Bebauungsplan Nr.

I/Q 22

Begründung

4. Begründung zum Bebauungsplan

Gliederung

4.1 Übergeordnete Planungsziele

4.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

4.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

4.4 Zu den Festsetzungen im einzelnen

4.4.1 Bebauung
4.4.1.1 Art der baulichen Nutzung
4.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
4.4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
4.4.1.4 Höhe baulicher Anlagen
4.4.1.5 Nebenanlagen
4.4.1.6 Lärmschutz
4.4.2 Erschließung
4.4.2.1 Flächen für Bahnanlagen
4.4.2.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
4.4.2.3 Gemeinschaftliche Stellplatzanlagen
4.4.2.4 Fußgänger und Radfahrer
4.4.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
4.4.3.1 Energieversorgung
4.4.3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG
4.4.4 Grünflächen
4.4.5 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
4.4.5.1 Ausgleich und Ersatz
4.4.6 Gestaltung
4.4.6.1 Gebäude
4.4.6.2 Plätze und Wegeflächen
4.4.6.3 Bepflanzung

4.5 Landschaftsplanung

4.6 Bodenordnung, Umsetzung

4.7 Flächenbilanz

4.1 Übergeordnete Planungsziele

Mit dem Ausbau der Regionalbahnstrecke im Rahmen des EXPO 2000-Projektes „RegionalStationZukunft - mehr als eine Bahnsteigkante" werden neue Siedlungsschwerpunkte mit dem schienengebundenen ÖPNV verbunden. Der neue Haltepunkt „Kupferheide" liegt im Bebauungsplangebiet und ist Bestandteil des geplanten Streckenausbaus.
Seitens der Bezirksregierung bestehen hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die vorgesehenen Nutzungen keine Bedenken. Auf die Bedeutung der geschützten Landschaftsbestandteile wird jedoch hingewiesen.
Die derzeit wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der 119. Änderung im Parallelverfahren geändert.

4.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Bei anhaltender Nachfrage nach Wohnbauflächen gerade auch im Süden der Stadt sollen in räumlicher und funktionaler Verbindung mit dem geplanten Haltepunkt Quelle-Kupferheide der Regionalbahnstrecke „Haller Willem" die Rahmenbedingungen für eine Wohnsiedlung als städtebauliche Abrundung des Siedlungsbereiches Quelle geschaffen werden. Beabsichtigt ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Verbindung mit Flächen für Handel und Dienstleistungen im Zugangsbereich zum neuen Wohngebiet und damit auch nahe dem Bahnhaltepunkt.

Die Siedlung soll dem übergeordneten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung in besonderer Weise entsprechen:
Das Konzept des EXPO 2000-Projektes „RegionalStationZukunft - mehr als eine Bahnsteigkante" sieht zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs und des Autoverkehrs eine stärkere Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am schienengebundenen ÖPNV vor. Vergleichbare Prioritäten setzt das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Förderschwerpunkt „Neue ökologische Wohnsiedlungen im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV".
Die Nutzung erneuerbarer Energien soll durch die inzwischen erfolgte Zuerkennung des Status „Solarsiedlung in Planung" durch das Land NRW gefördert werden.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, weitere Elemente ökologisch orientierter Siedlungsentwicklung privatrechtlich abzusichern, soweit die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes dafür nicht ausreichen. Hierzu zählt auch die Konzeption eines „Siedlungsticket" zur Verlagerung von Mobilitätswünschen der Bewohner auf den ÖPNV.

4.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist das Plangebiet erneut verkleinert worden. Es umfasst in der vorliegenden Fassung noch ca. 3,54 ha zwischen der Marienfelder Straße und der Regionalbahnstrecke „Haller Willem". Östlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung der „Kupferheide", im Westen an eine Eichenreihe, die als geschützter Landschaftsbestandteil demnächst die Siedlung zur freien Landschaft abgrenzt.

Vom nördlichsten Punkt des Plangebietes (Ecke Queller Straße/Arminstraße) bis zum südlichsten fällt das Gelände um ca. 4,00 m ab, in Ost-Westrichtung verläuft es nahezu eben. Die Straße „Kupferheide" verläuft am Nordrand parallel zur Bahnlinie und erschließt die östlich des Plangebietes bereits vorhandene 1- bis 1 1/2-geschossige freistehende Wohnhausbebauung. Das Plangebiet selbst ist unbebaut.
Das Stadtteilzentrum Quelle sowie die Grundschule und die Gesamtschule sind fußläufig zu erreichen.

