

Bebauungsplan Nr.

I/S 38

**„Wohngebiet
Am Wahlbrink“**

Begründung

2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / S 38 „Wohngebiet Am Wahlbrink“

Stand: Satzung 2003

2.1 Allgemeines und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) wird der Bebauungsplan Nr. I / S 38 „Wohngebiet Am Wahlbrink“ für das Gebiet Buschkampstraße (L 788), Brinkstraße, Straße „Am Wahlbrink“ im Stadtbezirk Senne aufgestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche, in Teilen mit dem Hinweis „Geeigneter Erholungsraum“ versehen, dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan (95. Änderung) entwickelt. Zu der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Bezirksregierung Detmold bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme erteilt.

Teilflächen des Plangebietes im Kreuzungsbereich von Brinkstraße und Buschkampstraße befinden sich derzeit im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I / S 35 „Vennkampweg“. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen für die betreffende Teilfläche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / S 38 „Wohngebiet Am Wahlbrink“ ersetzt werden.

Gemäß dem Landschaftsplan Bielefeld-Senne vom 03.06.1995 (Entwicklungskarte Teil A) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit das Entwicklungsziel „Erhaltung“ festgesetzt. Ebenso befinden sich die vom Bebauungsplan erfassten Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW tritt für die gemäß Bebauungsplan baulich oder als Erschließungsflächen genutzten Flächen das Entwicklungsziel „Erhaltung“ außer Kraft und die Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgegliedert.

Wesentliches Ziel der Bauleitplanung für diesen Bereich ist es, für die bislang baulich nicht genutzten Teilflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße „Am Wahlbrink“ sowie die vorhandenen landschaftsrelevanten Bestandteile (Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil und zwei vorhandene Gewässer) sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses der Bezirksvertretung Senne vom 11.05.1995 sowie des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.05.1995 wurde die zügige Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für ein Plangebiet mit einer Größe von ca. 11,603 ha beschlossen. Durch einen ergänzenden Beschluss der Bezirksvertretung Senne vom 12.06.1997 wurde der Grundsatzbeschluss ebenfalls für eine nordöstlich angrenzende Erweiterungsfläche von ca. 2,0 ha gefasst. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.1997 beschlossen, diese Erweiterungsflächen zur Vermeidung von Verzögerungen im

Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auszuklammern und als Teilbereich zunächst separat zu untersuchen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde nach den vom Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossenen Richtlinien auf der Grundlage der dazu erarbeiteten Plankonzeption sowie der dargelegten „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ im Mai 1998 durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen wurden nach städtebaulichen Kriterien geprüft und, soweit vertretbar, bei der Planung berücksichtigt.

Nach Durchführung des Verfahrens der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 13.04.2000, durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 16.05.2000 der Entwurfsbeschluss. Der Bebauungsplanentwurf sowie die Unterlagen zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen in der Zeit vom 07.06.2000 bis zum 07.07.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Nach der öffentlichen Auslegung, in der zahlreiche Anregungen von Bürgern vorgetragen wurden, ruhte das weitere Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, da durch den bisherigen Investor die Realisierung nicht mehr weiterverfolgt wurde. Aufgrund der Einarbeitung der Bürgeranregungen, soweit vertretbar, in die Planung, der grundlegenden Änderung der bisherigen Entwässerungskonzeption sowie der Optimierung der Erschließungskonzeption des Baugebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wurde zur Rechtssicherheit und – klarheit der ursprüngliche Entwurfsbeschluss aus dem Jahre 2000 aufgehoben und der Bebauungsplan erneut als Entwurf beschlossen und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die hierzu notwendigen Beschlüsse fasste der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 15.07.2003 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 10.07.2003. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.08. – 08.09.2003.

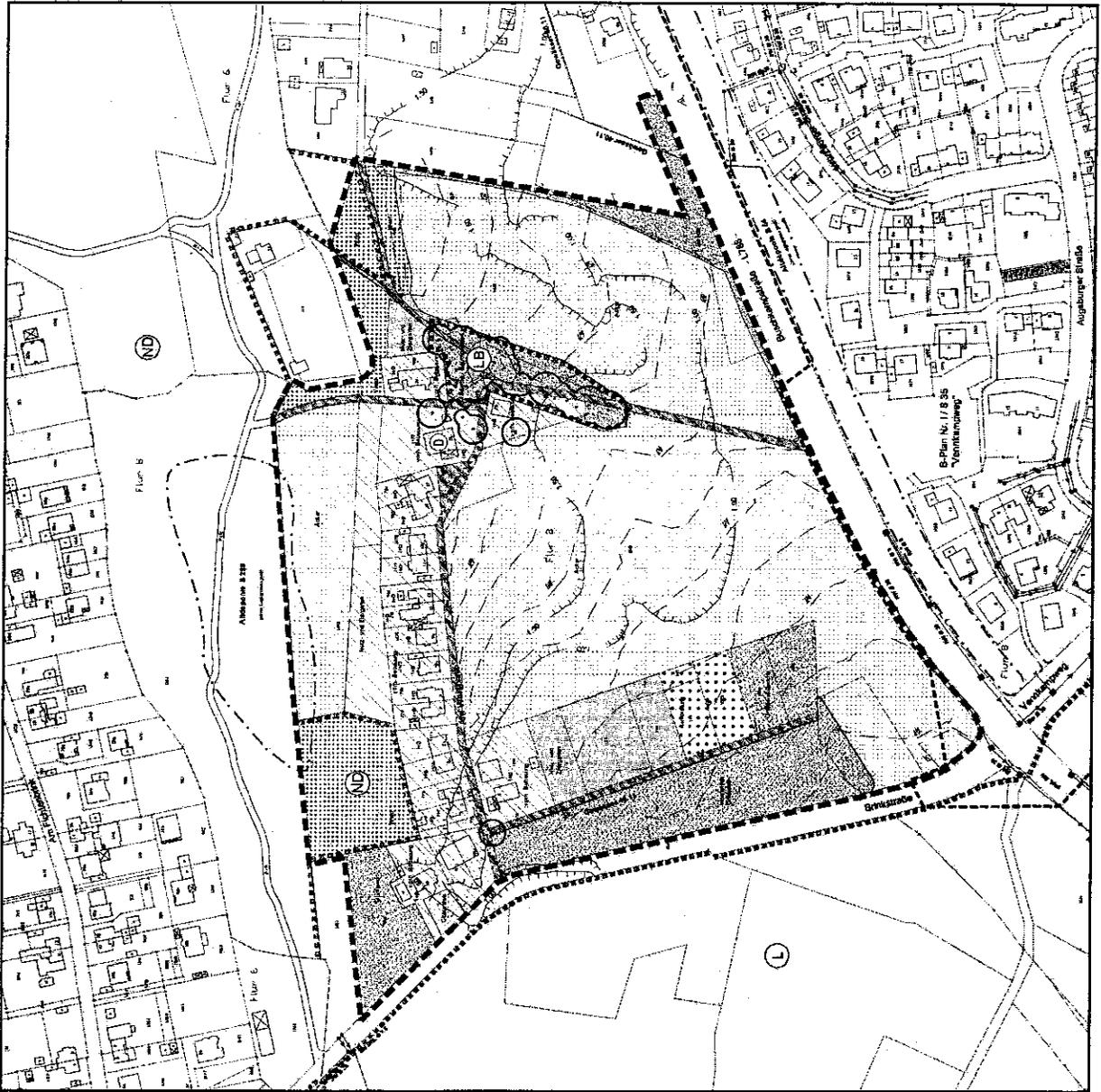
2.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Mittelbereich des Stadtbezirkes Senne nordwestlich der Buschkampstraße, östlich der Brinkstraße sowie beiderseits des westlichen Teilstückes der Straße „Am Wahlbrink“. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 11,56 ha.

