

Bebauungsplan Nr.

II/1/48.00

Begründung

VIII. Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/1/48.00

Inhaltsübersicht

1. Ausgangssituation
2. Planungsziel und Zweck der Planung
3. Bestandsbeschreibung
4. Einrichtungen des Gemeinbedarfes
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehrsflächen, Stellplätze
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Grün- und Freiflächen
6. Gestaltungsfestsetzungen
7. Umweltschutz
 - 7.1 Altlasten
 - 7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8. Bodenordnung
9. Finanzielle Auswirkungen
10. Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/48.00

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Dornberg, Stadtteil Babenhausen, an der Dürerstraße/Ecke Schongauer Straße.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bereich aufgrund seiner Lage für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Im Jahre 1993 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht tagte am 24.03.1993 unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Scheffler, Frankfurt. Der 1. Preis wurde dem Entwurf von Herrn Arch. Hermann Niederbracht, Detmold/Braunschweig zugesprochen.

Der Rat der Stadt hat am 26.05.94 beschlossen, auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses den Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Bürger durchzuführen.

Die öffentliche Anhörung der Bürger fand am 14.06.94 in der Grundschule Babenhausen statt.

Die 1. Offenlegung erfolgte vom 17.10.94 bis einschl. 18.11.94.

Die 2. Offenlegung erfolgte vom 16.02.00 bis einschl. 17.03.00

2. Planungsziel und Zweck der Planung

Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen, der allgemeinen demographischen Entwicklung und der Veränderung der Wohnbedürfnisse besteht ein großer Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

3. Bestandsbeschreibung

Durch die geplante Bebauung wird der Siedlungsbereich nach Westen abgegrenzt. Die nördliche Grenze bildet der bereits vorhandene Grünzug entlang des Babenhauser Baches, der im Landschaftsplan Bielefeld-West als temporäres Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist. Ein Teil dieser Grünfläche wird als Bolzplatz genutzt. Der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen ist somit für die auszuweisende Bebauung gedeckt.

Das Wohngebiet an der Dürerstraße wurde Anfang der 70er Jahre geplant. Die Baumaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen, nur vereinzelt sind noch Baugrundstücke frei. Die städtebauliche Struktur der Umgebung wird durch eine Mischung der Bauformen geprägt, die einheitlich mit Flachdach ausgestattet sind. Neben Reihenhäusern stehen Geschosswohngebäude in Zeilenform, die sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen beinhalten.

Das Plangebiet ist über Buslinien, die über die Dürerstraße fahren und den Anschluss an die Stadtbahn gewährleisten, gut an die Innenstadt angebunden. Im Wohngebiet Dürerstraße sind in fußläufiger Entfernung einige Läden mit Waren für den täglichen Bedarf vorhanden. Die zugehörige Grundschule befindet sich an der Babenhauser Straße 155 und der nächstgelegene Kindergarten am Kleekampweg.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse der L 785n soll einschließlich der Verknüpfung der verlängerten Schloßhofstraße/Dürerstraße mit dem Uni-Nordanbinder gemäß Änderungsbeschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.06.1998 aufgehoben werden. Hierzu ist ein gesondertes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (140.) eingeleitet worden.

Dieses Änderungsverfahren wird - nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind - den parlamentarischen Gremien zur Beratung und weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Durch das laufende Änderungsverfahren für die Gesamttrasse der L 785n wird auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/48.00 mit erfasst, so dass sich hier ein gesondertes Planverfahren erübrigt.

4. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Die Grundschule Babenhausen kann als zuständige Grundschule für diesen Bereich die zusätzlichen Schülerzahlen aus diesem Neubaugebiet aufnehmen. Die Kindergartenversorgung ist für diesen Bereich ausreichend.

Im Plangebiet werden daher keine Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen besonders ausgewiesen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ - WA - ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Dem Wohnen wird so Vorrang gegeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten wird offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse variiert von II bis IV. Da das Gelände nach Norden fällt, wird die Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf NN, festgesetzt.

Die drei Einzelgebäude im Innenbereich werden bezüglich ihrer Lage, Größe und Geschossigkeit zwingend festgesetzt (Baulinie, Zahl der Vollgeschosse zwingend), um die städtebauliche Qualität des Innenbereiches, welche sich im wesentlichen über die Wohngasse definiert, zu sichern.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden in diesem Bereich unterschritten, dies führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung).

5.3 Verkehrsflächen, Stellplätze

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt von den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Schongauerstraße und Dürerstraße.

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung entlang der geplanten Verlängerung Schloßhofstraße werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Schongauerstraße und Dürerstraße untergebracht.

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung auf dem Grundstück an der Dürerstraße werden oberirdisch auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation. Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut. Der Anschluss des Gebietes erfolgt an die vorhandenen Entwässerungsanlagen in der Schongauer Straße sowie in der Dürerstraße. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Schongauer Straße und der Dürerstraße sind ausreichend dimensioniert. Das Schmutzwasser fließt im weiteren Verlauf dem Klärwerk Brake zu.

Das Regenwasser kann über Privatkanäle innerhalb des Gebietes an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Schongauer Straße angeschlossen werden. Das Regenwasser fließt im weiteren Verlauf in der bestehenden Regenwasserkanalisation über die vorhandene Einleitungsstelle E 3/40 dem Babenhauser Bach zu. Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist für die zusätzlichen Wassermengen ausreichend dimensioniert. Die Einleitung erfolgt ortsnah und erfüllt somit die Anforderungen des § 51 a LWG.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden anzupflanzende Bäume festgesetzt, um so eine frühestmögliche Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen. Da die interne Erschließung über private Wohnwege erfolgt, greift die übliche Festsetzung zur Vorgartenfläche (der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen ist anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten) hier nicht.