4.4 Zu den Festsetzungen im einzelnen

4.4.1 Bebauung

4.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sollen zur Förderung der Nutzungsmischung in Verbindung mit dem Bahnhaltepunkt die in § 4 (3) Satz 1,2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung) in den Baufeldern WA1 als Ergänzung der Wohnnutzungen allgemein zulässig sein.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) Satz 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet wegen der von ihnen üblicherweise ausgehenden Störungen zur Stärkung der primären Wohnnutzung und der vorgenannten, das Wohnen direkt ergänzenden Funktionen ausgeschlossen.

4.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in den Baufeldern mit Einfamilienhausbebauung (WA2) gemäß §17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3, in den Baufeldern mit Mehrfamilienhausbebauung (WA1) mit maximal 0,4 festgesetzt.
Mit der Differenzierung soll das städtebauliche Ziel einer Zunahme an Dichte in Verbindung mit dem Bahnhaltepunkt unterstützt werden und im Bereich des Mehrfamilienwohnungsbaus die notwendigen Voraussetzungen einer kosten- und flächensparenden Bauweise geschaffen werden.
Zur Förderung des Leitgedankens einer möglichst geringen Flächenversiegelung ist für die Bereiche mit Einfamilienhausbebauung die geringere Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.
Sie kann im Sinne des § 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO auf maximal 0,4 erhöht werden, wenn die baulichen Anlagen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit min. 30% Fugenanteil) ausgeführt und dauerhaft gesichert werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Quartiermaßstab.
In den Baufeldern mit Einfamilienhausbebauung (WA2) wird daher die GFZ mit maximal 0,6 festgesetzt, in den Baufeldern für Mehrfamilienhausbebauung (WA1) mit maximal 0,8. Mit diesen Festsetzungen wird zusätzlich den Förderbedingungen des Landes NRW für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den daran orientierten Rahmenbedingungen für das Landesprogramm "50 Solarsiedlungen" entsprochen.

Bei der Berechnung der GFZ im Sinne des §20 (3) BauNVO sind auch die Bruttogeschossflächen von Nicht-Vollgeschossen nach § 2 (5) BauO NW anzurechnen, weil hier eine gleichartige Nutzung wie in den übrigen Geschossen zu erwarten ist.

Die Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen wird im gesamten Baugebiet unter Berücksichtigung des Quartiermaßstabs und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf maximal zwei Vollgeschosse (II) beschränkt.

4.4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung und der, das Wohnen unterstützenden weiteren Funktionen (WA1-Gebiet) wird entsprechend den spezifischen Nutzungserfordernissen und dem Ziel einer städtebaulichen Akzentuierung geschlossene Bauweise festgesetzt.
Die geschlossene Bauweise bietet zusätzlich Schutz der Wohnnutzung vor evtl. Lärmemissionen durch den Regionalbahnhaltepunkt.

In den Bereichen mit Einfamilienhausbebauung (WA2) wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Unter Bezug auf die in der Umgebung vorherrschende Bebauung dürfen Einzel,- Doppelhäuser und Hausgruppen in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen eine maximale Länge von 25 m nicht überschreiten.

Zur passiven Nutzung der Sonnenenergie, aber auch zur Erhöhung der individuellen Wohnqualität leisten unbeheizte Wintergärten einen wichtigen förderungswürdigen Beitrag. Die überbaubaren Flächen dürfen daher entlang der südlichen und westlichen Baugrenze mit unselbständigen baulichen Anlagen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3 m überschritten werden.
Zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, ist eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird entsprechend der durch das Planungsbüro Graw vorgelegten „solarenenergetischen Überprüfung" eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4.4.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird insbesondere zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe beschränkt. Hierbei spielen auch Aspekte der Verschattung von Nachbargebäuden im Hinblick auf die Ausschöpfung solarer Potentiale eine Rolle. Die maximale mögliche Verschattung der Gebäude ist durch das obengenannte solarenergetische Gutachten ermittelt worden. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird die Firsthöhe bei Einfamilienhausbebauung (WA2) mit max. 8,50 m und im Mehrfamilienhausbau (WA1) mit max. 11,00 m festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sollen Firsthöhen einheitlich gestaltet werden, um ein homogenes Siedlungsbild, insbesondere im Bereich der Wohnhöfe zu erhalten.