Nördlich der Straße „Am Wahlbrink“ befindet sich eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Die baulich nicht genutzten Flächen im Plangebiet werden als Acker- und Wiesenflächen bzw. Brachland genutzt. In Teilen des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Baumbestände.

Die der äußeren Erschließung des Gebietes dienenden Straßen Buschkampstraße und Brinkstraße sind für den Kfz-Verkehr verkehrsgerecht ausgebaut; die Straßen- und Wegeflächen der Straße „Am Wahlbrink“ sind zurzeit unbefestigt.

Bestandsplan



2.3 Planungsvorgaben und Zielvorstellungen

2.3.1 Nutzungen und städtebauliche Konzeption

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, auch im Stadtbezirk Senne durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Form von überwiegenden Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern der Wohnraumnachfrage in der Stadt Bielefeld Rechnung zu tragen.

Der vorhandene Siedlungsansatz an der Straße „Am Wahlbrink“ wird auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die zu schaffenden Wohnbebauungen erweitert und der Gesamtbereich zu einem neuen zusammenhängenden Wohngebiet entwickelt.

Durch die angestrebte städtebauliche Grundstruktur, die durch das Zusammenwirken von Erschließung, Art und Stellung der geplanten Baukörper sowie der Grün- und Freiraumstruktur gebildet wird, soll ein Wohngebiet mit einem eigenen Gebietscharakter entstehen. Die Art und das Maß der zukünftigen Bebauung orientieren sich dabei an der für den Bereich des Ortsteiles Senne typischen örtlichen Situation, d.h. eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünflächenanteil. Dies wird erreicht durch die Einbeziehung vorhandener landschaftsprägender Elemente, insbesondere durch den sich in Nord-Süd-Richtung keilförmig in das Plangebiet erstreckende geschützte Landschaftsbestandteil sowie hieran anschließend eine überwiegend einseitige Baumallee entlang der geplanten Haupteerschließungsstraße.

Die für die Wohnhausbebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet - WA- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bezogen auf die gesamtstädtische Struktur stellt das neue Wohngebiet ein Verbindungsglied zwischen dem Vennkampfbereich und dem Stadtteil Windelsbleiche her.

Neben der Schaffung von neuen zusammenhängenden Wohnbauflächen wird auch die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gesichert. Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sind an dieser Stelle sowohl die Lage im Übergang zu der sich nördlich angrenzenden freien Landschaft als auch die Plangebietsstruktur der vorhandenen Bebauung berücksichtigt worden.

Ziel ist es, eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen zu erreichen. So sind nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in den unterschiedlichen Bereichen sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

Um eine Einfügung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung zu gewährleisten sowie den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu erzielen, ist im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Ebenso sind Maximalwerte der First- und Traufhöhen vorgegeben. Weiterhin werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gliederung der Gebäude getroffen, um die äußere Gestaltung der Wohnhäuser zu regeln und somit dem Siedlungsbereich eigenständige Merkmale zu geben und zugleich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufene Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten / Schule) wird durch die im Stadtteil Windelsbleiche vorhandenen Einrichtungen abgedeckt.

2.3.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit durch die Buschkampstraße - L788 - sowie die Brinkstraße. Der Kreuzungsbereich zwischen Buschkampstraße, Brinkstraße sowie der in südöstlicher Richtung verlaufenden Straße „Vennkampweg“ wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Innerhalb des Plangebietes ist die im Privateigentum befindliche Straße „Am Wahlbrink“ vorhanden, die sowohl eine Zufahrt von der Brinkstraße sowie eine Zufahrt von der Buschkampstraße aus hat. Die Straße stellt sich überwiegend als unbefestigter Weg dar, der im nördlichen Plangebiet durch eine Waldfläche verläuft. Von der Straße „Am Wahlbrink“ aus werden zusätzlich zwei nördlich des Plangebietes vorhandenen Einzelgebäude über einzelne Zufahrten erschlossen. Ein von der Buschkampstraße abzweigender unbefestigter Weg wird zurzeit ebenfalls zur Erschließung der vorhandenen Wohngebäude genutzt.

Nach Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straße NRW als zuständigem Straßenbaulastträger kann, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs auf der Buschkampstraße - L788 -(freie Strecke), künftig die innere Erschließung des gesamten Wohngebietes nur an der Brinkstraße angebunden werden. Unmittelbare Zu- und Abfahrten von der Buschkampstraße sind nach den Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen.

Es ist langfristiges Ziel, die außerhalb des Plangebietes gelegene Brinkstraße in einem Querschnitt von 13,0 m (6,5 m Fahrbahn, beidseitiger Geh- und Radweg in der Breite von 3,25 m) auszubauen. Darüber hinaus sollen zur Verbesserung der Querung der Fußgänger jeweils südlich der zukünftigen Zufahrten zum Plangebiet Überquerungshilfen in der Brinkstraße vorgesehen werden. Die für die Erweiterung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das städtebauliche Erschließungskonzept sieht eine neue Haupteinschließung von der Brinkstraße aus vor. Von dieser Hauptzufahrt wird der Verkehr über einzelne Straßeneinhänge verzweigt, wobei eine platzartige Aufweitung (kleiner Kreisverkehrsplatz; Radius 14,5 m) im Mittelbereich des Plangebietes einen Orientierungspunkt im Verkehrsnetz darstellt.

