

Bebauungsplan

Nr.: I / ST 25

Teilplan 1

„Heideblümchen“

Satzung

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 25 "Heideblümchen". Teilplan 1
"Westlich Sender Straße" (bisherige Bezeichnung Nr. I/St II/1 "Heideblüm-
chen")
- Satzung 1993 -

a) Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Maßnahmen.

Im Rahmen der Vorbereitung zur Bearbeitung dieses Bebauungsplanes wurde vom Grundstückseigentümer angeregt, das Plangebiet um die Flurstücke 267 und 268, Hausnummer 45 a, die nördlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, zu erweitern und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und hier eine Wohnbaunutzung festzusetzen.

Da der landschaftliche Zusammenhang des Teutoburger Waldes und der Senne-landschaft nur noch durch schmale Grünzüge gewährleistet ist, ist es städtebaulich nicht vertretbar, die vorhandenen Siedlungsbereiche über den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Rahmen hinaus weiterzuentwickeln und die wenigen Grünzugverbindungen aufzugeben oder zu unterbrechen. Die hier in Frage stehenden Grundstücksflächen liegen innerhalb eines solchen landschaftlichen Zusammenhanges. Der Siedlungsbereich "Heideblümchen" wird im Nordwesten durch den Verlauf des Strothbaches begrenzt, der somit eine natürliche Grenze zum Übergang in die freie Landschaft darstellt. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich folglich als "Erholungsraum/landwirtschaftliche Fläche" gekennzeichnet und wird heute planungsrechtlich als Außenbereich beurteilt. Aufgrund vorgenannter Zielsetzungen sollen diese Flächen auch künftig dem Außenbereich zugeordnet werden.

Die Einbeziehung dieses Gebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 25 "Heideblümchen", Teilplan 1 "Westlich Sender Straße" mit der Ausweisung einer Wohnbaunutzung kann deshalb nicht erfolgen.

b) Notwendigkeit der Planaufstellung, Planungsgrundsätze und Abwägungen

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen nach den eingetragenen städtebaulichen Entwicklungen zu treffen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, insbesondere für

- die Sicherung bestehender Wohnnutzungen und ihrer Ergänzung im Hinblick auf die Errichtung von weiteren freistehenden Einzel- und Doppelhäusern
- die Errichtung von mehrgeschossigem "Mietwohnungsbau" zur Bewältigung des dringenden Bedarfes an solchen Wohnbauformen.
- das Entstehen eines kleinen, in gewisser Weise "ortskernbildenden" Geschäftsbereiches unter Beachtung des zu erwartenden Bedarfes an solchen Einrichtungen
- die Sicherung notwendiger Erschließungsstraßen und -wege (ihrer Ergänzung und Erweiterung) und damit verbunden eine Reduzierung bislang festgesetzter "Ausbauquerschnitte"

- die Sicherung von Grünflächen unter stärkerer Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes (vorhandener erhaltenswerter Baumbestand, Düne etc.)
- die Anlage von Spiel- und Bolzplatzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen
- die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen (wie z. B. Kindergarten).

c) Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist geprägt durch überwiegend freistehende 1- und 2-geschossige Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen (geneigte Dächer bis 60 Grad Neigung). Weiterhin sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St II/1 zwischen Moosweg und Ginsterweg Reihenhäuser errichtet worden.

Große zusammenhängende Flächen - insbesondere südlich des Ginsterweges - sind bislang unbaut, obwohl entsprechend der bisherigen Festsetzungen auch hier eine Wohnhausbebauung - überwiegend zwingend 2- und 3-geschossige Gebäude, teilweise in geschlossener Bauweise - zulässig ist.

Die ehemals vorgesehene Erschließungssituation (s. auch Punkt d) der Begründung) sowie die sich aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden relativ großen Grundstückszuschnitte entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Auch das ehemalige Planungsziel, beiderseits der Sender Straße ein umfangreiches und großflächiges Geschäftszentrum zu schaffen, das sich als "Städtebauliche Dominante" in Form von bis zu 6-geschossigen Flachdachgebäuden aus dem Ortsteil optisch heraushebt, ist im Hinblick auf das Erscheinungsbild dieses Bereiches nicht mehr vertretbar und nicht mehr realisierbar.