4.4.1.5 Nebenanlagen

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sollen als Beitrag zum lokalen Klimaschutz besonders gefördert werden.
Daher sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser im Baugebiet auch außerhalb der bebaubaren Flächen als Ausnahme zulässig, soweit sie der Nutzung regenerativer Energien oder der Schonung natürlicher Ressourcen dienen.

4.4.1.6 Lärmschutz

a) Straßenverkehrslärm

Lt. Straßenverkehrslärmkataster (Stand '89) ist entlang der Queller Straße im Abschnitt zwischen Marienfelder Straße und Brockhagener Straße von Immissionspegeln um rd. 68/58 dB(A) tags/nachts) auszugehen.
Der Gesamtverkehrs-Entwicklungsplan Bielefeld (GVEP Bie) weist für die Queller Straße im Bereich zwischen Marienfelder Straße und Arminstraße nach Analysefall 1994 und Prognosefall 2005 einen deutlichen Verkehrsrückgang auf 2000 DTV [1] aus. Bei ausgewiesenen Abständen von ≥ 60,00 m zur Queller Straße sind für die Neuplanungen keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen (Richtwertüberschreitungen) [2] zu erwarten.

---

[1] Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in Kfz/24 h als Jahresmittelwert

[2] Für Bauleitplanverfahren gibt es keine normativen Geräusch-Immissionsgrenzwerte. Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist vielmehr zur Kenntnis zu nehmen, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei handelt es sich zunächst um die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005/5/ (das Beiblatt 1 ist kein Bestandteil der Norm).
Diese Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm für WA: 55/45 dB(A) tags/nachts.
Des weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV/8/), die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen für WR/WA: 59/49 dB(A) tags/nachts

b) Schienenverkehrslärm

Bei einer mittleren Zugzahl von 4 Zügen pro h und 100 % scheibengebremster Fahrzeuge des gesamten Zuges einer Zugklasse sind in 25,00 m Entfernung von der Gleichsachse (Bedingung: Schotterbett, Holzschwelle, 100 km/h, Zuglänge 100,00 m, lange gerade Strecke) bei freier Schallausbreitung (hm = 2,00 m) nach überschlägiger Ermittlung von Lärmimmissionen nach Schall 03 etwa 57 dB(A) tags zu erwarten. Nachts findet kein Zugverkehr statt.

Unter der Voraussetzung, dass keine weitere Taktverdichtung auf der Strecke erfolgen wird, sind aufgrund der niedriger angegebenen Fahrtgeschwindigkeit und Zuglänge (Pegeldifferenz um 5 dB(A) angesichts der abwägungsrelevanten Lärmschwellenwerte aus Sicht von Lärm- und Gesundheitsvorsorge die Lärmimmissionen im Trassenumfeld (an der nächstgelegenen Wohnbebauung) vertretbar.

4.4.2 Erschließung

4.4.2.1 Flächen für Bahnanlagen

Im Baugebiet entsteht im Rahmen der Modernisierung der Regionalbahnstrecke Bielefeld - Dissen ein neuer Haltepunkt „Kupferheide".
Die Planung der Deutschen Bahn AG wird, soweit zur Darstellung des räumlichen Zusammenhangs erforderlich, nachrichtlich übernommen und als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt.

4.4.2.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die ganz oder teilweise im Plangebiet vorhandenen Straßen „Kupferheide" und "Queller Straße" werden als Verkehrsfläche festgesetzt. Gestaltung, Ausbaustandard und Regenwasserableitung werden im Zuge der Umsetzung mit einem Erschließungsträger privatrechtlich geregelt.

Die Haupterschließung der Siedlung Kupferheide erfolgt über einen 5,50 m breiten Wohnweg mit Wendemöglichkeit . Durchgangsverkehr soll damit zur Förderung von Wohnqualität vermieden werden.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke in den Wohnhöfen erfolgt über private Wege nach den Anforderungen §4 (1) BauO NRW. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Vorschlag innerhalb der Bauflächen dargestellt.

Die privaten Wohnwege sollen mit dem Ziel einer geringstmöglichen Bodenversiegelung mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen ausgeführt werden, deren Versickerungsgrad nach den Empfehlungen des Landesprogramms 50 Solarsiedlungen mindestens 70% beträgt (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen etc.).

