Bebauungsplan

Nr.: I/St 37

„Wohnbebauung Travestraße/ Rheinalle

Stadtbezirk-Sennestadt

Begründung

Satzung

1-st37.beg.pdf

12. Begründung zum Bebauungsplan

1) Allgemeines

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), soll der Bebauungsplan Nr. I / St 37 "Wohnbebauung Travestraße / Rheinallee" im Sinne einer angestrebten Nachverdichtung und zur Ergänzung des baulichen Bestandes im Umfeld des Plangebietes aufgestellt und der FNP gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

2) Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sennestadt, Flur 5. Das Gebiet ist räumlich abgegrenzt

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 1791 (Rheinallee) tlw.,
- im Norden und im Osten durch eine diagonale Linie zwischen Travestraße und Rheinallee,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 2177 (Travestraße) tlw..

Der räumliche Geltungsbereich entsprechend der Abgrenzung hat eine Größe von rd. 0,91 ha und umfasst einen südwestlichen Teilbereich des Flurstückes 2214.

3) Planungsrechtliche Grundlage

Mit dem Bebauungsplan Nr. I / St 37 "Wohnbebauung Travestraße / Rheinallee" wird dem Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB Rechnung getragen.

Der zukünftige Eigentümer der für die nun zulässige Bebauung in Rede stehenden Flurstücksteilflächen hat sich bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Planungsleistungen zur Erlangung des Planungsrechtes für den Bebauungsplan und die Erschließungskosten zu übernehmen.

4) Planungserfordernis

Mit dem Plangebiet steht zu den heute bereits in der Nachbarschaft vorhandenen überwiegend wohngenutzten Bereichen an der Travestraße / Rheinallee im Innenbereich des Stadtbezirkes Sennestadt eine Fläche zur Ergänzung mit Wohnnutzungen bzw. Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen zur Verfügung.
Für den Planbereich gibt es konkrete Nachfragen für die Wohn- / Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzungen.

Bereits im Rahmen einer Arbeitstagung zur Wohnungsbauentwicklung der Sennestadt im November 1995 wurde der Standort "Travestraße" im Sinne einer möglichen Nachverdichtung diskutiert und von den Beteiligten aus Kommunalpolitik und Stadtverwaltung für sinnvoll angesehen.
Der Aspekt der Nachverdichtung stellt gerade für den Stadtbezirk Sennestadt eine Chance

für die Schaffung neuer Angebote von Wohnbauflächen und Wohnfolgeeinrichtungen dar. Insbesondere gilt dieses für die nördliche Sennestadt, deren weitere Siedlungsentwicklung in den freien, unbebauten Raum aufgrund von landschafts- und naturräumlichen sowie wasserrechtlichen Einschränkungen an Grenzen stößt.

5) Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sennestadt, einem Nebenzentrum der Stadt Bielefeld, südlich des Teutoburger Waldes. Innerhalb der Sennestadt liegt die in Rede stehende Fläche in der sogenannten Nordstadt, nördlich der Paderborner Straße (Landstraße L 756, ehemalige B 68). Hier befindet sich die Fläche im Bereich der Einmündung der Travestraße auf die Rheinallee, die neben der Elbeallee einer der beiden prägenden Nord-Süd-Straßenverläufe im Stadtgrundriss der Nordstadt ist.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines vorhandenen und ausgebauten Grünzuges und heute dem Außenbereich zuzuordnen. Der überwiegende Teil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. I / St 37 "Wohnbebauung Travestraße / Rheinallee" (Größe: rd. 0,91 ha) wird z.Zt. als Buskehre / Buswendeplatz genutzt. Diese Nutzung soll aufgegeben werden, da sich hinsichtlich des Wendens der Schulbusse der Linien 81 und 182 andere Lösungen im Umfeld abzeichnen. Das Buswenden soll zukünftig im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Elbeallee oder im Bereich des Sportzentrums an der Travestraße erfolgen. Hier ist auch eine Bushaltestelle vorhanden. Darüber hinaus ist diese Fläche sowie die im Norden des Geltungsbereiches gelegene Fläche Bestandteil der zentralen öffentlichen Grünfläche des Siedlungsbereiches der nördlichen Sennestadt. Im Nahbereich der Fläche befinden sich – südlich des Sportparks - eine Minigolf-Anlage und eine Mountain-Bike-Anlage mit der dazugehörigen Stellplatzanlage an der Rheinallee. Während die Minigolf-Anlage durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt wird, wird die Mountain-Bike-Anlage (aufgeschütteter Sandhügel) ersatzlos entfernt. Im Bereich der Mountain-Bike-Anlage ist die Wiederherstellung des Sandtrockenrasens durch Neuansaat vorgesehen. Das Grundgefüge der öffentlichen Grünfläche bleibt somit erhalten.