Gleichwohl sind bei der Neuaufstellung solche Festsetzungen zu treffen, die sowohl dem Bedarf nach weiteren Eigentumsmaßnahmen in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern als auch dem dringenden Bedarf nach mehrgeschossigem "Mietwohnungsbau" Rechnung tragen. Im Hinblick auf die Lage des Ortsteiles im Übergangsbereich zur freien Landschaft und der Randlage zum zentralen Bereich des Stadtbezirkes ist es sinnvoll, das Erscheinungsbild dieses Wohngebietes weitestgehend zu erhalten. Deshalb ist eine Begrenzung der mehrgeschossigen Wohnhausbebauung auf maximal drei Vollgeschosse erforderlich. Da die Dachlandschaft im Ortsteil durch geneigte Dächer geprägt ist, ist dies auch für die künftig zulässige Bebauung ausgewiesen.

Im Hinblick auf den künftig zu erwartenden Bevölkerungsanstieg im Ortsteil "Heideblümchen" müssen auch die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Infrastruktur geschaffen werden. Die Grundstücksflächen entlang der Sender Straße im Bereich der Gaststätte "Heideblümchen/Dupont" eignen sich hinsichtlich ihrer Lage und Größe insbesondere für die Errichtung eines kleinen "ortskernbildenden Geschäftsbereiches" und somit für die Ansiedlung der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

Untersuchungen nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" auf der Grundlage vorliegender Verkehrsbelastungszahlen (Prognosewerte für das Jahr 2010) haben ergeben, daß zum Schutz der zulässigen Nutzung der Baugrundstücke die Bebauungen unmittelbar entlang der Sender Straße in geschlossener Bauweise "zum Zwecke des Schallschutzes" zu errichten sind. Hierdurch sollen

für das hier festgesetzte Allgemeine Wohngebiet die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Da die Sender Straße mit ortsteilverbindender Bedeutung bereits das Wohngebiet Heideblümen in 2 Teilbereiche (westlich und östlich der Sender Straße) trennt, ist eine optische Abgrenzung durch die Anordnung von Lärmschutzwänden (aktiv) im Zusammenhang mit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen städtebaulich nicht vertretbar. Der erforderliche Lärmschutz ist somit für die Nutzung der Gebäude durch passive Maßnahmen wie z. B. Wahl einer geeigneten Grundrißanordnung und einer Baukonstruktion der Außenbauteile, die nachweislich ein entsprechendes resultierendes Schalldämmmaß aufweist, zu gewährleisten.

Sollten für Stellplätze entlang der Sender Straße zu dieser Straße hin geschlossene Einfriedigungen mit Vorpflanzungen errichtet werden, sind bei diesen zur Vermeidung von Reflexionen die Außenflächen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen. Dieses gilt für Garagenaußenwände zur Sender Straße entsprechend. Hierzu enthält der Bebauungsplan die entsprechenden erforderlichen textlichen Festsetzungen (s. Ziffer 12 der textl. Festsetzungen und Begründung Punkt f) "Belange des Umweltschutzes").

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange hat sich herausgestellt, daß durch die Ausweisung einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von 3-geschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise für die Grundstücksflächen unmittelbar entlang der Sender Straße sowohl dem steigenden Bedarf nach "Mietwohnungsbau" als auch dem Problem des aktiven Lärmschutzes für angrenzende Freiräume und der hier zulässigen Bebauung bauleitplanerisch Rechnung getragen werden kann. Der Bebauungsplan enthält deshalb die entsprechenden Ausweisungen.

Im Hinblick auf die im Ortsteil vorhandene, zumeist kleingliedrige Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen (II) müssen die nunmehr zwingend 3geschossigen, zulässigen Gebäude entlang der Sender Straße durch eine sinnvolle Gestaltung und Baukörpergliederung an das Erscheinungsbild des Wohngebietes angepaßt werden. Zu diesem Zweck enthält der Bebauungsplan solche Festsetzungen, nach denen einzelne, untergeordnete Gebäudeabschnitte 4-geschossig als Ausnahme errichtet werden können. Weiterhin ist eine Gliederung und Gestaltung der Fassaden durch Vorund Rücksprünge einzelner Gebäudeabschnitte zu gewährleisten (s. Ziffer 14 der textl. Festsetzungen "Gestaltung der baulichen Anlagen ...").