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn für einen Wohnhof ein zusammenhängendes Freiraumkonzept in Verbindung mit einer Regenwassernutzung vorgelegt wird und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

4.4.2.3 Gemeinschaftliche Stellplatzanlagen

Im Rahmen einer kosten- und flächensparenden Bauweise in Verbindung mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung sind Stellplätze und Carports nur als gemeinschaftliche Stellplatzanlage (GSt) auf den ausgewiesen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
Mit dem Zusammenfassen von Stellplätzen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht und zusätzlich wertvoller Freiraum in den Wohnhöfen gewonnen, der nicht nur spielenden Kindern vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Die gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sind den jeweils angeschlossenen Wohnhöfen zugeordnet. Sie sollen mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung des Ortsbilds pro Wohnhof einheitlich gestaltet und im Falle von Carports als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung dauerhaft extensiv begrünt werden.

4.4.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Den Belangen von Fußgängern und Radfahrern wird durch die Festsetzung von Fuß- und Radwegen in Ost-West-Richtung zur Erschließung des Bahnhaltepunkts und als Nord-Süd-Verbindung im Zuge der öffentlichen Grünfläche entsprochen sowie durch die fußgänger- und radfahrerfreundliche Ausbildung der Wohnwege als Mischverkehrsfläche.

4.4.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

4.4.3.1 Energieversorgung

Die Versorgungsanlagen des Baugebiets insbesondere zur Energiegewinnung im Bereich der Solarsiedlung sollen über ein privatrechtliches Betreibermodell gesichert werden. Notwendige rechtliche Sicherungsmaßnahmen können somit über die entsprechenden Verträge erfolgen. Auf Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

4.4.3.2 Abwasserbeseitigung/Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der nach bisherigem Recht genehmigten Kanalnetzplanung „Quelle-Ost". Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Hierzu ist die Verlegung eines öffentlichen Mischwasserkanals in der Haupterschließungsstraße mit Anbindung an die vorhandene Mischkanalisation in der Straße Kupferheide erforderlich.
Im weiteren Verlauf befindet sich das den a.a.R.d.T. entsprechende Regenüberlaufbecken Marienfelder Straße mit Entlastung in die Ems-Lutter. Der Drosselabfluss wird der Kläranlage „Obere Lutter" zugeführt. Für die Einleitung in die Ems-Lutter - E 10/2 - besteht eine Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold.

Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung östlich der Erschließungsstraße ist im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht worden. Danach kann nur ein geringer Teil des anfallenden Niederschlagswassers im südöstlichen Bereich des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Für das überwiegende Plangebiet besteht aufgrund der Ausnahmeregelung in § 51 a Abs. 4 LWG die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht.

Das Niederschlagswasser der WA2-Fläche ist über Privatkanäle einer Gemeinschaftszisterne zuzuleiten. Zur Sicherung der Kanaltrasse werden Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt.

Das nach Speicherung/Nutzung verbleibende Niederschlagswasser soll anschließend zentral in einer öffentlichen Anlage zur Versickerung gebracht werden. Hierfür wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzt. Die Versickerungsanlage soll mit einem Notüberlauf an die geplante Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Ausbildung der Versickerungsanlage sowie die Einhaltung der Mindestabstände zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach ATV A 138 und dem RdErl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen.

4.4.4 Grünflächen

In Begleitung der vorhandenen Eichenreihe wird u.a. zum Schutz ihrer Kronenbereiche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit der Anlage dieser Grünfläche sollen Schutzpflanzungen verbunden werden.
Die Herstellung dieser Grünfläche soll durch den Erschließungsträger erfolgen. Art und Ausstattung der Bepflanzung wird unter direkter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde im entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt.
Zur räumlichen Gliederung im Rahmen des städtebaulichen Grundkonzepts werden Anpflanzungsflächen für die privaten Grundstücke festgesetzt. Zur Vermeidung einer Verschattung von Solarflächen sind Höhe und Standort der Bepflanzung von Bedeutung. Aus diesem Grund sind diese Flächen ausschließlich mit Baumarten zu bepflanzen deren Wuchshöhe maximal 10m beträgt.
Einzelheiten werden in den privatrechtlichen Verträgen geregelt.