Westlich der Rheinallee befinden sich Versorgungseinrichtungen im Sinne einer Nahversorgung der umliegenden wohngenutzten Gebäude. Dabei stellt der Geschosswohnungsbau (westlich der Rheinallee, südlich des Grünzuges) eine städtebauliche Dominante dar, die den Siedlungsauftakt nach dem Grünzug deutlich macht. Zu dieser baulichen Akzentuierung fehlt mit der heute im Einmündungsbereich vorhandenen unbebauten Fläche die Entsprechung auf der östlichen Seite der Rheinallee.

Südlich der Travestraße sowie entlang der Rheinallee setzt sich die Wohnbaunutzung fort. Östlich des Plangebietes schließt an die Minigolfanlage eine Fläche für Gemeinbedarf mit Schwimmbad, Sporthalle und Schulbauten an.

Das Plangebiet befinden sich demnach in unmittelbarer Nähe zu dem Freizeitbereich / Sportpark / Grünzug im Norden sowie den Versorgungseinrichtungen an der Rheinallee und den Infrastruktureinrichtungen an der Travestraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine unterirdische DN 150 St Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Sie ist in ihrer Lage gemäß § 9 (1) 13 BauGB im Nutzungsplan gekennzeichnet. Hier ist eine Verlegung der Leitung notwendig. Die geänderte Leitungsführung wird im Nutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

6) Art und Maß der Nutzung

Die städtebauliche Situation im Bereich der Einmündung Travestraße / Rheinallee, gekennzeichnet durch eine zweiseitige Bebauung und eine einseitige unbebaute Fläche, lässt zur Betonung der Ecksituation mit ihrem Charakter eines Siedlungsauftaktes nach dem Grünzug eine ergänzende bauliche Form zu. Diese Bebauung kann von der Nutzungsstruktur dem Wohnen wie der Unterbringung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen für die Bewohner dieses Bereiches gleichermaßen zugeführt werden.

Für die Baugebiete wird hinsichtlich der Art der Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen. Hiermit wird auf die umliegende Bebauung und die vorhandene Nutzungsstruktur reagiert. Dabei werden die allgemein zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Ziffer 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen (Ausschluss jeweils lediglich für die nicht entlang der Travestraße gelegenen Baugebiete -WA 1-), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziffer 1-5 BauNVO)

ausgeschlossen.

Mit dieser Einschränkung der zulässigen Arten der Nutzung soll die angestrebte planerische Zielsetzung einer Zurverfügungstellung von Baufläche vorrangig für die Wohnnutzung erreicht werden.

Die neu zulässige Bebauung soll durch eine kompakte Gebäudestruktur bestimmt werden, die mit der in Gegenlage befindlichen mehrgeschossigen Bebauung übereinstimmt.

Zur Travestraße hin ist ein straßenbegeleitender zweigeschossiger Baukörper mit flachgeneigtem Dach festgesetzt. Der Baukörper geht in Richtung Rheinallee in einen eingeschossigen Mittelbau über. Das Gebäude endet, zur Rheinallee orientiert, in einem zweigeschossigen Gebäudeteil mit quadratischer Grundfläche. Die Straßenfluchten werden durch die vorgesehene Bebauung aufgenommen und akzentuiert. Das Gebäude ist für eine mögliche Nutzung durch Dienstleistung / Einzelhandel vorgesehen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Im Baugebiet entlang der Travestraße sind Wohnnutzungen ebenso zulässig wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung. Die notwendigen Flächen für die Stellplätze dieser Gebäude befinden sich nördlich der Bebauung und sind von der Rheinallee aus zu erschließen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Baukörpern geschaffen. Hier sind Gebäude mit quadratischen Grundflächen und mindestens drei Vollgeschossen zuzüglich einem Staffelgeschoss zulässig. Die überbaubaren Flächen sind für die Wohnnutzung sowie für die Unterbringung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben vorgesehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind hier ebenso ausgeschlossen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und