Um zudem die Anordnung von Läden und anderen Versorgungseinrichtungen im Bereich entlang der Sender Straße planungsrechtlich zu sichern bzw. diese Einrichtungen auf bestimmte Grundstücke zu konzentrieren, enthält der Bebauungsplan entsprechende Ausweisungen, wie z. B. eine Nutzungsgliederung für die Allgemeinen Wohngebiete, Anordnung von Arkaden (s. textl. Festsetzungen, Ziffer 1).

Zur Abrundung des Erscheinungsbildes der bestehenden Wohnquartiere, die nur noch einzelne Baulücken aufweisen, sind Art und Maß der baulichen Nutzungen in Anpassung an vorhandene Bebauungen ausgewiesen (Reines Wohngebiet für die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser, teilweise Reihenhäuser).

Da dem Bedarf nach weiteren Eigentumsmaßnahmen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden muß, sind derartige Wohnbauformen insbesondere im "inneren" Planbereich - auch auf rückwärtigen Grundstücksflächen - als zulässig festgesetzt.

Zur Wahrung des durch die Dachlandschaft wesentlich bestimmten Erscheinungsbildes, sind im gesamten Planbereich geeignete Dächer mit 30 bis 38, 38 - 42 bzw. 42 bis 52 Grad Neigung zulässig.

d) Belange des Verkehrs

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über die von der Sender Straße in westliche Richtung abzweigenden Straßen Moosweg und Ginsterweg, im südwestlichen Bereich über die Alte Paderborner Landstraße sowie über den Efeuweg und den Spierenweg. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sind - bis auf den Ginsterweg, den Efeuweg und den Spierenweg - nur in Ansätzen verkehrsgerecht ausgebaut. Eine öffentliche Erschließung der bislang unbebauten Grundstücksflächen im nördlichen und südlichen Planbereich über entsprechende Planstraßen wurde bisher nicht realisiert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten und für die beabsichtigte Wohnbaunutzung verkehrsgerechten Erschließung sind die vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend des erfolgten Ausbaues bzw. entsprechend der notwendigen Ausbaubreiten ausgewiesen.

Die Erschließung der Baugrundstücke im südlichen Planbereich sollte nach bisherigen Ausweisungen über die vom Ginsterweg in südliche Richtung abzweigende Planstraße 8011 sowie über die Planstraße 8012 erfolgen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausbauerschnitten zwischen 8,25 m und 12,0 m sollten als "Sackgassen" mit entsprechenden Wendemöglichkeiten ausgebaut werden. Vorgesehen war ein Straßenprofil mit Fahrbahn und beidseitigem Gehweg.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Weiterentwicklung des in Ansätzen vorhandenen Wohngebietes zu einem anspruchsvollen und den Belangen der Bewohner gerecht werdenden Ortsteiles, ist nach heutigen städtebaulichen und verkehrsplanerischen Erkenntnissen eine derartige Erschließungsform und -führung für ein solches "Neubaugebiet" nicht mehr vertretbar.

Um eine aus verkehrsplanerischer Sicht geeignete Verkehrsführung zu gewährleisten, sind nunmehr als "Einhänge" auszubildende öffentliche Verkehrsflächen als befahrbare Wohnwege mit gestaffelten Ausbauerschnitten von 8,50 m, 7,00 m, 5,50 m und 4,75 m festgesetzt. Solche "Straßeneinhänge" bieten gegenüber einer Verkehrsführung als "Sackgasse" mit entsprechender Wendemöglichkeit für ein derartiges Wohnquartier erhebliche Vorteile für die Wohnruhe, da die ständige Doppelbelastung für die Anlieger durch an- und abfahrende Fahrzeuge entfällt. Derartige, bezogen auf die geplante Bebauungsdichte abgestimmte, gestaffelte Ausbauerschnitte reichen aus, um eine angemessene verkehrsgerechte Befahrbarkeit, aber auch eine sinnvolle Gestaltung des Straßenraumes (Anlegen von notwendigen öffentlichen Stellplätzen, Auflockerung des Straßenbildes durch Anpflanzen von Bäumen usw.) zu erzielen. So wird durch die nunmehr getroffenen Ausweisungen ein verkehrsgerechtes und attraktives Erschließungskonzept planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund seiner Größe ist es jedoch notwendig, dieses "Neubaugebiet" sowohl an den Ginsterweg im Norden als auch an die Sender Straße anzuschließen.