Für das Baugebiet ist ein öffentlicher Spielplatz für schulpflichtige Kinder mit einer Größe von ca. 400 m² erforderlich.
Der Bebauungsplan sieht dafür eine entsprechende Fläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche vor. Die Herstellung des Spielplatzes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen. Art und Ausstattung des Spielplatzes werden in den entsprechenden Verträgen gesichert.

4.4.5 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht zur Zeit überwiegend aus Ackerland mit geringen Anteilen von Grünland und umfasst neben landschaftstypischen Feldgehölzen auch Eichen als geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.43-34.
Im Baugebiet werden Eingriffe in die Ackerflächen durch eine flächensparende Erschließung mit geringem Versiegelungsgrad so weit wie möglich minimiert. Eingriffe in geschützte Landschaftbestandteile erfolgen nicht.

4.4.5.1 Ausgleich und Ersatz

Durch die Bebauung und ihre Erschließung werden Eingriffe in die derzeitige Natur und Landschaft erfolgen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Sofern hierfür im Plangebiet keine geeigneten Flächen infrage kommen, muss der Ausgleich im Zuge des Planverfahrens auf anderen Flächen nachgewiesen werden.

Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Stadt Bielefeld. Danach sind für das betroffene Gebiet auf der Plangrundlage bestehender Biotoptypen bzw. Nutzungstypen die Art und der Umfang der geplanten Nutzungen dargestellt („Eingriffsplan").
Durch die Wohnbebauung und die dafür erforderliche Erschließung finden nur Eingriffe in vorhandene Ackerflächen statt, während für die Herstellung des Haltepunktes Kupferheide, des Haller Willem und die dafür erforderliche Erschließung Eingriffe in Acker, Grünland und Brache ausgelöst werden.
Die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Kompensationsflächenbedarfes erfolgt in tabellarischer Form. Dabei werden die öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand (G1) sowie die Pflanzstreifen (G2) nicht als Eingriff bewertet, ebenso nicht das als flaches, naturnah zu gestaltende Regenrückhalte-Erdbecken (G3).
Die durch die Wohnbebauung und Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück der Gemarkung Ummeln Flur 38, Flurstück 92, auf einer Teilfläche von 3.253 qm durch die Anlage von extensivem Grünland mit geeigneten Zusatzstrukturen ausgeglichen werden. Diese Fläche ist den Eingriffsflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung zwischen der Investorengruppe Kupferheide GbR und der Stadt Bielefeld in ihrer Gesamtheit von der Investorengruppe Kupferheide GbR bereitgestellt und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der Investorengruppe Kupferheide GbR ebenfalls in ihrer Gesamtheit auf dieser Fläche umgesetzt.

Bebauungsplan Nr. I/Q 22 "Kupferheide"

Kompensationsflächenberechnung
(siehe hierzu auch den "Eingriffsplan")

25. Nov. 1999 / 61.21 / Schr.

Flächen-bezeichnung	vorhandene Nutzung: Nutzungs-art	vorhandene Nutzung: Ökologischer Verrechnungs-wert	geplante Nutzung: Nutzungs-art	geplante Nutzung: Fläche in qm	geplante Nutzung: GRZ	Zuschlag § 19(4) BauNVO	Eingriffs-fläche in qm (Spalte 3x5)	Kompensationsflächenbedarf: in qm (Spalte 6x8)	Kompensationsflächenbedarf: Zu-/ Abschlag	Kompensationsflächenbedarf: korrigiert in qm	Kompensationsflächennachweis: Flächen-nachweis	Kompensationsflächennachweis: Sammel-zuordnungs-fläche	Kompensationsflächennachweis: A.u.E. auf Eingriffs-grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
V1	Acker	0,3	Weg	498	-	-	149	149	-	149			
V1	Weide	0,5	Weg	903	-	-	451	451	-	451			
V1	Acker	0,3	Weg	420	-	-	126	126	-	126			
V1	Brache	0,8	Weg	144	-	-	115	115	-	115			
V2	Bahnlinie	-	Bahnlinie	-	-	-	-	-	-	-			
V3	Straße	-	Straße	-	-	-	-	-	-	-			
V4	Acker	0,3	Straße	1202	-	-	361	361	-	361			
							1202			1202			
W1	Wiese	0,5	WA	161	0,4	*)	80	80	-	80			
W1	Acker	0,3	WA	4004	0,4	-	1201	480	-	480			
W2	Acker	0,3	WA	2291	0,4	-	687	275	-	275			
W3	Acker	0,3	WA	3568	0,3	-	1070	321	-	321			
W4	Acker	0,3	WA	3448	0,3	-	1034	310	-	310			
W5	Acker	0,3	WA	4793	0,3	-	1438	431	-	431			
W6	Acker	0,3	WA	1715	0,3	-	514	154	-	154			
							6024			2051			