Tankstellen. Die mehrgeschossigen Baukörper wirken dabei vermittelnd zwischen dem Geschosswohnungsbau nordwestlich der Rheinallee und der ein- bis zweigeschossigen Bebauung südlich der Travestraße.
Die notwendigen Flächen für die ebenerdigen Stellplätze und Carports sind jeweils östlich und nördlich der Baukörper ausgewiesen, zum einen durch Umwandlung der Fläche Buskehre mit Zufahrt von der Travestraße, zum anderen durch Ergänzung des vorhandenen Parkplatzes im Norden mit Zufahrt von der Rheinallee.

Nördlich der quadratischen Baukörper ist die Aufnahme der Verbindung des Fußweges innerhalb des Grünzuges westlich der Rheinallee vorgesehen. Über den im Plan gelegenen Weg soll die Verbindung mit dem vorhandenen Geh- und Radweg innerhalb der Verkehrsfläche entlang der Travestraße planungsrechtlich sichergestellt werden. Die Ecke Travestraße / Rheinallee soll zukünftig auch für die Öffentlichkeit begehbar bleiben und sich mit den Wegen in das System der Wegeverbindungen der Sennestadt einfügen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Sennestadt mit ihrer städtebaulich hohen Wertigkeit sind baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung NRW getroffen worden.

Die baugestalterischen Festsetzungen regeln darüber hinaus das Erscheinungsbild des Neubaugebietes hinsichtlich der straßenraumbegleitenden Grundstücksgrenzen und deren Einfriedungen sowie hinsichtlich der Hülle der einzelnen Baukörper.

Gleichzeitig soll eine gewisse Einheitlichkeit der Material- und Farbenauswahl für Fassaden und Dächer einen Beitrag zur Darstellung des Gebietes als Gesamtheit mit dem Umfeld liefern.

Die Festsetzungen beziehen sich auf

- Gliederungselemente der Fassaden,
- Dachformen,
- Dachneigung,
- Dachgauben und Dacheinschnitte
- Vorbauten
- Vordächer und Markisen
- Öffnungen
- Materialien und Farbgebungen
- Werbeanlagen
- Dacheindeckungsmaterialien
- Höhe der baulichen Anlagen
- Einfriedungen.

Die Regelung dieser Aspekte dient zur Durchführung der baugestalterischen Absichten für die äußere Gestalt von baulichen Anlagen sowie von Grundstücken in dem Plangebiet, welches sich nicht zuletzt wegen seiner stadträumlich exponierten Lage städtebaulich und stadtgestalterisch in das Gesamtgefüge der Sennestadt einfügen soll.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Baugestalt Festsetzungen aufgenommen worden, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der städte- und hochbaulichen Ausprägung der einzelnen Baukörper stehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der noch nicht bekannten Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Dieses gilt auch für die getroffenen Bestimmungen zur Grundstückseinfriedung im Hinblick auf das Angrenzen an öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen sowie zu den Werbeanlagen. Mit den Bestimmungen zur Einfriedung soll eine für den Standort anzustrebende und für die Sennestadt typische Vernetzung von öffentlichem und privatem Raum erreicht werden. Diesem würde eine Abschottung und Abriegelung durch zu massive Einfriedungen gerade zu dem öffentlichen Raum widersprechen.

7) Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen. Eine innere öffentliche Fahrerschließung ist nicht notwendig. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich privat zu widmende Zuwege, die durch Geh- und Fahrrechte planungsrechtlich gesichert werden.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) kann auf die Buskehre in Abstimmung mit Stadtwerken Bielefeld GmbH / Busverkehr Ostwestfalen GmbH (BVO) verzichtet werden. Die heutigen Haltestellen des Linienverkehrs (Linien 35/135) sind im Nahverkehrsplan enthalten und müssen unverändert beibehalten werden. Die Fläche für die Aufstellung eines Buswartehäuschens sowie die Fläche für die Aufstellung von Fahrradbügeln (13m x 2,5 m) hinter dem Gehweg an der Travestraße (Bushaltestelle „Rheinallee") wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit gesichert.

Mit den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist kein Eingriff in den vorhandenen Straßenraum (Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg) verbunden. Der Gehweg entlang der Travestraße ist zu ergänzen. Im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass der Flächeneigentümer den fehlenden Gehweg errichtet.

8) Belange der Umwelt

a) Immissionsschutz

Eine Vorabeinschätzung der Belastung des Bebauungsplanbereiches durch den Kfz-Verkehr hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanbereich festgesetzten Nutzungsarten überschritten werden.

Unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB in Verbindung mit § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBL. I S. 880) gilt gemäß RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (MBl. NRW Nr. 57 vom 26.08.1988, S. 1238) bei der Überplanung von Gebieten mit Vorbelastung die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzlich nicht entstehen zu lassen.

Nach Maßgabe des o.g. Erlasses wurde im Zusammenhang mit der Bearbeitung dieses Bebauungsplanes zur städtebaulich sachgerechten Schallschutzplanung ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen angewandt und entsprechend ausgewertet.

Aufgrund dieser Voraussetzungen ergeben sich folgende Gesamtbeurteilungspegel im Plangebiet: 63 dB(A) tags / 53 dB(A) nachts. Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 sind den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung als Beurteilungspegel zuzuordnen: (für allgemeines Wohngebiet) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und lärmschutzrechtlichen Belange sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Der Bebauungsplan ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle und –wände sind unrealistisch und aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten.
Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nutzungen geschaffen, wie sie in der Umgebung des Bebauungsplanes bereits vorhanden sind.
Bauliche Lärmschutzvorkehrungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 und DIN 4109 werden festgesetzt, so dass die in den Regelwerken genannten Mittelungspegel für die Innenräume eingehalten werden.

Hinsichtlich der möglichen Belastung durch den Sportplatz werden mit rd. 120 m die Anhaltswerte für Mindestabstände zu allgemeinen Wohngebieten –WA- bei Fußballspielen (60 m), Bolzplätzen (40 m) und Leichtathletikstadien (110 m außerhalb der Ruhezeiten) eingehalten, wobei hier das Spitzenwertkriterium (Startschüsse etc.) bereits berücksichtigt worden ist (Grundlage: 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung). Der Anhaltswert für Mindestabstände bei Leichtathletikstadien mit 165 m in den Ruhezeiten wird dagegen unterschritten. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass sich im Umfeld des Sportplatzes bereits heute Immissionsorte befinden, die näher an der Anlage liegen als dieses zukünftig mit dem hier in Rede stehenden Baugebiet der Fall sein wird. Die vorhandene Sportanlage wird z.Zt. nicht als Leichtathletik-Stadion genutzt; eine solche Nutzung ist auch in Zukunft nicht absehbar.

Für die Mountain-Bike-Anlage ist eine weitere Prüfung der Lärmemissionen entbehrlich, da dieser Standort aufgegeben wird.

Bei den Parkplätzen ist eine Abschätzung für die Flächen an der Schwimmhalle und an dem Sportplatz erfolgt. Einerseits liegen die Parkplätze mit 100 m (Schwimmhalle) soweit vom Immissionsort entfernt, dass kein Konflikt zu erwarten ist, andererseits besteht bei dem Parkplatz am Sportplatz als öffentlicher Verkehrsfläche bereits eine Vorbelastung durch die Straßen, so dass auch hier keine weitere Berücksichtigung erfolgen muss.

b) Boden- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Bielefeld GmbH noch gehört der Bereich derzeit zu einem Fassungsbereich der Wasserschutzzonen.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen, die in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt ggf. entfernt und an anderer Stelle neu errichtet werden müssen.