Zwischen der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock und der Stadt Bielefeld soll ein Gebietsänderungsvertrag abgeschlossen werden, nach dem Grundstücksteilen im Bereich der Alten Paderborner Landstraße und dem Einmündungsbereich dieser Straße in die St. Heinrich-Straße - zur Sicherung einer geordneten Erschließung für Anliegergrundstücke der Alten Paderborner Landstraße - künftig dem Stadtgebiet Bielefelds zugeordnet werden sollen.

Mögliche künftige Festsetzungen sind zur Verdeutlichung als hinweisende Darstellung eingetragen.

Für die Erschließung "rückwärtiger" Baugrundstücke sind im Gestaltungsplan die möglichen privaten Zufahrten teilweise dargestellt. Die Notwendigkeit der Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen besteht für die Erschließung dieser Baugrundstücke nicht, da die Zuwegungen max. 40,0 m lang sein werden und nur einzelne Grundstücke hierüber an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden werden müssen.

Für die Anlage eines durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten Fuß- und Radweges auch auf der Westseite der Sender Straße ist im Bebauungsplan eine ca. 2,00 m "verbreiterte" öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zu Lärmschutz entlang der Sender Straße siehe Belange des Umweltschutzes!

e) Belange der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes, der Freizeit und Erholung

Wie auch unter a) "Allgemeines" dieser Begründung ausgeführt, sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Landschaft, der Grünflächen sowie für die Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes unter Einbeziehung der Belange von Freizeit und Erholung geschaffen werden. Der Bebauungsplan enthält die hierzu notwendigen Festsetzungen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch

- eine ein- und zweigeschossige Wohnhausbebauung im Bereich des Moosweges, des Ginster-, Efeu- und Spierenweges sowie nördlich entlang der Alten Paderborner Landstraße, einem Lebensmittelgeschäft und einer Gaststätte
- größere, zusammenhängende, bisher unbebaute Flächen südlich des Ginsterweges mit einer Nutzung als Ackerfläche, Wiese, Brachland u. ä.
- unbebaute Wiesenfläche am westlichen Ende des Moosweges
- Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich des Ginsterweges, des Moos- und des Spierenweges, insbesondere aber auf dem Grundstück der Gaststätte "Heideblümchen/Dupont"
- einen mit Bäumen und teilweise mit Gehölzen bestandenen Dünenbereich südlich des Ginsterweges/östlich des Efeuweges
- landwirtschaftliche Nutzflächen im Bereich Moosweg/Ginsterweg/Sender Straße
- den Verlauf des Strothbaches mit den diesen Bachlauf begleitenden Baum-, Strauch- und Gehölzgruppen im nordwestlichen Plangebiet.

Der Verlauf des Strothbaches mit dem begleitenden Baum- und Strauchbestand wird von der Planung nicht negativ beeinträchtigt, da die angrenzenden Baugrundstücke in ihrem rückwärtigen Bereich zum Bachlauf hin in einer Tiefe von mindestens 5,0 m mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Der Strothbach bildet somit - wie bisher - die nordwestliche natürliche Grenze des Plangebietes im Übergangsbereich von der Wohnnutzung zu der nördlich anschließenden freien Landschaft.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landschaft sind die überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen so festgesetzt, daß die hier vorhandenen, landschaftsprägenden Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Dünenbereich und dergleichen weitestgehend auf Dauer in ihrem Fortbestand planungsrechtlich gesichert werden. Dieses gilt insbesondere für den Bereich der "Dünenlandschaft" südlich des Ginsterweges. Im Bebauungsplan ist daher für diese Flächen eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "naturnahe Grünanlage", "Kinderspielfeld" ausgewiesen. Die Düne mit ihrem erhaltenen Baumbestand wird somit in sinnvoller Weise bei den Planfestsetzungen berücksichtigt und kann insbesondere für den Spielfeldplatz ein wesentliches Gestaltungselement darstellen. Der bisherige Spielfeldplatzstandort für diesen Planbereich (direkt an der Einmündung Ginsterweg/Sender Straße) wird somit zugunsten des weitaus ruhigeren Standortes an der Düne aufgegeben.