Aufgrund ihrer Sammelfunktion soll entlang der Planstraße A ein einseitiger Gehweg vorgesehen werden. Alle übrigen öffentlichen Verkehrsflächen werden als so genannte Mischverkehrsflächen ausgebaut. Aus stadtgestalterischen Gründen (Fortführung des Grünbereiches des geschützten Landschaftsbestandteiles als Baumreihe bis zur Brinkstraße) wird südlich der Planstraße A eine durchgehende Anpflanzung von Straßenbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Straßeneinhänge werden ergänzt durch untergeordnete private Wegeflächen (Stichstraßen als befahrbare Wohnwege) im südlichen Plangebiet. Entsprechend der Erschließungsfunktion werden die Straßenquerschnitte der neu zu schaffenden inneren Erschließung des Plangebietes differenziert. Die Gestaltung des Erschließungsnetzes berücksichtigt die Möglichkeit der Abbindung der Straße „Am Wahlbrink“ von der Buschkampstraße, östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Zur späteren Anbindung des Teilstückes der Straße „Am Wahlbrink“ ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Ver-

kehrfläche mit der Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg“ festgesetzt. Diese Verkehrsfläche soll lediglich eine Erschließungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer sowie im Bedarfsfalle für Rettungsfahrzeuge erhalten. Durch eine Abpollerung des Weges wird der Schleichverkehr unterbunden.

Ein Teilstück der Straße „Am Wahlbrink“ nördlich des Flurstückes 1176 stellt sich aufgrund des Grundstückszuschnittes als Engstelle (Breite 4,0m) dar. Trotz dieser Engstelle soll die Straße „Am Wahlbrink“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden, um eine zweite Anbindung des neuen Wohngebietes an die äußere Erschließung zu gewährleisten. Es ist beabsichtigt den westlichen Abschnitt der Straße „Am Wahlbrink“ aufgrund der Engstelle lediglich im Ein-Richtungs-Verkehr zu nutzen.

In einzelnen Straßeneinhängen sind bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen die Notwendigkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt.

Durch die geplante Straßenführung wird die Querung der Waldflächen sowie des geschützten Landschaftsbestandteiles im nördlichen Plangebiet ausgeschlossen. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg“ (BW) gewährleistet die Erschließung der im Plangebiet sowie der nördlich des Plangebietes liegenden Einzelgebäude.

Bereits heute dienen die Wegeflächen der Allgemeinheit als Verbindungen in den nördlich des Plangebietes gelegenen Grün- und Freiraum. Aus diesem Grund sind hier Flächen für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der Busverkehr Ostwestfalen GmbH (BVO) gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Buschkampstraße (Haltestelle „Vennkamp“) in fußläufiger Entfernung. Durch das neue Wohngebiet entsteht ein Bedarf für eine weitere Haltestelle. Diese Haltestelle wird unmittelbar nördlich der neuen Haupterschließung des Wohngebietes vorgesehen. Notwendige Flächen für die Haltestelle (Wartehäuschen, etc.) sind im Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3.3 Umweltschutz

2.3.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß den Überleitungsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben (§ 245c BauGB) ist das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 / S 38 „Wohngebiet Am Wahlbrink“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende zu führen, da das Verfahren bereits vor dem 03.08.2001 förmlich eingeleitet und einzelne Verfahrensschritte bereits durchgeführt wurden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.

tung der Wohngebietswerte der DIN 18005 nicht und die Wohngebietswerte der 16. BImSchV nur teilweise möglich.

Im Rahmen des Gutachtens wurde ebenfalls eine Berechnung der Immissionssituation unter Berücksichtigung einer **aktiven Schallschutzmaßnahme** entlang der Buschkampstraße sowie Teilen der Brinkstraße durchgeführt. Die Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgte unter Abwägung zwischen den Belangen eines optimalen Schallschutzes der geplanten Wohnhausbebauung sowie stadtgestalterischen Belangen.

Es ist nicht städtebauliches und stadtgestalterisches Ziel, durch aktive Schallschutzmaßnahmen alle Geschosse im WA-Gebiet zu schützen. Vielmehr soll durch eine Kombination von aktiven und **passiven** Schallschutzmaßnahmen den Schutzansprüchen in den jeweiligen Geschossen Rechnung getragen werden.

In den Obergeschossen sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Innenpegel erreicht werden.

Durch die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden in der Regel für die Gebäudeeigentümer keine unzumutbaren finanziellen Mehrkosten entstehen, da aufgrund der geltenden Wärmeschutzbestimmungen, etc., durch den Einbau wärmegeämmter Fenster, entsprechender Wand- und Dachaufbau entsprechende Schalldämmungen erreicht werden.

Sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Es wird angestrebt, die aktive Schallschutzmaßnahme durch eine straßenseitige Bepflanzung stadtgestalterisch einzufügen.

Entlang der Buschkampstraße bis zur Einmündung der Brinkstraße sind Lärmschutzmaßnahmen in einer Höhe von mindestens 4,0m (bezogen auf das Straßenniveau der Buschkampstraße) in Form einer Kombination von Wand und Wall festgesetzt. Hierbei soll aus stadtgestalterischen Gründen der Bereich zwischen Verkehrsfläche und Lärmschutzanlage flächenhaft strukturiert bepflanzt werden. Um einen ausreichenden Schutz der geplanten Bebauung zu gewährleisten, wurden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss entlang der Buschkampstraße Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, innerhalb derer aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Entlang der Brinkstraße sind aufgrund der geringen Tiefe der Baugrundstücke aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer begrünten Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 3,0 m (bezogen auf das Straßenniveau der Brinkstraße) festgesetzt.