c) Altlasten

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Altlasten jeweils in nördlicher Richtung vorhanden, von denen nach heutigem Kenntnisstand keine Belastungen ausgehen und die keine Auswirkungen auf das Plangebiet haben:

- Altlast Nr. B 65 (Abstand rd. 200 m)
- Altlast Nr. H 353 (Abstand rd. 120 m)

9) Belange der Ver- und Entsorgung

Belange des Gewässerschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Auf die vorhandene Entwässerungskanalisation kann zurückgegriffen werden. Bei der Aufstellung des Schmutzwasserentwurfes „SW-Hauptsammler Sennestadt" wurde das Plangebiet nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen Menge des anfallenden Schmutzwassers bestehen jedoch gegen einen Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Travestraße und in der Rheinallee keine Bedenken.

Bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser ist vor dem Hintergrund des § 51 a Landeswassergesetz und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nach erfolgter Boden- und Grundwassererkundung (Gutachten des Büros Schmidt und Carstensen, Bielefeld, August 1999) folgende Feststellung zu treffen.

Die örtlichen Verhältnisse sind im Bereich der geplanten Bebauung uneingeschränkt für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte und insbesondere die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone ergeben auch unter Ansatz ungünstiger Bedingungen keine Einschränkung.
Die Versickerung der auf den Wegeflächen sowie auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge kann über wegebegleitende Mulden oder ein kombiniertes Mulden- / Rigolensystem erfolgen. Zur Vermeidung von Nässeschäden infolge der Verkettung ungünstiger Bedingungen sind die Versickerungseinrichtungen mit einem Notüberlauf zum Regenwasserkanal an der Rheinallee zu versehen. Die genaue Ausgestaltung hat im Zuge der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Die Muldenversickerung weist aufgrund der Nutzung der belebten Bodenzone eine sehr gute biologische Reinigung auf und stellt im Zusatz zur Flächenversickerung Speichervolumen zur Verfügung, in dem zu versickerndes Wasser zwischengespeichert werden kann.
Die genaue Konzeption der Mulden bzw. Rigolen unterliegt noch keiner genauen Vorgabe und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu dimensionieren. Der Flächenbedarf, der pro angeschlossener Fläche zur Muldenversickerung heranzuziehen ist, nimmt mit nachlassender Durchlässigkeit und höherem Ansatz des Bemessungsregens zu.

Die Versickerungsfläche kann bei Muldenversickerung mit rd. 15 % der angeschlossenen Fläche angesetzt werden. Bei einer angeschlossenen Fläche von rd. 3.100 qm sind somit rd. 465 qm für eine Muldenversickerung vorzusehen. Unter Berücksichtigung der guten Durchlässigkeit des Untergrundes ist dies jedoch als Maximalwert anzusehen. Eine weitere Flächenreduzierung kann durch die Einrichtung von Rigolen erzielt werden.

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist bei höchsten Grundwasserständen nur eingeschränkt für eine Versickerung geeignet. Die räumliche Anordnung der Versickerungseinrichtungen wird dementsprechend – in weitgehender Übereinstimmung mit den

versiegelten Flächen – auf die südlichen Bereiche begrenzt werden.

Für die Wege- und Stellplatzflächen sowie die öffentliche Parkplatzfläche gilt die Empfehlung, versickerungsfähige Baustoffe zum Einsatz zu bringen. Hierdurch lässt sich der Flächenbedarf für die Muldenversickerung reduzieren.

10) Belange der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie Eingriff / Ausgleich

Bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Betrachtung des Eingriffsfolgen-Bewältigungsprogramms ist zu berücksichtigen, dass die künftig zulässigen Nutzungen eine Fläche in Anspruch nehmen, die heute teilversiegelt ist. Des weiteren stellt der Standort durch seine Lage innerhalb einer gewachsenen Siedlung mit der Randlage zu der öffentlichen Grünfläche mit Freizeit- und Sporteinrichtungen keinen erheblichen Eingriff in den Landschaftsraum im Außenbereich dar. Ebenso wird die bauliche Inanspruchnahme nur eine unerhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Naturraumes darstellen.