Nach bisherigen Festsetzungen war für die Grundstücke am westlichen Ende des Moosweges eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielfeld/Ballspielplatz" zulässig. Um auch weiterhin eine derartige Freizeitnutzung für die Kinder im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, werden diese Ausweisungen beibehalten. Um diese Spielfeld- und Ballspielplätze von den Wohnbaugrundstücken abzugrenzen, ist zwischen dem künftigen Ballspielplatz und der Wohnnutzung eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Eine solche Aufschüttung dient gleichzeitig als Lärmschutzmaßnahme und bietet zusammen mit den Bepflanzungen entlang des Strothbaches einen landschaftlich geeigneten Übergang von der Wohnnutzung zu dem angrenzenden Grünbereich und der freien Landschaft.

Nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen ist für Grundstücksteilflächen im nordwestlichen Planbereich (Flurstück 64/2; heutige Bezeichnung 1057) eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese Flächen werden derzeit als Wiese (Ballspielplatz) genutzt bzw. liegen brach. Aus grünpflegerischer Sicht ist dieser Bereich im Anschluß an den Uferbereich des Strothbaches und zur freien Landschaft insbesondere als "ökologische Ausgleichsfläche" für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geeignet. Es ist beabsichtigt, diese Flächen in dem Landschaftsplan Bielefeld-Senne zu erfassen und eine Nutzung als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen. Aus diesen Gründen enthält der Bebauungsplan für diesen Bereich nunmehr die entsprechende Ausweisung nach § 9 (1) 20 BauGB.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Zusammenhang mit der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen dargestellt, an welcher Stelle eine Weiterführung von Fuß- und Radwegen in Richtung Eckardtshaus städtebaulich sinnvoll ist. Vorgesehen ist eine Wegeführung ausgehend vom Spiel- und Ballspielplatz in nördliche Richtung über den Strothbach (vorhandenes altes Wehr). Von dort östlich entlang des Grabens mit der vorhandenen Baumreihe, vorhandener Feldweg - bis hin zum Haus Hebron der von Bodelschwingh'schen Anstalten (Rehobothweg).

Insgesamt ist somit den Belangen der Landschaft durch die Bauleitplanung in besonderem Maße Rechnung getragen.

f) Belange des Umweltschutzes

Altlasten

Östlich der Sender Straße, südlich des Einmündungsbereiches des Farnweges, lag in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet die Altpoie Nr. I 450. Der Deponiekörper wurde bereits im Rahmen eines Bauantrages untersucht und

der verunreinigte Boden abgetragen, so daß hierdurch keine schädlichen Auswirkungen mehr auf die Wohnbaunutzung in der Umgebung zu erwarten sind.

Lärmschutz

Der Süden des Stadtbezirkes Sennestadt mit den hier gelegenen Gewerbegebieten wird u. a. auch über die Sender Straße mit der Nachbargemeinde Schloß Holte-Stukenbrock verbunden.

Diese Straße führt nach Verkehrszählungen vom 26.09.1989 ca. 6.000 Kfz pro 16 Stunden. Die Prognoseverkehrsmenge für das Jahr 2010 wurde mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 11.200 Kfz pro 24 Stunden (DTV/20 % Lkw-Anteil) angenommen. Eine evtl. höhere Belastung, die aufgrund der in der Überprüfung befindlichen Autobahnauffahrt ggf. nicht auszuschließen ist und deshalb Nachbesserungen erfordern könnte, kann z. Z. noch nicht konkret benannt werden.

Auf der Grundlage dieser Einschätzung wurde exemplarisch der zu erwartende Lärmpegel (ohne Autobahnananschluß) an der entlang der Sender Straße zulässigen zweigeschossigen Bebauung für die Erdgeschosse auf der Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen des Bundesministers für Verkehr Ausgabe 1990 (RLS 90) i. V. m. d. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 - Ausgabe Mai 1987 -, Beiblatt 1, ermittelt. Hiernach ist von einem Emissionspegel von 67 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts sowie von Immissionspegeln zwischen 65 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts und 72 dB(A) tags, 61 dB(A) nachts abhängig vom jeweiligen Abstand der Bebauung zur Straße (i. Bauweise) auszugehen.