Unter der Prämisse der festgesetzten **aktiven Lärmschutzmaßnahmen** ergeben sich laut Gutachten folgende Beurteilungspegel :

Erdgeschoß sowie die Außenwohnbereiche:

- tags: ≤ 55 dB(A) im gesamten Plangebiet
- nachts: ≤ 45 dB(A) im gesamten Plangebiet

1. Obergeschoß:

- tags: ≤ 58 dB(A) an der ersten Baureihe entlang der Buschkampstraße
 ≤ 61 dB(A) an der ersten Baureihe entlang der Brinkstraße

- ≤ 55 dB(A) im Inneren des Plangebietes
- nachts:
 - ≤ 49 dB(A) an der ersten Baureihe entlang der Buschkampstraße
 - ≤ 53 dB(A) an der ersten Baureihe entlang der Brinkstraße
 - ≤ 45 dB(A) im Inneren des Plangebietes.

Die festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten in ausreichendem Maße gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet. Die Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen orientiert sich dabei mindestens an den Grenzwerten der 16. BImSchV.

Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen entlang der Buschkampstraße werden vom Erschließungsträger errichtet und an die Stadt übergeben und der notwendige Erhaltungsaufwand kapitalisiert. Die Unterhaltung der zur Wohnhausbebauung gelegenen Begrünung des Lärmschutzwalles soll durch die späteren Anlieger erfolgen. Die Lärmschutzmaßnahmen entlang der Brinkstraße sollen in privater Trägerschaft verbleiben.

Die Details der Ausführung und Gestaltung werden unter weiterer Beteiligung der Fachdienststellen der Stadt im Erschließungsvertrag geregelt.

Die Maßnahmen (aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen) gewährleisten einen weitestgehenden Schutz der Außenwohnbereiche und Erdgeschosse sowie der Obergeschosse so dass die Empfehlungswerte aus Sicht der Lärm- und Gesundheitsvorsorge insgesamt eingehalten werden.

Für den benachbarten Flugplatz Bielefeld wurde im Rahmen des Verfahrens zur Verlängerung der Start-/Landebahn ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hieraus kann gefolgert werden, dass die von dem Flugbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen für das geplante Wohngebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen darstellen. Der Flugplatz Bielefeld hat gemäß der Luftverkehrskonzeption NRW den Status als Schwerpunktverkehrslandeplatz für den Geschäftsreiseverkehr. Der Flugbetrieb mit Motorflugzeugen, Hubschraubern und anderen Luftfahrzeugen findet ganzjährig zum größten Teil zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr statt.

2.3.3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen für die Neufestsetzungen der Grenzen des Wasserschutzgebietes „Bielefeld-Windelsbleiche“, für das Einzugsgebiet der Brunnen des Wasserwerkes III (Brunnenanlagen Landeplatz), liegt das gesamte Plangebiet außerhalb dieses geplanten Wasserschutzgebietes.

Das vorhandene Oberflächengewässer Nr. 40.15 östlich der Brinkstraße wird als Gestaltungselement in die Plankonzeption einbezogen und durch die Planfestsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der unmittelbar an das Gewässer angrenzende Bereich wird in einer Breite von 3 m beiderseits des Bachlaufes einer Bebauung freigehalten. Ebenso wird das am östlichen Rand des Plangebietes gelegene Gewässer Nr. 40.11 planungsrechtlich gesichert.

2.3.3.4 Altlasten

Im nördlichen Plangebiet sowie nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Altablagerung Nr. S 299. Bei der Deponie handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Sandgrube. Im Rahmen einer Untersuchung wurden erhebliche Verunreinigungen mit Chlor-kohlenwasserstoffen festgestellt. Die von der Deponie ausgehenden Gefährdungen beschränkten sich auf den Grundwasserpfad. Im Jahre 1995/96 wurde die Altlast durch Entfernung der Schadensquelle (Fässer mit Farbschlamm) und anschließende Grundwasserreinigung saniert. Da im oberen Grundwasserleiter noch immer erhöhte CKW-Konzentrationen nachgewiesen werden, wird eine Grundwassersanierung in Intervallen fortgesetzt. Aufgrund der nach Westen gerichteten Grundwasserfließrichtung und der sehr schmal ausgebildeten CKW-Fahne sind keine Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet erkennbar. Die Abgrenzung der Altablagerung ist nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen. Weitere Altablagerungen innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt. Ca. 200 m östlich des Bebauungsplangebietes liegt die Altdeponie J 264. Für diese Altdeponie wurden 1989 und 1993 Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt. Aufgrund der Ergebnisse sind für die geplante Nutzung keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

2.3.4.1 Landschaftsschutz / Naturschutz

Es ist Planungsziel, neben der beabsichtigten Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzungen, die vorhandenen landschaftsprägenden Elemente in die Planung einzubeziehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile eines Naturdenkmales („Teilweise bewaldeter Flugsanddünenzug zwischen Brinkstraße und dem Bogenschießstand“; Ziffer 2.3 - 6 des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne) sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil („Eichenbestand auf dem Hof Bollbrinker“; Ziffer Nr. 2.4 - 25 des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne). Westlich im Plangebiet sowie am östlichen Rand des Gebietes ist jeweils ein Gewässerlauf mit der Gewässer-Nr. 40.11 bzw. 40.15 vorhanden.

Das Naturdenkmal sowie der geschützte Landschaftsbestandteil werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso wie die im nördlichen Plangebiet befindlichen Waldflächen, die mit Laubgehölzen bzw. mit Nadelhölzern bestockt sind, werden diese Flächen als Flächen für Wald festgesetzt. Lediglich der in Insellage liegende Fichten-Birken-Waldbestand im Westen des Plangebietes wurde zugunsten der Wohnnutzung in Anspruch genommen.

Gemäß dem Landschaftsplan Bielefeld-Senne vom 03.06.1995 (Entwicklungskarte Teil A) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel „Erhaltung“ festgesetzt. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu und zur beabsichtigten Plankonzeption wurden Vorabstimmungen mit der unteren Landschaftsbehörde und dem Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt (vgl. Seite 45).

Die vorhandenen Gewässer sind einschließlich eines Bereiches von beiderseits 3m der Bachlaufachse als Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

2.3.4.2 Eingriffe in Natur- und Landschaft

Durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnnutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 4 LG NRW sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Nach dem jetzigen Planungsstand werden, wie unter Punkt 5.3.4.1 beschrieben, zur Minderung des Eingriffes, der geschützte Landschaftsbestandteil, die Wasserläufe sowie die Waldflächen mit Ausnahme des in Insellage vorhandenen Fichten-Birken-Waldbestandes erhalten.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes wurde die Eingriffsintensität ermittelt und der erforderliche Kompensationsflächenbedarf geprüft (siehe hierzu die Darstellung im Flächenbilanzierungsplan).

