

**Bebauungsplan Nr.
I/St 39**

Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

**Bebauungsplan Nr. I/St 39
„Keilerweg“**

Begründung

Satzungsbeschluss

Bauamt, Team 600.53

Drees & Huesmann · Planer, Bielefeld
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Inhaltsübersicht

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 39
„Keilerweg“

Fassung: Satzungsbeschluss

Inhalt	Seite
1) Allgemeines / Planungsanlass	3
2) Räumlicher Geltungsbereich	3
3) Bestehende Planungen	4
4) Bestandssituation	5
5) Verkehrliche Erschließung / Städtebauliche Konzeption	5
6) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt	6
7) Belange der Umwelt	8
8) Belange der Ver- und Entsorgung	12
9) Belange der sozialen Infrastruktur	13
10) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	14
11) Kosten	14
12) Flächenbilanz	15

1) Allgemeines / Planungsanlass

Innerhalb des südlich der Paderborner Straße bzw. der Sprungbachstraße gelegenen Wohngebietes befindet sich ein durch Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ und Nr. 1 / St 2.7 „Marderweg“ zum Zwecke einer Wohnbebauung rechtskräftig überplanter Bereich, dessen Bebauung jedoch bis heute nicht vollzogen worden ist.

Die Bebauungspläne Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ und Nr. 1 / St 2.7 „Marderweg“ sind aus den Jahren 1970 bzw. 1979 und genügen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Zudem sind im nahen Umfeld der für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Fläche „Kleine Eickelmann“ in der Vergangenheit Bebauungen erstellt und Verkehrsflächen angelegt worden, die nicht eindeutig mit den Festsetzungen der Alt-Bebauungspläne übereinstimmen. Diese Bereiche werden nunmehr im Übergang zwischen Alt- und Neubebauung – soweit es aus städtebaurechtlicher Sicht geboten ist – in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / St 39 „Keilerweg“ einbezogen und in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Zudem soll für diese Bereiche nunmehr eine redaktionelle Anpassung der Festsetzungen an das geltende Bau- und Planungsrecht vorgenommen werden.

Bereits in der Arbeitstagung zur Wohnbauentwicklung in Sennestadt im November 1995 mit Teilnehmern aus Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit wurde die Fläche „Keilerweg / Kleine-Eickelmann“ als eine zu favorisierende Fläche für Wohnbebauung festgestellt, da diese Fläche bereits bauplanungsrechtlich gesichert sei und im Innenbereich liege. Damals wurde festgestellt, dass die Umsetzung ausschließlich eine Frage der Verfügbarkeit sei.

Mit dem Erwerb der Fläche durch den Vorhabenträger, die Sennestadt GmbH, ergibt sich nun die Möglichkeit, den veränderten städtebaulichen Anforderungen an die Planung eines Wohngebietes Rechnung zu tragen und mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbebauung an diesem Standort zu entsprechen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (1) BauGB notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1/St 39 „Keilerweg“ ist am 09. Dezember 2003 durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. (§ 244 Abs. 2 BauGB)

2) Räumlicher Geltungsbereich

Innerhalb des südlich der Paderborner Straße bzw. der Sprungbachstraße gelegenen Wohngebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / St 39 „Keilerweg“. Der auch (mit Hinweis auf den ehemaligen Grundstückseigentümer) als Fläche „Kleine Eickelmann“ in Sennestadt bekannte Bereich liegt inmitten von Wohnbebauung im Süden des Stadtbezirkes Sennestadt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. I / St 39 „Keilerweg“ liegt in der Gemarkung Senne-
stadt, Flur 11. Das Gebiet der Planung ist räumlich abgegrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1160 (tlw.), 1161, 1162, 1163 durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 1164, durch die südliche Grenze des Flurstückes 3539, 3452, 3453 (tlw.) 1654, 1652, 1653 und 3425;
- im Osten: den Keilerweg querend, durch das Flurstück 3467 bis zur nördlichen Grenze des Iltisweges, der Grenze nach Westen folgend, den Marderweg querend, durch die westliche Grenze des Marderweges;
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Marderweges, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 3461 (Wegeparzelle), durch die nördliche Grenze der Wendeanlage des Salamanderweges;
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1593, 1043 und 629, durch die südliche Grenze des Keilerweges bis zur Wegquerung der Wegeparzelle Flurstück 3535, durch die östlichen Grenzen dieses Flurstückes bis zum Ausgangspunkt.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5,66 ha.