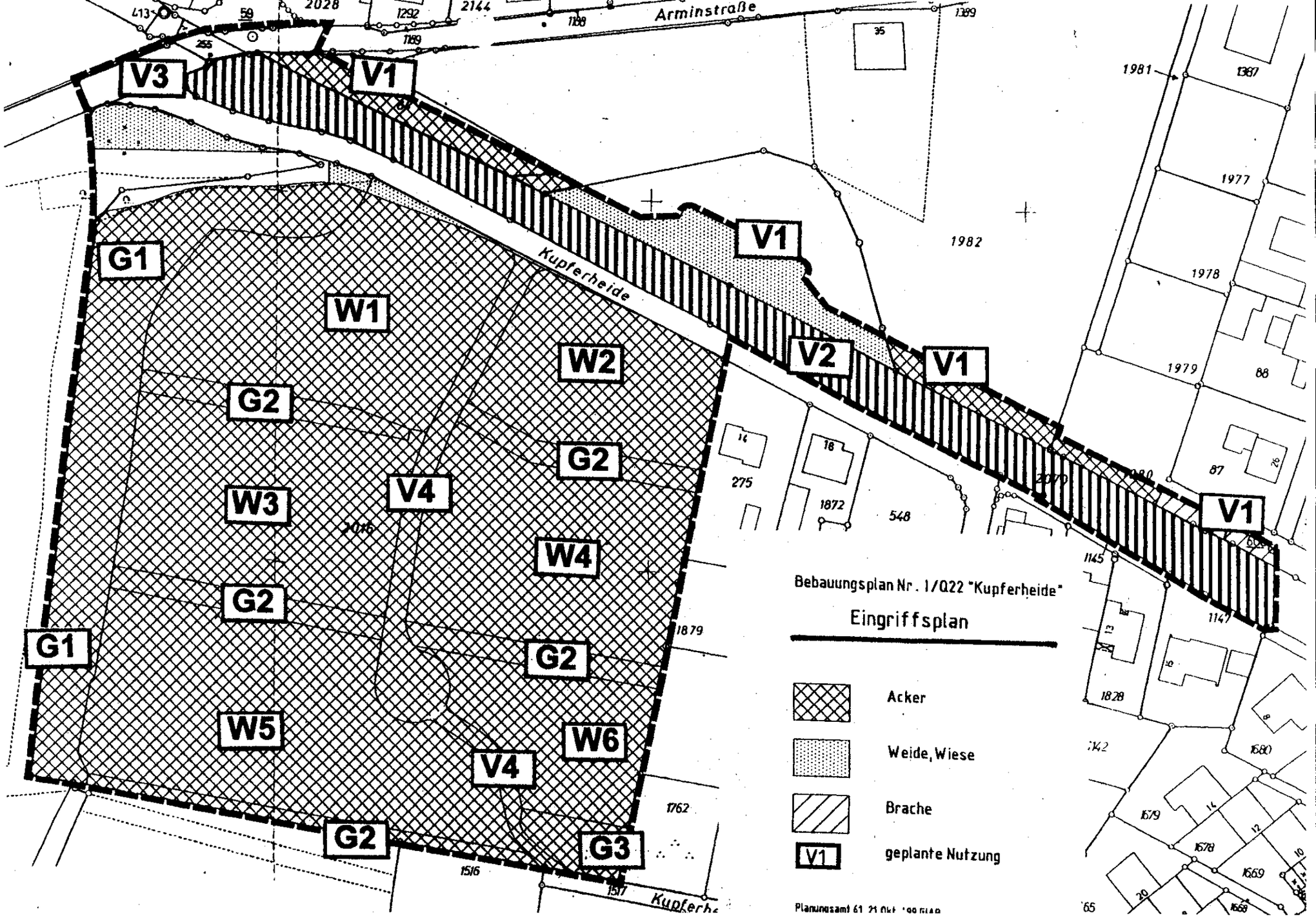
Vertragliche Sicherung einer Teilfläche des Flurstückes 92 Flur 38 Gemarkung Ummeln im Umfang von 3253 qm