Hierbei wurde von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Vorhandene Bebauungen und somit bestehende Baurechte einschließlich der zugehörigen Gärten werden von der Eingriffsregelung nicht erfasst. Daher wird als Eingriffsraum nur der Teil des Plangebietes gewertet, der von den Festsetzungen neuer Wohnbauflächen und Erschließungsflächen betroffen ist.
- Die im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ sowie als „Flächen für Wald“ festgesetzt sind, werden von der Eingriffsregelung nicht erfasst, da es sich bei den Festsetzungen im wesentlichen um die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes handelt, bzw. die Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen durch öffentliche Grünflächen eingriffsneutral bewertet werden.

Bebauungsplan Nr. 1 / S 38 "Wohngebiet Am Wahlbrink"							
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 2a BNatSchG							
		zukünftige Nutzung	Bestand	öVmw	Summe 1 x öVmw =Summe 2	Summe 2 x GRZ brutto	Kompensations- fläche
Teilfläche 1a		öffentl. Verkehrsfläche					
	48 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	828 m ²		Verkehrsfläche	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	84 m ²		Zier- und Nutzgarten	0,3	25,20	1,0	25 m ²
	7596 m ²		Acker	0,3	2278,80	1,0	2279 m ²
	161 m ²		Grünland (intensiv)	0,5	80,50	1,0	81 m ²
	1403 m ²		Grünland (extensiv)	0,7	982,10	1,0	982 m ²
	50 m ²		Obstwiese	0,8	40,00	1,0	40 m ²
	589 m ²		Feuchtwiese	1,4	824,60	1,0	825 m ²
Teilfläche 1b		private Verkehrsfläche					
	49 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	996 m ²		Verkehrsfläche	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	799 m ²		Acker	0,3	239,70	1,0	240 m ²
	37 m ²		Nutz- und Ziergarten	0,3	11,10	1,0	11 m ²
	553 m ²		Grünland (extensiv)	0,7	387,10	1,0	387 m ²
	68 m ²		Feldgehölz	1,4	95,20	1,0	95 m ²
	102 m ²		Feuchtwiese	1,4	142,80	1,0	143 m ²
	210 m ²		Wald (natürlich)	2,0	420,00	1,0	420 m ²
Teilfläche 2		allgem. Wohngebiet					
	463 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	0,0	0 m ²
	15115 m ²		Wohnbaufläche	0,0	0,00	0,0	0 m ²
	37468 m ²		Acker	0,3	11240,40	0,4	4496 m ²
	4087 m ²		Nutz- und Ziergarten	0,3	1226,10	0,4	490 m ²
	255 m ²		Grünland (intensiv)	0,5	127,50	1,0	128 m ²
	4297 m ²		Grünland (extensiv)	0,7	3007,90	1,0	3008 m ²
	2100 m ²		Vorwald	1,0	2100,00	1,0	2100 m ²
	997 m ²		Feldgehölz	1,4	1395,80	1,0	1396 m ²
	1436 m ²		Feuchtwiese	1,4	2010,40	1,0	2010 m ²
	32 m ²		Einzelgehölz (Eichenbestand)	1,0	32,00	1,0	32 m ²
Teilfläche 3a		Gewässer, Retention, Begrünung					
	496 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	1692 m ²		Acker	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	1379 m ²		Grünland (extensiv)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	170 m ²		Feuchtwiese	0,0	0,00	1,0	0 m ²
Teilfläche 3b		Fläche f. d. Wasserwirtschaft Rückhaltebecken					
	2053 m ²		Acker	0,3	615,90	0,5	308 m ²
Teilfläche 4		Fläche für Schallschutzvorrichtungen					
	66 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	2609 m ²		Acker	0,3	782,70	1,0	783 m ²
	1271 m ²		Feldgehölz	1,4	1779,40	1,0	1779 m ²
Teilfläche 5a		Waldfläche					
	7449 m ²		Wald (Kleinflächig, naturnah)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	6610 m ²		Acker (als A+E-Fläche)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	298 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
Teilfläche 5b		Grünfläche					
	631 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	5 m ²		Verkehrsfläche	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	2466 m ²		Acker	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	57 m ²		Grünland (extensiv)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	2501 m ²		Einzelgehölz (Eichenbestand)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
Teilfläche 5c		Grünland					
	30 m ²		Wohnbaufläche	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	2206 m ²		Grünland (intensiv)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
Teilfläche 5d		Obstwiese					
	272 m ²		Obstwiese	0,0	0,00	1,0	0 m ²
Teilfläche 5e		Nutz- und Ziergarten					
	3658 m ²		Nutz- und Ziergarten	0,0	0,00	1,0	0 m ²
	47 m ²		Weg (unbefestigt)	0,0	0,00	1,0	0 m ²
Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:					Summe:		22057 m²

Gemäß der obigen Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 22.057 m². Dieser Bedarf wird durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zu 100 % ausgeglichen.

Nach den Bebauungsplanfestsetzungen soll ein Teil der Kompensationsmaßnahmen (6.610m²) im nördlichen Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen durch eine Aufforstung durchgeführt werden. Die Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und verfügbar.

Soweit es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung und des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können gemäß § 1a BauGB Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, werden daher außerhalb des Plangebietes ausgeführt.

Hierfür stehen auf der Hofanlage „Schulte in den Bäumen“ an der Brockhagener Straße in Ummeln geeignete, im Privatbesitz befindliche Flächen zur Verfügung.