Hinweis:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1), (4) BauGB sollen der Bebauungsplan Nr. I / St 2.4 „Sprungbach“ in seinem südlichen Teilbereich und Nr. I / St 2.7 „Marderweg“ in seinem nördlichen Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant werden. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. I / St 2.4 und I / St 2.7 in den betreffenden Teilbereichen in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Die betroffenen Bebauungspläne Nr. I / St 2.4 und Nr. I / St 2.7 bleiben in den jeweils verbleibenden Teilbereichen / Geltungsbereichen als selbständig vollziehbare Bebauungspläne erhalten.

3) Bestehende Planungen

Im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird somit entsprochen.

Die teilweise zu überplanenden Bebauungspläne Nr. I / St 2.4 „Sprungbach“ und Nr. I / St 2.7 „Marderweg“ sind aus den Jahren 1970 bzw. 1979.

Die zur Zeit rechtskräftigen Festsetzungen sehen u.a. bei dem für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Bereich teilweise eingeschossige, geschlossene Bauweise mit Flachdach vor.

Im Süden des Plangebietes – nördlich des Marderweges – ist eine zwingend dreigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des Hofes „Kleine Eickelmann“ setzt der Bebauungsplan Nr. I / St 2.7 eine offene, eingeschossige Bauweise mit geneigtem Dach fest.

Mit den genannten Bebauungsplänen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keilerweg“ bereits heute Planungsrecht geschaffen, dass auch ohne eine Rechtskraft des nunmehr im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. I / St 39 „Keilerweg“ in Anspruch genommen werden kann.

Die in dem Bebauungsplan-Vorentwurf „Keilerweg“ getroffenen Festsetzungen zu Verkehrsflächen bzw. zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen betreffen ausschließlich Flächen, die bereits durch die o.g. Bebauungspläne rechtskräftig überplant sind.

4) Bestandssituation

Die für eine Neubebauung zur Verfügung stehende, bereits rechtskräftig zu Wohnbauzwecken überplante Fläche innerhalb des Plangebietes ist als landwirtschaftlich genutzter Sandacker einzustufen. Dieser ist von Kiefern- bzw. Eichen-Kiefernsäumen, von Magerrasen mit Obstbaumbeständen und im Süden durch die Hofstelle mit Baumbestand umgeben.

Der Baumbestand nördlich des Keilerweges ist bereits gerodet worden. Die im Bebauungsplan Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ festgesetzte zu erhaltende Baumgruppe im Nordwesten des Plangebietes soll weiterhin auch bei der geänderten städtebaulichen Konzeption gesichert werden.

In der Mitte des Plangebietes endet jeweils im Osten und im Westen der Keilerweg als Sackgasse.

Nördlich der für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Fläche befindet sich ebenso wie westlich des Plangebietes die überwiegend in dem alten Bebauungsplan Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ festgesetzte Terrassen-Bungalow-Bebauung. Die nunmehr mit dem Bebauungsplan „Keilerweg“ verfolgte städtebauliche Konzeption respektiert hier die vorhandenen Eigentumsgrenzen. Durch die festgesetzten Baufenster / überbaubaren Grundstücksflächen wird die Geländekante im Norden des Plangebietes in einem geringeren Umfang im Rahmen der zukünftigen Bebauung in Anspruch genommen, als dies der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Sprungbach“ zulässt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, während sich südlich des Plangebietes an dem Marderweg die Einfamilienhausbebauung fortsetzt.

Das in der Mitte des Plangebietes zur Hofstelle „Kleine Eickelmann“ gehörende Fachwerkhaus soll abgerissen werden. Eine weitere Nutzung des Gebäudes ist aufgrund der Baumängel und –schäden ebenso wenig möglich wie ein Translozieren des Gebäudes.

Das daneben stehende Wohngebäude soll dagegen erhalten bleiben.

5) Verkehrliche Erschließung / Städtebauliche Konzeption

Für den derzeit brachliegenden Teil des Plangebietes, der zukünftig für eine Neubebauung vorgesehen ist, soll eine offene Bauweise für Einzelhäuser vorgesehen werden, wobei der heute in einer Sackgasse im Westen wie im Osten endende Keilerweg zukünftig verbunden werden und der inneren Erschließung des Gebietes dienen soll.

Eine Verbindung des Keilerweges ist bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 / St 2.7 „Marderweg“ vorgesehen.