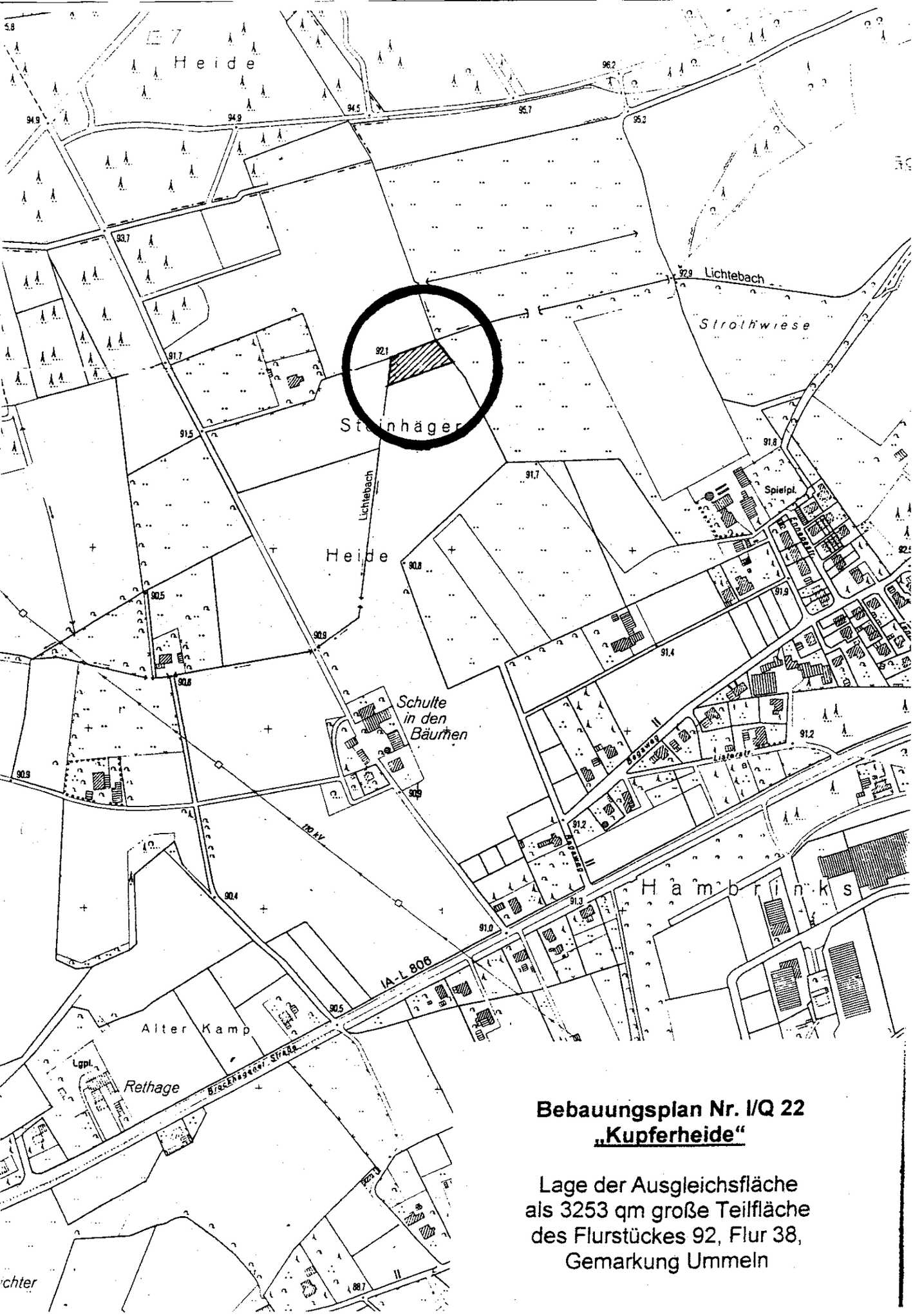
Die Flächen G1 - G3 sind eingriffsneutral und bleiben daher unberücksichtigt

Kompensationsflächenbedarf gesamt 3253 qm

*) Bei Biotoptypen mit einem Ökologischen Verrechnungswert ≥ 0,5 bleibt die GRZ unberücksichtigt.