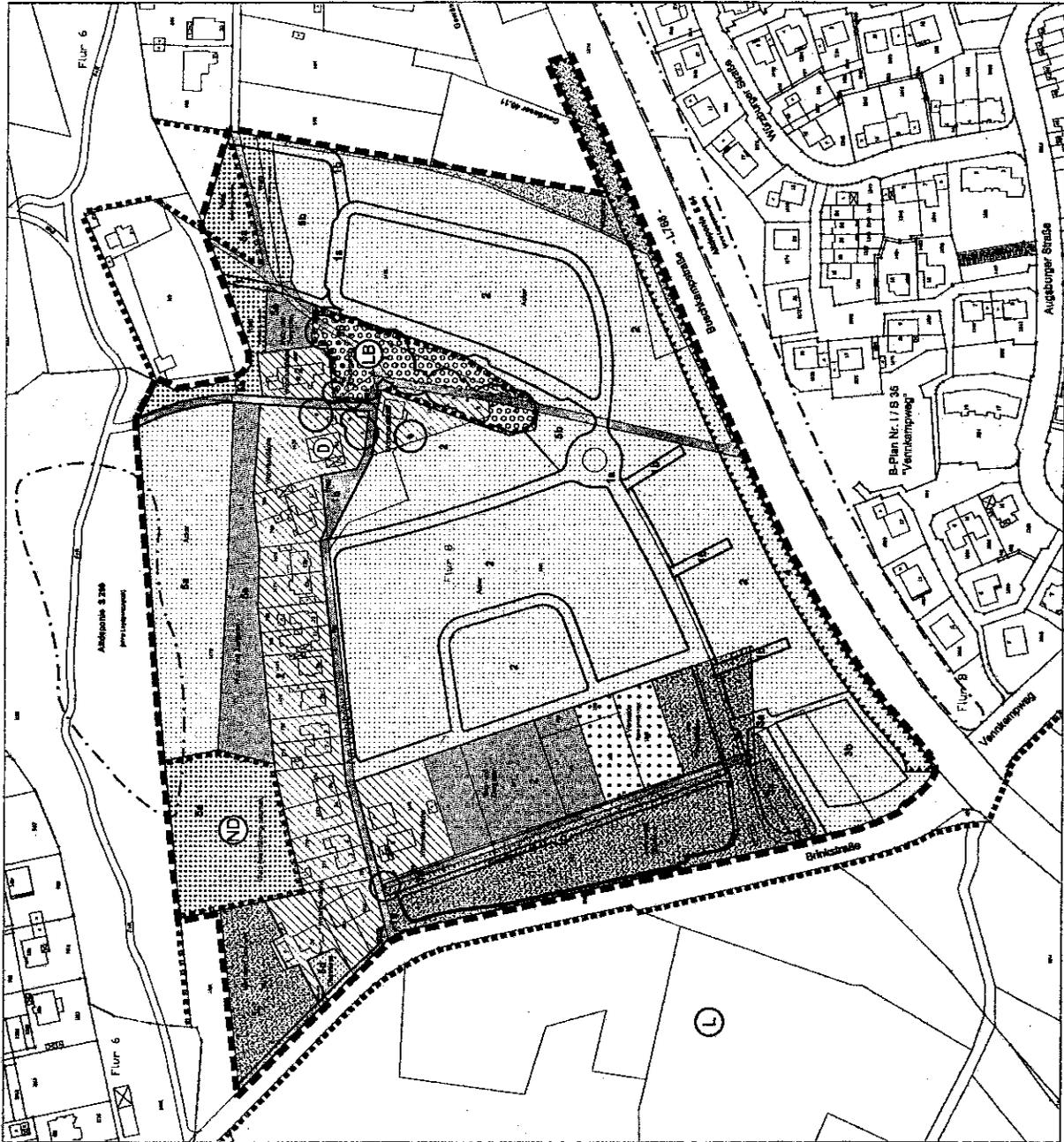
Auf einer Fläche von 15.447m² (Gemarkung Ummeln, Flur 38, Flurstück 212 (Teilfläche)) sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf zwei Teilflächen beiderseits des Lichtebaches (Teilfläche nördlich des Bachlaufes mit einer Größe von ca. 9.200m² / Teilfläche südlich des Bachlaufes mit einer Größe von ca. 6.247m²) in Form einer Umwandlung von Ackerflächen zu Grünland umgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Teil eines Gesamtkonzeptes zur ökologischen Aufwertung der Flächen des Hofes „Schulte in den Bäumen“.

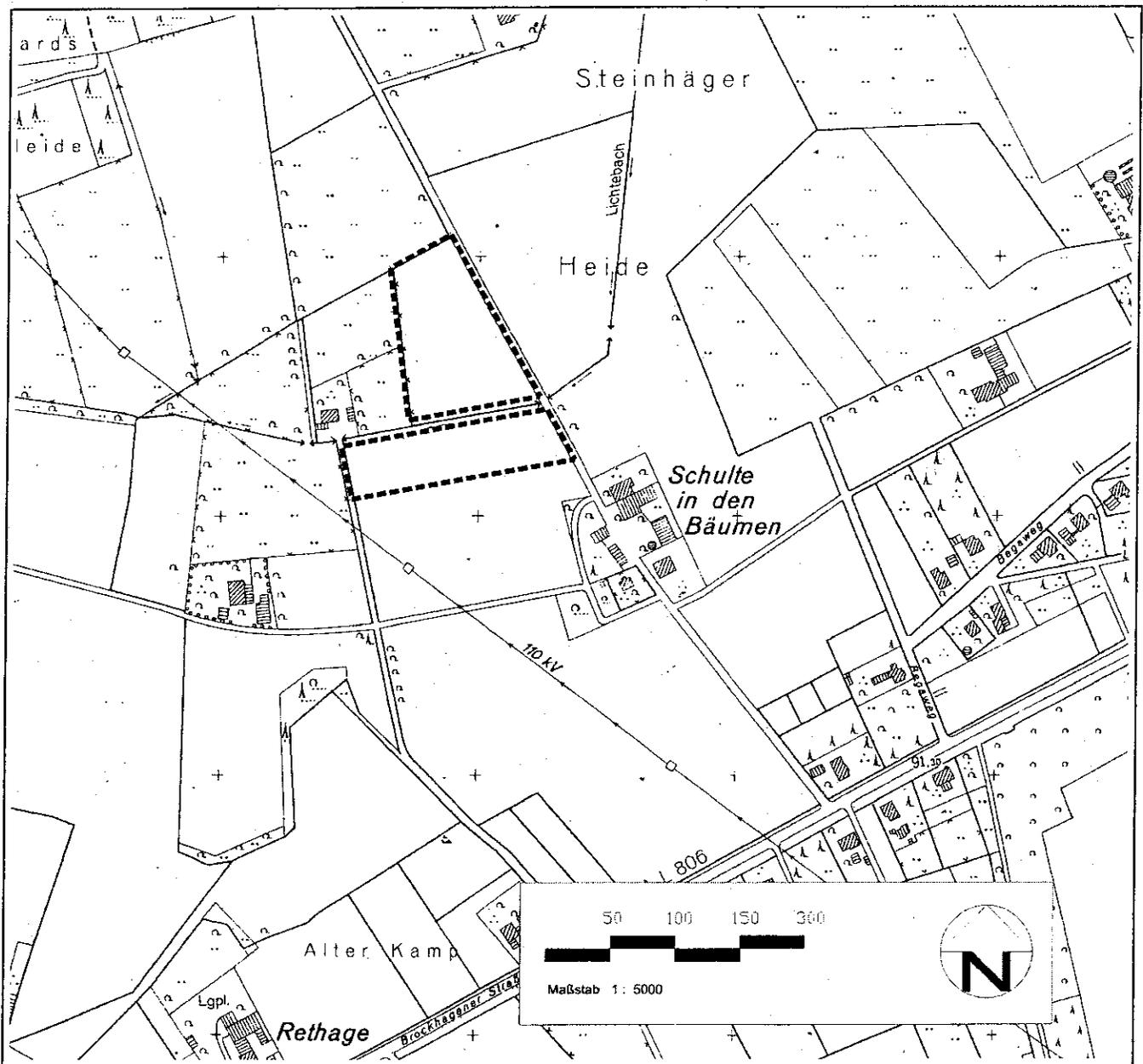
Die Durchführung der Maßnahmen sowie die langfristige Unterhaltung ist durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Ausgleichsflächenbilanzierungsplan