Die Fläche liegt nach dem Stadtklima-Atlas Bielefeld am Rand eines Grünflächen- / Parkanlagen-Klimatops. Diese gilt als klimatische Ausgleichsfläche innerhalb der Bebauung mit einem ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Feuchte. Der Stadtklima-Atlas Bielefeld führt dazu aus: "Wohnklimatisch am günstigsten zu beurteilen sind die nordöstlichen Siedlungsteile von Sennestadt. Sowohl die Emissionen als auch das Belastungspotential sind hier niedrig. Ferner stellt der nahegelegene geschlossene Wald mit seiner thermischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion aufgrund seiner geringen Distanz zum besiedelten Wirkungsraum einen lokalklimatischen Gunstraum dar."

Die Bebauung wird das derzeit vorhandene Grünflächen / Parkanlagen-Klimatop in ein Stadtrand-Klimatop verwandeln und die Ausgleichsfunktion wird dadurch verloren gehen. Das Gebiet wird von der Stadtklimaanalyse als „Fläche mit mäßiger Klimaempfindlichkeit" eingestuft. Da es sich nur um einen kleinen Teil der Parkfläche handelt, die umgewandelt wird, kann dies aus Klimasicht hingenommen werden.

Im Zielkonzept Naturschutz (Stadt Bielefeld –Grünflächenamt, Juni 1997) ist die Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches mit mittlerer Naturschutzfunktion dargestellt. Dieses ist im Rahmen der Wertstufen des Siedlungsbereiches die niedrigste Stufe und gilt für zusammenhängende Bereiche der Nutzungstypen von überwiegend mittlerer Lebensraumbedeutung.

Der Bebauungsplan bringt durch die geplante Flächenversiegelung Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich. Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind die

- einzelnen Teillebensräume des Gebietes bewertet,
- die Eingriffserheblichkeiten ermittelt,
- der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen abgeschätzt und
- die erforderlichen Maßnahmen dargestellt worden.

Die neu zu bebauenden Flächen sind teilweise im Bereich eines Buswendeplatzes sowie angrenzenden Gehwegen bereits versiegelt. Diese Bereiche werden von Gebüschen, Hochhecken, Einzelbäumen und Baumgruppen begleitet. Große Flächenanteile nimmt der öffentliche Grünzug mit Trockenrasenelementen ein. In dieser Ausprägung mit typischen Kennarten ist diese Fläche ein nach § 62 LG geschütztes Biotop. Im Osten reicht eine Teilfläche eines Gehölzbestandes aus Stiel- und Rot-Eichen im Vorwaldstadium in den Bebauungsplan hinein. Innerhalb des öffentlichen Grünzuges ist eine Moutain-Bike-Anlage mit Rohbodenbe-

reichen und Gehölzeinfassungen vorhanden.

Die Bewertung des Bestandes und die Eingriffsermittlung erfolgen nach dem Bielefelder Modell. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Erschließung ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von ca. 0,62 ha, der als Ergebnis der vorgenommenen Abwägung ausgeglichen werden kann und soll..

Innerhalb des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Wiederherstellung des Sandtrockenrasens im Bereich der aufzugebenden Moutain-Bike-Anlage wird als Kompensation mit 0,1024 ha angerechnet. Gleichzeitig ist die Pflanzung von Stiel-Eichen und Sand-Birken als Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. I / St 37 „Wohnbebauung Travestraße / Rheinallee" entsteht somit ein Kompensationsdefizit von ca. 0,5182 ha.

Als externe Kompensationsfläche steht eine Fläche im Gebiet der Sennestadt in der Gemarkung Sennestadt, Flur 4 , Flurstück 558 zur Verfügung. Von der Sennestadt GmbH wurde bereits ein Erstaufforstungsantrag gestellt, der vom Forstamt Bielefeld genehmigt wurde.