Die Vor- und Nachteile einer Verbindung des Keilerweges sind vor der Fertigung der vorliegenden Konzeption berücksichtigt worden. Dabei überwiegen die Vorteile eines Durchbaus des Keilerweges, da das hauptsächliche Argument eines drohenden Schleichverkehrs nicht gesehen wird. Das vorhandene Straßennetz und das Erschließungssystem im Umfeld des Keilerweges sind durch ein Überwiegen von Stichstraßen gekennzeichnet. Für die Ordnung und Orientierung des Verkehrsnetzes ist es sinnvoll, im Süden des gesamten Quartiers zwischen der Bleicherfeldstraße im Nordwesten und dem Sprungbach im Südosten eine durchgehende Verbindung des Keilerweges zu schaffen. Andernfalls können sich auf Dauer übermäßige Längen von Sticherschließungen im Südosten des Quartiers ergeben.

Der Keilerweg selbst soll im Rahmen des Ausbaus als Verkehrsfläche mit Park- / Stellplätzen und Baumstandorten im Wechsel gegliedert werden und somit auch eine geschwindigkeits-

mindernde Wirkung erzielen. Die Regelungen hierzu erfolgen durch die Straßenausbauplanung.

Im Osten ist zum Beispiel im Übergang zum Marderweg eine richtungslenkende Maßnahme vorgesehen, die ein „schwungvolles“ Einmünden vom Marderweg in den Keilerweg ausschließt (Kreisverkehr). Diese Maßnahmen mit ihren Widerständen im Straßenraum lassen den Keilerweg für einen etwaigen Schleichverkehr nicht mehr zu. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die an den Keilerweg anschließenden, ggf. von einem Schleichverkehr zu nutzenden Verkehrsflächen (Einmündung in die Sprungbachstraße im Nordosten und der Biberweg mit Einmündung in die Bleicherfeldstraße im Südwesten) keinen Zeitvorteil für einen Schleichverkehr im Gegensatz zur ausschließlichen Benutzung der Bleicherfeldstraße erkennen lassen.

Nördlich des Keilerweges ist eine Schleifenerschließung und südlich des Keilerweges eine Sticherschließung zur Andienung der potenziellen Baugrundstücke vorgesehen. Nach Norden und Süden ist eine Vernetzung mit dem Umfeld durch Fuß- und Radwege geplant.

Das städtebauliche Konzept für das Neubaugebiet orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil zwischen dem Keilerweg und dem Marderweg,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung bei der Schaffung eines hohen Maßes an privater Grundstücks- und Grünfläche,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich (400 m-Radius) der Haltestelle Keilerweg der moBiel-Buslinien 38, 237, 238 und der Haltestellen Dachsweg, Wintersheide der moBiel-Buslinien 35, 238 sowie der BVO-Buslinie 81.

Das Plangebiet ist damit durch den ÖPNV unter Berücksichtigung der Takte auf den Linien sowie unter Berücksichtigung der schulbezogenen Buslinien (237 und 238) zufrieden stellend erschlossen.

6) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen wird.

Danach sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend einer beabsichtigten und gewünschten Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss mit 0,6 ausreichend bemessen. Für die bestehende dreigeschossige Bebauung im Süden des Plangebietes wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei innerhalb des Plangebietes nur Einzelhäuser zulässig sind. Für den Bereich des vorhandenen Geschosswohnungsbaus im Süden des Plangebietes wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 / St 2.7 „Marderweg“ eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Hinsichtlich der Dachform wird ausschließlich „Satteldach“ mit einer zulässigen Neigung von 25° - 35° für den Bereich mit offener Bauweise vorgesehen. Im Umfeld des Plangebietes sind unterschiedliche Dachformen vorhanden, welche in den Randbereichen zu dem Plangebiet auch eine deutliche Ablesbarkeit von Quartierszusammenhängen zulassen (z.B. Winkelbungalows mit Flachdach westlich des Plangebietes). Mit der gewählten Dachform und -neigung soll das Quartier / Plangebiet einen eigenständigen ablesbaren Charakter erhalten, sich aber durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe in die Maßstäblichkeit des Umfeldes einfügen. Für die im Plangebiet befindlichen Mehrfamilienhäuser im Süden wird entsprechend des Bestandes eine Dachneigung von 35° - 40° festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird in dem für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Teil des Plangebietes auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird einheitlich auf 8,5 m bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,2 m begrenzt.