Darstellung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen



Größe der Ausgleichsflächen: 15.447 m²

Gemarkung: Ummeln, Flur 38, Flurstück 212

Grundstückseigentümer: Privateigentum

2.3.5 Freizeit und Erholung

Durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich für das Plangebiet ein Bedarf an zusätzlichen Spielflächen. Im Bebauungsplan sind die als Spielwiese sowie als Kleinkinderspielplatz zu nutzenden Flächen als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Ein Teil der öffentlichen Grünfläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird als naturnahe Grünanlage festgesetzt. Die Flächen sind dem Eichenmischwald vorgelagert, wodurch ein städtebaulich sinnvoller Übergang von Wohnbebauung - Flächen für Freizeit und Erholung - freie Landschaft geschaffen wird. Dieser Übergang hin zur freien Landschaft bereichert den Spielwert der Fläche zudem. Alle Wohnungen innerhalb des Plangebietes liegen in einer Entfernung von deutlich unter 500m, was einer angemessenen Zuordnung der Spielflächen zu der geplanten Wohnhausbebauung entspricht. Ebenso ist die sichere Erreichbarkeit über die als Mischverkehrsflächen geplanten Straßen bzw. über Fußwege gegeben.

2.3.6 Ver- und Entsorgung

2.3.6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen verlegt werden. Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung ist im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

2.3.6.2 Beseitigung von Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Teil des geplanten neuen Wohngebietes ist im Entwurf zum Schmutzwasserhauptentwässerungsgebiet Kläranlage „Obere Ems - Lutter“ enthalten. Über einen noch zu verlegenden Schmutzwasserkanal in der Brinkstraße können die anfallenden Schmutzwässer abgeleitet und an den vorhandenen Schmutzwassersammler Vennkamp in der Buschkampstraße angeschlossen werden. Die neuen Anlieger an der Brinkstraße entsorgen ihr Schmutzwasser über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal westlich entlang des Gewässers Nr. 40.15 innerhalb des hier vorgesehenen Unterhaltungstreifens.

Zurzeit wird ein Teil der vorhandenen Gebäude an der Straße „Am Wahlbrink“ über einen Privatkanal bis zur öffentlichen Druckrohrleitung in der Brinkstraße entwässert. Nach Fertigstellung der geplanten Kanäle besteht auch für diese Gebäude die Anschlussmöglichkeit an einen Freigefällekanal.

2.3.6.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz soll das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden.

Zur Feststellung der Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wurde durch das Büro Schmidt und Carstensen, Bielefeld ein Gutachten erarbeitet³.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes in Abhängigkeit des vor Ort anzutreffenden Grundwasserflurabstandes erfolgen muss.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt entweder durch unmittelbare Versickerung vor Ort in Form von Muldenversickerung auf den privaten Grundstücksflächen, als straßenbegleitende Versickerungsmulde und durch Ableitung über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken im südwestlichen Plangebiet.

Das naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken, das mit einem Stauvolumen von ca. 1.100m³ für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt ist, wird an dem Einmündungsbereich von Brinkstraße und Buschkampstraße südlich der geplanten Haupteerschließungsstraße untergebracht. Das Becken ist als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt. Von dort soll das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Reiherbach zugeführt werden. Zusätzlich wird auf der nördlichen Seite des Beckens eine Notüberlaufschwelle zum Gewässer Nr. 40.15 vorgesehen werden. Neben den funktionalen Erfordernissen soll sich das Regenrückhaltebecken durch die naturnahe Gestaltung in die landschaftliche Umgebung einfügen. Der westlichste Teil der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche dient als notwendiger Retentionsraum für das Gewässer Nr. 40.15.

Durch die vorhandenen Geländehöhen sowie die anzutreffenden Grundwasserflurabstände ergeben sich folgende Differenzierungen der Entwässerungsbereiche:

Bereich 1: (Bereich mit dezentraler Versickerung)

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken flächenförmig (z.B. in Mulden) zu versickern. Bei von mehreren Grundstücken genutzten Mulden sind diese gemeinschaftlich zu unterhalten und mittels Baulast zu sichern. Für alle Versickerungsanlagen dieser Bereiche ist ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal zu erstellen.

Die Ausbildung der Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach ATV A 138 und dem Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen.

Innerhalb der Wohnbauflächen im Bereich 1 sind Geländeauffüllungen mit versickerungsfähigem Bodenmaterial (Durchlässigkeitsbeiwert mindestens $K_f = 1 \cdot 10^{-4}$ bis $K_f = 1 \cdot 10^{-5}$) vorzunehmen.

³ „Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit und des Versickerungskonzeptes zum Bebauungsplan „Am Wahlbrink“, Bielefeld-Senne“; Schmidt und Carstensen, Bielefeld, 17.11.1997
ergänzt durch:

„Ergänzende Planung zur Ermittlung des Konzeptes zur Versickerung von Niederschlägen Bebauungsplangebiet Am Wahlbrink“; Schmidt und Carstensen, Bielefeld in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Werner Kindsgrab GmbH, Leopoldshöhe, 21.10.1998

Bereich 2: (Bereich mit ortsnahe Einleitung in das Gewässer)

Das Niederschlagswasser ist ortsnahe in das Gewässer Nr. 40.15 einzuleiten. Hierfür ist vom Grundstückseigentümer ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde Bielefeld zu stellen.