Das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 37 „Wohnbebauung Travestraße / Rheinallee" entstehende Kompensationsdefizit kann somit auf einer Teilfläche der zur Verfügung stehenden externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsflächen gemäß § 8a BNatSchG werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf vom späteren Flächeneigentümer zur Verfügung zu stellenden Flächen durch vertragliche Regelungen gesichert.

Das Plangebiet ist nach § 29 Abs. 4 LG NRW aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne zu entlassen

11) Belange des Denkmalschutzes / Ortsbildgestaltung

Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalpflegerischen und archäologischen Belange berührt.

Die städtebaulich gestalterische Zielvorstellung ist eine zum Grünzug im Norden hin offene Bauweise. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung und Lage der überbaubaren Flächen dem in der Sennestadt überwiegend zu findenden Gestaltprinzip der Ausrichtung der Gebäude nach Süden / Südwesten entsprochen.

Mit der getroffenen Festsetzung des zwingend anzuwendenden Staffelgeschosses im letzten Obergeschoss wird ein weiteres, für die Sennestadt typisches Gestaltelement aufgenommen. Die Dachlandschaft ist, wie in der Sennestadt allgemein, hinsichtlich der Festsetzungen relativ offen gelassen worden. Es sind Flachdach und Pultdach ausschließlich für Staffelgeschosse zulässig. Dacheinschnitte und – aufbauten sind unzulässig, da sie die Entwicklung einer Dachlandschaft an dieser städtebaulich wichtigen Stelle zerstören würden.

12) Belange von Freizeit und Erholung

Die im Norden des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche ist Bestandteil der zentralen öffentlichen Grünfläche des Siedlungsbereiches der nördlichen Sennestadt. Die Grünflächenfunktion und der Grünflächenzusammenhang bleiben weiterhin bestehen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Fußwegeverbindung für die öffentliche Nutzung über entsprechende Gehrechte gesichert. Im Nahbereich der Fläche befinden sich – südlich des Sportparks - eine Minigolf-Anlage und eine Mountain-Bike-Anlage. Die Mountain-Bike-Anlage wird von der Planung tangiert und entfällt an diesem Standort ersatzlos.

13) Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	rd. 9.100 qm	
Größe WA 1:	rd. 4.080 qm	rd. 27 Wohneinheiten
Größe WA 2	rd. 1.770 qm	rd. 3 Wohneinheiten
Größe öffentliche Grünfläche:	rd. 2.550 qm	
Größe Verkehrsfläche:	rd. 700 qm	

14) Kostenschätzung

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anfallen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die Kosten für die ggf. zu tätigenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Kosten für erforderliche Leitungsverlegungen und Straßenbau (z.B. Aufhebung der ehemaligen Buskehre, Bürgersteig und Radweg-Ergänzung) gehen, soweit sie durch Planungen auf dem Grundstück des späteren Flächeneigentümers begründet sind, zu Lasten späteren Flächeneigentümers. Die Einzelheiten sind in dem zwischen der Stadt Bielefeld und der Sennestadt GmbH geschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die

Sennestadt GmbH.
Reichowplatz 3
33689 Bielefeld,

hat sich als zukünftiger Eigentümer der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Du Bois
Beigeordneter i.V.

Bielefeld, den 08. Feb. 2000

Bebauungsplan Nr. I/St 37 „Wohnbebauung Travestraße/Rheinallee"
1. Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2) BauGB am **17.08.1999** vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, 07.09.1999 gez. Meichsner Vorsitzender gez. Kunert Schriftführer	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom **08.09.** bis **08.10.1999** öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am **28.08.1999** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Bielefeld, 22.10.1999 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A. gez. Großeastroth
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt Bielefeld am **30.03.2000** beschlossen. Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt Bielefeld am **30.03.2000** als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, 17. APR. 2000 Oberbürgermeister Schriftführer	Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab 18. DEZ. 2000 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am 18. DEZ. 2000 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bielefeld, 18. DEZ. 2000 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.
Dieser Plan wurde gemäß § 10 (2) des Baugesetzbuches am _____ genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom _____. Detmold, Az.: Bezirksregierung Im Auftrag	Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Erteilung der Genehmigung und der Ort der Bereithaltung sind am _____ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.