Für die Höhenfestsetzung wird die gemittelte rechnerische Geländeoberkante innerhalb des Baufensters als unterer Bezugspunkt verbindlich die Höhe über Normalnull für jedes Baugrundstück festgesetzt.

Festsetzungen zum Drempel und zum Sockel werden nicht getroffen. Hier wird der Gestaltungsspielraum des einzelnen Bauherrn im Rahmen der getroffenen Höhenfestsetzungen ausreichend offen gehalten.

Die baugestalterischen Festsetzungen werden für die Baugebiete auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Aufgrund der Lage sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen, -neigung, -ausbauten, -aufbauten und -einschnitten, sowie zur Gestaltung der Garagen / Carports, der Vorgartenflächen und der Einfriedungen getroffen.

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

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl im überwiegenden Plangebiet auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus) beschränkt.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich zu gelangen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

7) Belange der Umwelt

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgt nicht, da die Größen- und Leistungswerte bzw. die Prüfwerte des geplanten städtebaulichen Vorhabens unterhalb der dafür vorgesehenen Voraussetzungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegen und andere Gründe für die Durchführung einer UVP nicht erkennbar sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits durch die Bebauungspläne Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ und Nr. 1 / St 2.7 „Marderweg“ seit den 1970er Jahren rechtskräftig zu Wohnbauzwecken überplanten Bereich.

Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Aufgrund der Entfernung zur Paderborner Straße (280 m) und der Distanz zur Sender Straße (260 m) sowie der zur Paderborner und Sender Straße vorgelagerten abschirmenden Bebauung bestehen seitens v.g. Straßen keine Lärmbeeinträchtigungen für den Planbereich.

Gegenüber der Autobahn BAB 33 besteht ein Abstand von 800 m. Mit dem Bebauungsplan werden gegenüber den Emissionsbändern keine neuen Baurechte und somit potenzielle neue Immissionsorte geschaffen, die nicht heute bereits aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes vorhanden wären.

Boden- und Grundwasserschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenverzeichnis der Stadt Bielefeld und des Staatlichen Umweltamtes Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Bodenentsiegelungen sind zwar nicht abzusehen, es ist aber gegenüber den zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen für das Neubaugebiet aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption von weniger festzusetzender überbaubarer Fläche auszugehen.

Durch die zukünftige bauliche Nutzung wird die Bodenfunktion stark eingeschränkt werden.

Da bereits Baurecht über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ und Nr. 1 / St 2.7 „Marderweg“ für das Plangebiet besteht und hier eine bauliche Innenentwicklung vollzogen wird, stehen Belange des Bodenschutzes der Planung insgesamt nicht entgegen.

Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Auf die vorhandene und geplante Entwässerungskanalisation wird zurückgegriffen.

Landschafts- und Naturhaushalt / Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Auf den folgenden Seiten der Begründung wird eine Gegenüberstellung der potenziellen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ und Nr. 1 / St 2.7 „Marderweg“ mit den zukünftig vorgesehenen Festsetzungen in dem Bereich für eine mögliche Neubebauung vorgenommen.

Nach der Analyse (Vergleich der versiegelbaren Fläche) wird die überbaubare Grundstücksfläche und Verkehrsfläche in dem Bereich geringer sein, als dieses durch die heute rechtskräftigen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen der Fall ist (siehe Vergleich der Nutzungspläne). Dieses hängt im Wesentlichen mit der nunmehr weitgehend vorgesehenen offenen Bauweise gegenüber der zurzeit festgesetzten geschlossenen Bauweise zusammen.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 / St 2.4 „Sprungbach“ festgesetzte zu erhaltende Baumgruppe soll weiterhin auch bei der geänderten städtebaulichen Konzeption gesichert werden. Zur Frage des Erhaltes der einzelnen Baumstandorte ist eine Untersuchung durch die NZO GmbH, Bielefeld erfolgt. Auf dieser Grundlage sind die Standorte mit dem Kronentraufbereich und einem zusätzlichen 1,50 m Abstand zu möglicher überbaubarer Grundstücksfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt worden.