22


Bebauungsplan Nr. 1/022 "Kupferheide"
Eingriffsplan
Acker
Weide, Wiese
Brache
V1 geplante Nutzung
Arminstraße
Kupferheide
V1
V2
V3
V4
G1
G2
G3
W1
W2
W3
W4
W5
W6
1981
1977
1978
1979
1982
1872
548
275
1879
1762
1516
1517
1145
1147
1828
1680
1679
1678
1669
1668
1389
1188
1189
2028
1292
2144
413
59
255
35
87
88
1387



Bebauungsplan Nr. I/Q 22
„Kupferheide"

Lage der Ausgleichsfläche
als 3253 qm große Teilfläche
des Flurstückes 92, Flur 38,
Gemarkung Ummeln

4.4.6 Gestaltung

In Verbindung mit einer Siedlung am Bahnhaltepunkt, der im Rahmen der Expo 2000 entsteht, soll eine anspruchsvolle Architektur entstehen. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Neben der gestalterischen Aufgabe dienen diese Festsetzungen auch der Sicherung von Maßnahmen, die dazu dienen, einen sparsamen Umgang mit Energie und natürlichen Ressourcen zu fördern. Diese sind zum Teil für die Umsetzung einer Solarsiedlung erforderlich und orientieren sich insbesondere am Leitfaden des Programms "50 Solarsiedlungen" des Landes NRW".

4.4.6.1 Gebäude

Auf Basis der solarenergetischen Überprüfung des städtebaulichen Entwurfs werden zur optimalen Nutzung solarer Potentiale Festsetzungen zu Dachneigung und Dachaufbauten getroffen. Nach Abwägung von Erfordernissen der aktiven Nutzung solarer Potentiale und einer möglichst geringen Verschattung von Nachbargebäuden wird für das Baugebiet einheitlich eine Dachneigung von 30° festgesetzt. Dachaufbauten (Gauben) auf der Süd- bzw. Westseite sind zur Vermeidung von Verschattungen der Kollektorflächen im Baugebiet unzulässig. Dachausbauten, die derartige Maßnahmen erfordern, sind bei einer Dachneigung von 30 ° - 35 ° und der festgesetzten Firsthöhe von 8,50 m und dem dabei entstehenden Haustyp innerhalb der Baugrenzen ohnehin nur begrenzt möglich. Als Ausgleich für die dadurch entstehende eingeschränkte Ausbaumöglichkeit wird die volle zweigeschossige Bauweise auch im Einfamilienhausbereich ermöglicht.

4.4.6.2 Plätze und Wegeflächen

Sämtliche Wegeflächen und Plätze sind so anzulegen, dass zur Verringerung abzuleitender Niederschlagsmengen eine möglichst geringe Bodenversiegelung erfolgt.
Wohnwege sollen mit Belägen ausgeführt werden, die nach den Empfehlungen des Leitfadens „50 Solarsiedlungen des Landes NRW" einen Versickerungsgrad von mindestens 70% aufweisen.

4.4.6.3 Bepflanzung

Zur Vermeidung einer Verschattung von solar genutzten Flächen ist es erforderlich, dass für die gärtnerisch genutzten Flächen ausschließlich Pflanzen verwendet werden, deren Wuchshöhe maximal 10 m beträgt. (Solarenergetisches Gutachten)

4.5 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem des Landschaftsplanes. Gemäß § 29 Abs. 4 LG treten bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Landschaftsschutzes keine Bedenken.

Der Landschaftsplan wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend geändert (s. Anlagepläne).

4.6 Bodenordnung, Umsetzung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind nicht erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum eines Erschließungsträgers. Er soll

- die Erschließung des rd. 45 Wohneinheiten umfassenden Baugebietes übernehmen,
- ergänzende Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchführen,
- die Energieversorgung des Wohngebietes sowie weitere Dienstleistungen sicherstellen,
- die anschließende Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke abwickeln.

4.7 Flächenbilanz

Flächen	*ca. ha*
Allgemeines Wohngebiet	2,2
Öffentliche Verkehrsfläche	0,5
Fläche für Bahnanlagen	0,38
Öffentliche Grünfläche	0,46
Plangebiet	3,54