Bereich 3: (Bereich mit Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation)

Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Teile des Entwässerungsbereiches 2 (im Bereich des Gewässers 40.15) sind nach vorliegenden Bestandsplänen drainiert.

Das bis dato in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig größtenteils nicht mehr über die Drainageleitungen sondern über den neu zu schaffenden Regenwasserkanal dem Vorfluter zugeführt. Drainageleitungen, die in Folge der Bauarbeiten durchtrennt werden, werden umgehend wieder in Stand gesetzt bzw. direkt an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen.

Da zukünftig das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal und nicht wie bislang über eine Drainage dem Gewässer zugeführt wird, ist keine Anhebung der Grundwasserstände zu erwarten.

Eine Muldenversickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt lediglich im östlichen Plangebiet in einem Teilabschnitt der Planstraße C. Diese Mulden sind als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. In den übrigen Straßenbereichen erfolgt die Ableitung über Regenwasserkanäle über Straßenabläufe und Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich Teile des Naturdenkmals „Teilweise bewaldeter Flugsanddünenzug zwischen Brinkstraße und dem Bogenschießstand“ (Ziffer 2.3 - 6 des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne) sowie das in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmal „Am Wahlbrink Nr. 16“. Die Unterschutzstellungen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.5 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind im Plangebiet nicht erforderlich.

2.6 Flächenbilanz

Flächenbilanz	ha
Wohnbauflächen	6,625
Verkehrsflächen	1,287
Flächen für Lärmschutzmaßnahmen	0,394
Grünflächen (einschließlich Wasserflächen)	1,861
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	0,661
Waldflächen	0,775
Gesamt	11,603

2.7 Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Vermessung, Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Lärmschutzmaßnahmen, Errichtung Spielplatzflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 3.467.020,- EUR.

Die jährlichen Folgekosten für die geplanten Entwässerungs- und Verkehrsanlagen sowie die Grünflächen betragen voraussichtlich 80.600,- EUR.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

2.8 Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

2.9 Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 35 „Vennkampweg“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 38 „Wohngebiet Am Wahlbrink“ erfasst werden.

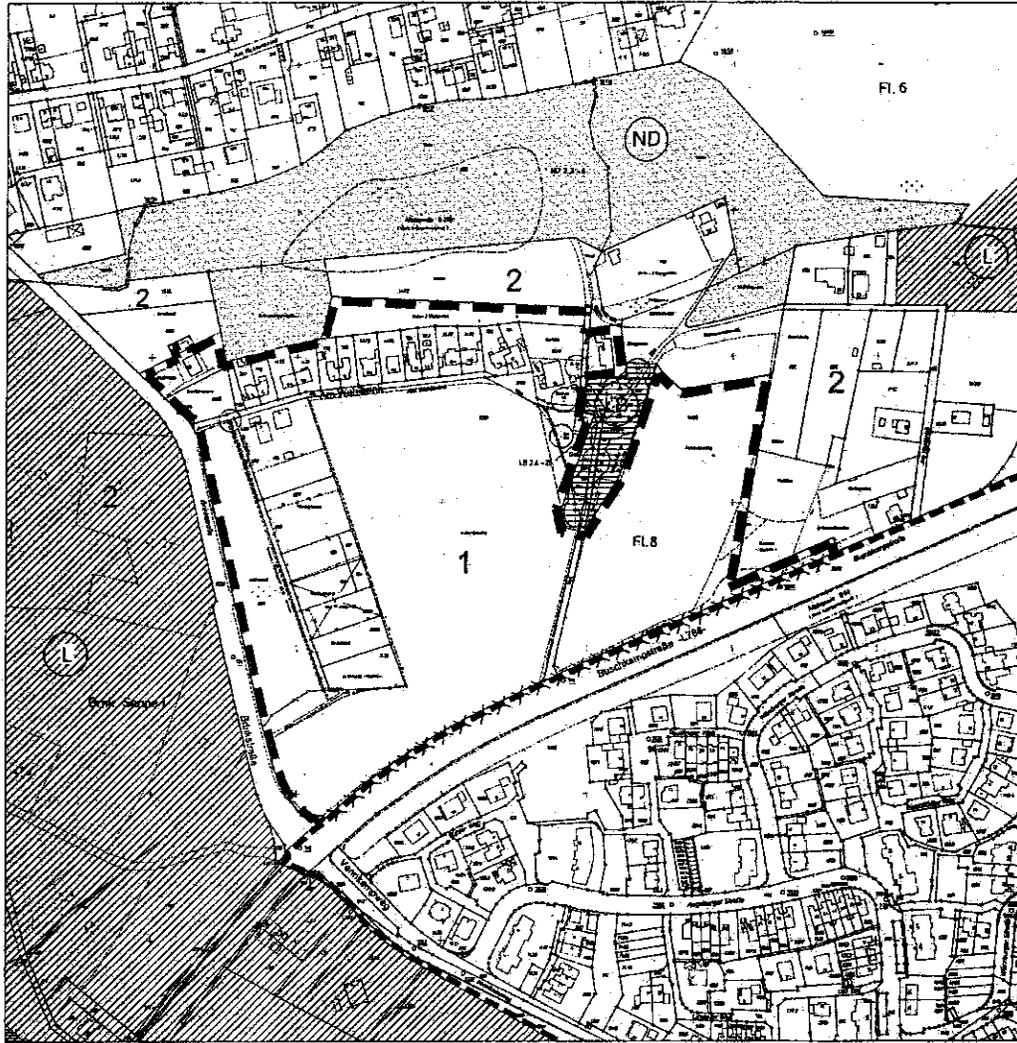
2.10 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld -Senne

Der Bebauungsplan Nr. I/S 38 „Wohngebiet Am Wahlbrink“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- Senne vom 03.06.1995. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles „Erhaltung“ für den Bereich des geplanten Wohngebietes dar.

Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der freien Landschaft zurückgenommen werden (siehe hierzu die Abbildung unter Ziffer 4 der Begründung).

3. Geänderte Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes



Legende:

- derzeitige Grenze des Landschaftsplanes
- xxxxx aufzuhebende Grenze des Landschaftsplanes
- neue Grenze des Landschaftsplanes
- 1 Aufgabe des Entwicklungszieles Erhaltung (einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
- 2 Entwicklungsziel Erhaltung (einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal
-  geschützter Landschaftsbestandteil