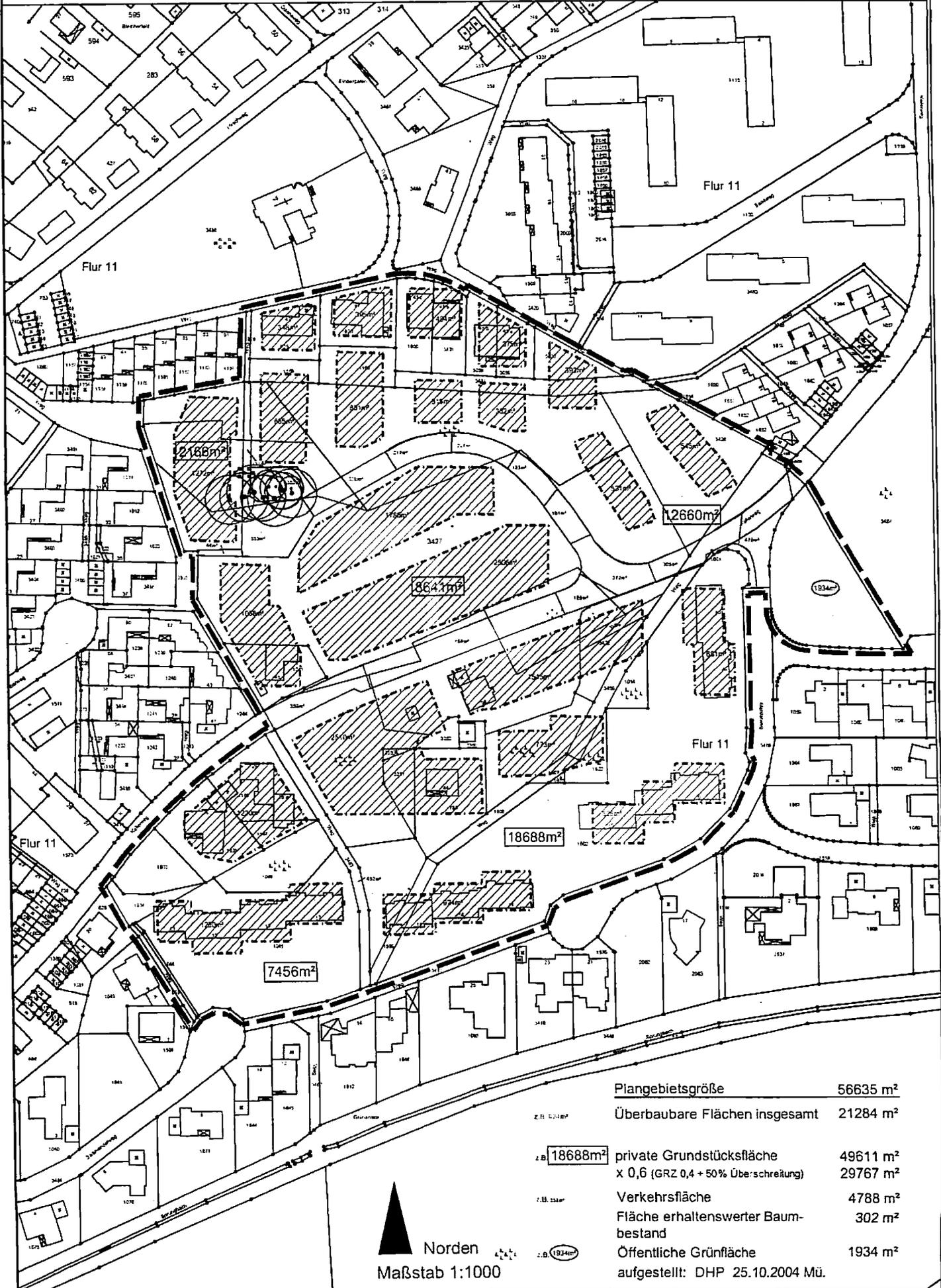
Eine weitere Prüfung der Baumstandorte südlich des Keilerweges bezüglich ihres Zustandes führt dazu, dass einzelne Standorte als Baumbestand innerhalb festgesetzter nicht überbaubarer Grundstücksfläche gekennzeichnet werden. Diese Standorte können von den jeweiligen Bauherrn in eigener Verantwortung erhalten werden.

Die „Stadtklimaanalyse“ kartiert das Plangebiet als Streusiedlungs-/ Stadtrand-Klimatop.

Es handelt sich um eine Fläche mit geringem Einfluss auf die Tagesgänge von Temperatur und Feuchte sowie die lokalen Windsysteme. Es handelt sich um eine Fläche mit mäßiger Klimaempfindlichkeit.