Diese Belastungen überschreiten deutlich die nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Lärmpegel, so daß bauliche Schallschutzanforderungen zu stellen sind.

Hierzu sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen:

- geschlossene Bebauung westlich entlang der Sender Straße,
- die an der Straße zulässigen Bebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen. Zusätzlich sind die Wohnungsgrundrisse dieser Gebäude so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmbegünstigten Seite angeordnet werden,
- die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, daß die Innenschallpegel nach VDI 2719 eingehalten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist zu erbringen,
- bei Erstellung der rückwärtig zur Sender Straße gelegenen zulässigen Wohnhausbebauung westlich der Planstraße 8011 vor Baubeginn der östlich vorgelagerten mehrgeschossigen Gebäude sind für diese Gebäude passive Schallschutzvorkehrungen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster), die eine Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 sichern, nachzuweisen.

Sollten für Stellplätze entlang der Sender Straße zu dieser Straße hin geschlossene Einfriedigungen mit Vorpflanzungen errichtet werden, sind bei diesen zur Vermeidung von Reflexionen die Außenwandflächen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen. Dieses gilt für Garagenaußenwände zur Sender Straße entsprechend.

Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen die entsprechenden Ausweisungen (s. auch Begründung, Punkt c "Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse").

Umweltschutz/allgemein

Die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (Umwelterheblichkeitsprüfung) wurde vom Planungsamt durchgeführt und mit den betroffenen Dienststellen/Fachämtern im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Hiernach ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

g) Belange des Gemeinbedarfes

Für den Ortsteil "Heideblümchen" sind im Hinblick auf seine dezentrale Lage zum "Zentrum" des Stadtbezirkes Sennestadt sowie aufgrund des künftigen zu erwartenden Bevölkerungsanstiegs auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen (z. B. Kindergarten) an geeignetem Standort zu schaffen.

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. I/St II/1 "Heideblümchen" für eine derartige Nutzung ausgewiesenen Grundstücksflächen im Bereich Schlinghofstraße, Sender Straße, Farnweg (ehemaliges Schulgelände Heideblümchen) steht für eine derartige Nutzung nicht mehr zur Verfügung (Asylanwohneheim).

Andererseits nach Lage, Form und Größe für eine solche Nutzung geeignete Grundstücksflächen befinden sich westlich der Sender Straße, südlich des Ginsterweges, östlich des Einmündungsbereiches der Planstraße 8011 zum Ginsterweg. Die Flächen liegen in unmittelbarem Anschluß an eine Dünenlandschaft, für die künftig eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz/naturnahe Grünanlage" zulässig ist.

Aufgrund der Lage im Plangebiet, aber auch wegen des Grundstückszuschnittes ist diese Fläche insbesondere auch für einen Kindergarten geeignet, da eine Ausrichtung der Gruppenräume und Spielflächen nach Südosten möglich ist. Im Bebauungsplan ist daher hier eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (z. B. Kindergärten)" festgesetzt.

In Anpassung an die am Ginsterweg vorhandene 1- und 2-geschossige Bebauung wird auch für die hier zulässige Bebauung eine Dachneigung von 30 - 52 Grad festgesetzt.

h) Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erkennbar. Notwendige Grenzregelungen sollen auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden.

i) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

j) Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 7,2 Mio. DM (einschließlich Kanalbaukosten). Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Kommunalabgabengesetz an die Stadt zurückfließt.

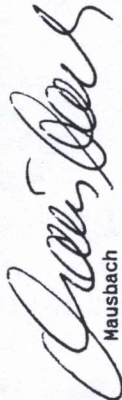
k) Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsflächen sind Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB:

Sender Straße, Alte Paderborner Landstraße, Efeuweg, Spierenweg, Ginsterweg, Moosweg sowie die Planstraßen 8009, 8010, 8011, 8012.

l) Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St II/1 "Heideblümchen" für die Grundstücksteilflächen westlich der Sender Straße aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 25 "Heideblümchen", Teilplan 1 "Westlich Sender Straße" ersetzt werden.



Mausbach
Beigeordneter

Bielefeld, 09.02.93