsätzlich gut Rahmenbedingungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die südorientierte Gebäudeanordnung in Verbindung mit der zulässigen Dachform und -neigung bietet optimale Voraussetzungen für die aktive und passive Solarenergienutzung. Zudem führt die kompakte Bauweise der Einzelhäuser zu einem geringen Oberflächen-Volumen-Verhältnis und trägt somit zur Reduzierung von Wärmeverlusten bei.

Allerdings wird das solarenergetische Potential durch weitreichende Verschattungswirkungen erheblich eingeschränkt. Sowohl der im Plangebiet vorhandene Baumbestand als auch die geringen Gebäudeabstände hemmen die aktive und passive Solarenergienutzung. Da bereits gering verschattete Solaranlagen zu erheblichen Leistungseinbußen führen, ist diese alternative Energieerzeugung u.a. in Anbetracht der geringen Plangebietsgröße hier nicht zu priorisieren.

Trotz der getroffenen Festsetzungen (offene Bauweise, Firsthöhe von 10m und südorientierte Gebäudeausrichtung) wird das solarenergetische Potential aufgrund von Verschattungswirkungen deutlich vermindert. Zur Begrenzung der Solarverluste auf max. 20 % ist die Einhaltung eines Bauabstandes von mindestens 18 m (First zur Solarfassade) erforderlich, was in Anbetracht der Plangebietsgröße und Grundstückszuschnitte nicht ausnahmslos umsetzbar ist. Weiterhin wird vom zuständigen Fachamt angesichts des Schattenwurfes der für den Erhalt festgesetzten Bäume ein Abstand der 1,5-fachen Höhe der Vegetationsbestände zu den Neubauten empfohlen.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Südschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2013/2014 139 Schüler in 8 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 14 Klassen- sowie vier Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen nicht in vollem Umfang benötigt werden.

Nach vollständiger Realisierung des Baugebietes ist ab dem Schuljahr 2016/2017 ein zusätzlicher Schüler pro Jahrgang an der Südschule zu berücksichtigen. In der Schulentwicklungsplanung wird aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2007/2008 bis 2012/2013 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule ein geringfügiger Rückgang auf ca. 132 Schüler im Schuljahr 2018/2019 prognostiziert.

10.2 Kinderbetreuung

Es wird davon ausgegangen, dass der aus der Neubebauung resultierende Raumbedarf vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der baulichen Erweiterung des Kindergartens um einen zusätzlichen Gruppenraum in dem Kindergarten im Plangebiet gedeckt werden kann.

10.3 Spielfläche

Durch die maximal zu erwartenden 16 neuen Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 140 m². Dieser ist durch eine Aufwertung des südöstlich im Plangebiet bereits vorhandenen Spielplatzes in Höhe von ca. 12.000 € zu kompensieren. Dadurch erhöhen sich die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes um ca. 840 € p. a. sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 150 € p. a.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ betragen ca. 8.500 €. Die Folgekosten für deren Unterhaltung betragen ca. 970 € p. a. und die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 930 € p. a.

11 Kosten

Die Planung beruht auf städtischer Initiative zur Überplanung einer Teilfläche einer städtischen Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten). Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Schmutzwasserkanalisation betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung durch das zu-

ständige städtische Fachamt ca. 62.000 € (einschließl. MWSt., ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der Schmutzwasserkanalisation entstehen Folgekosten von ca. 250 € pro Jahr.

Bei Realisierung des Baugebietes ab dem Schuljahr 2015/2016 für jeweils 4 Grundschulkindern zusätzliche Schülerbeförderungskosten in Höhe von insgesamt rd. 2.000 € pro Jahr entstehen.

Zur Aufwertung des südöstlich im Plangebiet bereits vorhandenen Spielplatzes entstehen Kosten in Höhe von ca. 12.000 €, für die Unterhaltung des Spielplatzes zusätzlich ca. 840 €/a. Zusätzlich entstehen Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 150 € p. a. Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Parkanlage` betragen die Kosten ca. 8.500 €. Die Folgekosten für deren Unterhaltung betragen ca. 970 € p. a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb betragen ca. 930 € p. a.

Das Aufstellen einer Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchten ist erforderlich. Die Masten sind am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen. Die Baukosten betragen hierfür ca. 12.000 €. Die jährlichen Folgekosten liegen bei ca. 1.080 €.

Den in Folge der Planung entstehenden Kosten sind die Einnahmen aus den Verkäufen der städtischen Grundstücke gegenüberzustellen.