Es kann nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Veränderung im Plangebiet selber im vertretbaren Rahmen halten. Auswirkungen auf großklimatische Zusammenhänge sind durch offene kleinmaßstäbliche Bebauung im Anschluss an die umgebende vorhandene Bebauung nicht zu erwarten.

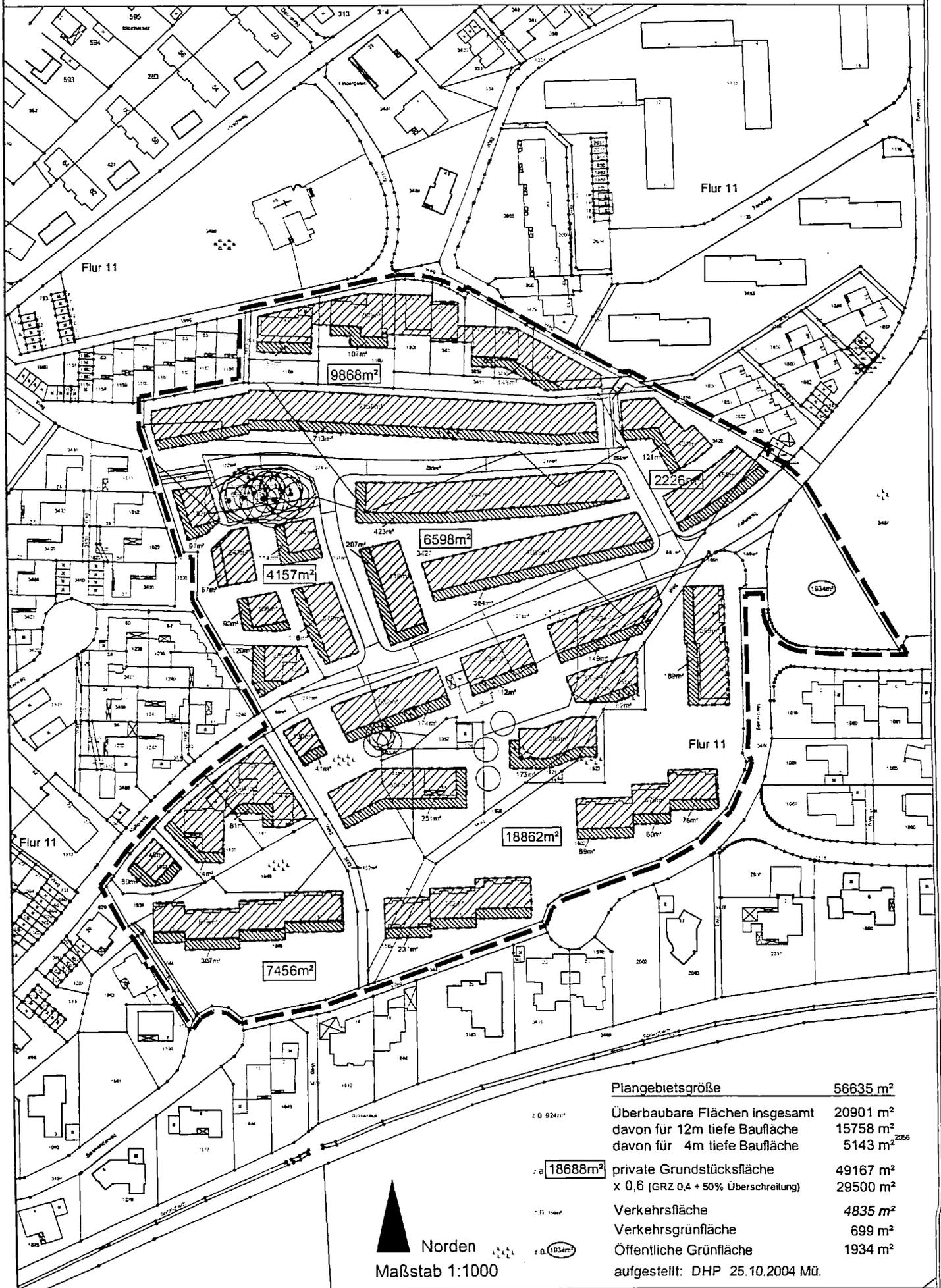
Bebauungsplan Nr. I/St 2.4 "Sprungbach" und Nr. I/St 2.7 "Marderweg"



Plangebietsgröße	56635 m ²	
Überbaubare Flächen insgesamt	21284 m ²	
z.B. 18688m ²	private Grundstücksfläche	49611 m ²
	x 0,6 (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung)	29767 m ²
z.B. 4788m ²	Verkehrsfläche	4788 m ²
	Fläche erhaltenswerter Baumbestand	302 m ²
z.B. 1934m ²	Öffentliche Grünfläche	1934 m ²
aufgestellt: DHP 25.10.2004 Mü.		

 Norden
 Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. 1 / St 39 "Keilerweg"



Plangebietsgröße	56635 m ²
Überbaubare Flächen insgesamt	20901 m ²
davon für 12m tiefe Baufäche	15758 m ²
davon für 4m tiefe Baufäche	5143 m ²
private Grundstücksfläche	49167 m ²
x 0,6 (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung)	29500 m ²
Verkehrsfläche	4835 m ²
Verkehrsgrünfläche	699 m ²
Öffentliche Grünfläche	1934 m ²
aufgestellt: DHP 25.10.2004 Mü.	

8) Belange der Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Elektroversorgung ist technisch möglich.

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung im Plangebiet soll nicht verändert werden. Für die Neubebauung ist eine Entwässerung im Trennsystem geplant:

Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in der genehmigten Planung „Schmutzwasserhauptsammler Sennestadt“ im Abwasserbeseitigungskonzept-Gebiet 8.35 berücksichtigt. Das Schmutzwasser soll der Kläranlage Sennestadt zugeführt werden. Zur Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet ist die Verlegung von SW-Kanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Der Anschluss hat an die Kanäle im Biberweg und im Keilerweg zu erfolgen.

Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Zu diesem Zweck ist unter Beachtung des ATV-Regelblattes 138 der Nachweis zu führen, dass die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung zulassen. Hierzu ist ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten (Schmidt und Partner, März 2004) eingeholt worden.

Hinsichtlich der Eignung von Böden zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser sind gem. ATV-Regelblatt A 138 mehrere Faktoren zu berücksichtigen:

- Mächtigkeit der belebten und der ungesättigten Bodenzone (Untergrund über dem natürlichen Grundwasserstand). Sie sollte so groß sein, dass eine ausreichende Reinigungswirkung bestehen bleibt. Grundsätzlich ist eine Mindestmächtigkeit von 1 m unter der Sohle der Versickerungseinrichtung genannt.
- Die Durchlässigkeit des Untergrundes muss eine ausreichend schnelle Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten können. Die Mindestanforderung an den kf-Wert liegt bei 5×10^{-6} m/s.

Unter der gemäß ATV 138 dargelegten Vorgabe eines Mindestabstands des Grundwasserstands von 1,0 m unter der Sohle der Versickerungseinrichtung ist das Gelände mit Ausnahme des nördlichen zentralen Abschnittes für eine Versickerung geeignet (Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Schmidt + Partner, März 2004). Außerhalb des zentralen nördlichen Bereiches ist aufgrund der geringen Grundwassererfüllung und aufgrund der hohen Mächtigkeit der Sande die notwendige Mächtigkeit der ungesättigten Filterschicht vorhanden.

Im zentralen nördlichen Teilgebiet wird die Vorgabe der ATV bereits bei Mittelwasserstands-Niveau (Stichtags-Messung vom 03.03.2004) nicht eingehalten. Da sich der Flurabstand bei Grundwasserständen über dem Mittelwasserstands-Niveau noch weiter reduziert, ist eine ständige Versickerung über Mulden- / Rigolensysteme auszuschließen.

Da eine Versickerung nicht vollständig möglich ist, soll das Niederschlagswasser über geplante Regenwasserkanäle ortsnah in den Sprungbach eingeleitet werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Einzugsgebiete der Einleitungsstellen E 12/5 und E 12/17. In den bestehenden Einleitungserlaubnissen E 12/5 und E 12/17 ist das Plangebiet jeweils in etwa zur Hälfte berücksichtigt. Die Einleitung 12/5 erfolgt in den Bullerbach. Sie befindet sich südwestlich des Baugebietes „Keilerweg“ und ist bis zum 29.02.2016 befristet. Die südlich des Plangebietes gelegene Einleitung 12/17 ist bis zum 29.02.2016 befristet und leitet in den Sprungbach ein.

Die Regenwasserkanäle bis zur Einleitungsstelle 12/5 im Biberweg, in der Bleicherfeldstraße und der Sender Straße sind rechnerisch deutlich überlastet und können keine weiteren Zuflüsse aufnehmen. Der RW-Kanal im Marderweg und Salamanderweg bis zur Einleitungsstelle 12/17 ist ebenfalls rechnerisch überlastet, und auch der Kanal im Keilerweg und Salamanderweg ist nur bedingt zur Aufnahme weiterer Wassermengen geeignet. Aus diesem Grund ist es bei einer beabsichtigten ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich, die Ableitungswassermengen durch eine Rückhaltung zu drosseln. Die vorhandene Kanalisation im Salamanderweg ist in der Lage, eine zusätzliche Wassermenge von ca. 30l/s ohne größeren Einstau zur Einleitungsstelle 12/17 abzuleiten. Hierdurch kann gleichzeitig die Forderung nach Rückhaltung im Baugebiet nach BWK M3 erfüllt werden.

Die Drosselung des Abflusses innerhalb des Plangebietes soll für die Neubebauung über eine Staukanalisation innerhalb des durchzubauenden Keilerweges erfolgen.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

9) Belange der sozialen Infrastruktur

Grundschule

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Hans-Christian-Andersen-Schule, welche eine 3-bis 4-zügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2003/04 insgesamt 357 Schülerinnen und Schüler in 15 Klassen unterrichtet.

Bei der Errichtung von rd. 60 Wohneinheiten in dem Plangebiet, die ab dem Schuljahr 2004/05 Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Schulentwicklungsplanung finden, ergibt sich auf der Basis von 2,5 Personen pro Wohneinheit eine zusätzliche Schülerzahl von etwa 3 Schülern pro Jahrgang an der Schule.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 1997/98 bis 23002/03, die den Einschulungsjahrgängen 2004/05 bis 2009/10 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich der Hans-Christian-Andersen-Schule liegen, wird sich die Schülerzahl der Hans-Chistian-Andersen-Schule auf maximal 404 Schüler im Schuljahr 2005/06 erhöhen. Damit wird sich der Raumbedarf der Schule nach derzeitigen Prognosen auf 16 Klassenräumen belaufen und kann im vorhandenen Raumbestand (16 Klassenräume, 3 Mehrzweckräume) gedeckt werden.

Aspekte der Schulwegsicherheit und der Schülerbeförderung werden durch die *Planung* nicht tangiert.

Kindertageseinrichtung

Hinsichtlich der Anzahl der Kinder im Alter von 3-6 Jahren ist mit einem Zuwachs durch das Plangebiet von 23 Kindern zu rechnen. D.h., es gibt einen Mehrbedarf an 23 Plätzen für die Kinder dieser Altersgruppe, der eine zusätzliche Gruppe, angegliedert an eine bestehende Einrichtung rechnerisch notwendig macht.

Langfristig wird sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen auf Grund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern.

Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes ist in guter Erreichbarkeit östlich des Marderweges eine Grünfläche festgesetzt, die für einen Spielplatz auch zur Verfügung stehen kann. Der südwestliche Teilbereich dieser Fläche wird in einer Größe von rd. 750 m² als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Der übrige Bereich der öffentlichen Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. Der Spielplatz kann in der oben genannten Größenordnung auch den Bedarf decken, der durch die neue Bebauung (ca. 12 Wohneinheiten) im Bereich des ehemaligen Hochhauses „Keilerweg 60“ entstehen wird.

10) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht einer beabsichtigten Unterschutzstellung der Sennestadt nicht entgegen. In diesem Zusammenhang werden zurzeit gemeinsam mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege Bestandsaufnahmen erstellt und die Bedingungen der Möglichkeiten der Unterschutzstellung erörtert.

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

11) Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Der Projekt- / Vorhabenträger, die Sennestadt GmbH, Lindemann-Platz 3, 33689 Bielefeld, hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Ebenso erfolgt eine Übernahme der Kosten für die Herstellung des Spielplatzes in dem Plangebiet, der dem Plangebiet sowie dessen Umfeld dient. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

12) Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 5,7 ha. Davon entfallen im Einzelnen auf:

- Reines Wohngebiet - Bestand: ca. 2,1 ha
- Reines Wohngebiet – Neubebauung: ca. 2,8 ha
- Verkehrsflächen: ca. 0,6 ha
- Öffentliche Grünfläche: ca. 0,2 ha

Bielefeld, im Oktober 2004