Es sollen drei verschiedene Baumarten entsprechend ihrem Standort als anzupflanzende Bäume festgesetzt werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen 7 Spitzahorne gepflanzt werden. Auf der Stellplatzanlage an der Dürerstraße und entlang der Wohngasse sollen insgesamt 16 Kugelahorne gepflanzt werden. Der Platz in der Mitte soll mit 25 Platanen bepflanzt werden.

6. Gestaltungsfestsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die Aufnahme von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 81 (1) Bauordnung NRW. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes sind einige Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für die Neubebauung werden neben den Anforderungen bezüglich Dachneigung, hier Flachdach, Höhe der baulichen Anlagen, hier bezogen auf Höhe über NN auch Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

Im Plangebiet sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig. Zur Gliederung der Fassade können weitere Materialien mit untergeordneten Flächenanteilen verwendet werden.

7. Umweltschutz

7.1 Altlasten

Südöstlich tangiert die im Altdeponienverzeichnis unter der Nr. B 207 aufgeführte Altablagerung das o. a. Plangebiet.

Eine Anwohnerbefragung zur Deponie B 207 ergab keinen Hinweis auf Ablagerungen. Es wurden lediglich Informationen gegeben, dass vor der Bebauung auf der ehemaligen Wiese Papier- und Gartenabfälle verbrannt worden seien. Im Zuge der Bebauung westlich der Schongauer Straße wurden drei Rammkernsondierungen bis 2 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Der Boden besteht aus Lehm und zeigt eine gewachsene Struktur. Organoleptisch zeigten die Bodenproben keine Auffälligkeiten. Mehrfach durchgeführte Bodenluftmessungen ergaben keinen Hinweis von deponiespezifischen Gasen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Wohnbaufläche. Die Beeinträchtigung kann nicht vermieden werden, da:

- ein stadtentwicklungspolitischer Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes besteht,
- die Planung des Gebietes eine Lösung zur teilweisen Deckung des vorhandenen Bedarfes darstellt,
- keine für den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild günstigere Lösung besteht, die den eigentlichen Zweck ebenfalls erfüllt und keine unverhältnismäßig hohen Nachteile für andere Anforderungen an Natur und Landschaft mit sich bringt.

Die meisten Bauvorhaben bringen einen Entzug von Grund und Boden durch Überbauung mit sich, der eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes darstellt. Dieser Gesamtverlust von Grund und Boden mit seinen Folgewirkungen ist im Sinne des Landschaftsgesetzes ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff, dessen Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinn nur möglich ist, wenn Flächen entsiegelt werden. Dies ist in der Praxis nicht durchführbar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen in ihrer Art und in ihrem Umfang geeignet sein, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Dies bedeutet, dass sie nach einer bestimmten Entwicklungszeit eine ausreichend hohe ökologische Wertigkeit erreicht haben müssen (nach 25 Jahren Wertstufe 5 bzw. einen ökologischen Verrechnungsfaktor von 1,0). Voraussetzung hierfür ist, dass eine genügend große Fläche mit einem geeigneten Flächenzuschnitt (Mindestbreiten) in geeigneter Lage zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass Ausgleichsflächen

ungeeignet sind, die aufgrund ihrer Kleinflächigkeit oder ungenügenden Breite von randlichen Störungen derart überlagert werden, dass sie Pflanzen und Tieren keinen geeigneten Ersatzlebensraum bieten können. Insbesondere Tierarten haben bezüglich der Mindestgröße von Lebensräumen bzw. Teillebensräumen (Stichwort 'Minimalareal') bestimmte Lebensansprüche, so dass zu kleine Flächen nicht angenommen werden.

Gerade bei innerörtlichen Flächen sind die Anforderungen bezüglich der Mindestgröße aufgrund der randlichen Störeinflüsse und der Isolierung, die als negatives Kriterium zusätzlich Berücksichtigung finden müssen, wesentlich höher als bei Ausgleichsflächen in der freien Landschaft.

Hinsichtlich der Nutzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß sichergestellt sein, dass sie ausschließlich bzw. weitgehend nur dem Naturschutz und der Landschaftspflege dienen. Flächen, die von vornherein sehr stark konträren Nutzungen unterliegen bzw. wo von vornherein konträre Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können bzw. zu erwarten sind, sind als Kompensationsflächen nicht geeignet.

Bezüglich der Gestaltung von Kompensationsflächen ist es unabdingbar, dass bei deren Gestaltung vorhandene, natürliche Potentiale, d. h., die natürlichen Standortbedingungen genutzt werden. Dies bedeutet beispielsweise, dass nur die Pflanzenarten Verwendung finden, die zur potentiellen, natürlichen Vegetation des betroffenen Landschaftsraumes gehören. Es dürfen also beispielsweise nur heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Nach dem vereinfachten Bewertungsschema, in Anlehnung an das MURL-Gutachten, ergibt sich bei einer Versiegelung von $7.300 + 700 \text{ qm} = 8.000 \text{ qm}$ ein Kompensationsflächenbedarf von 2.400 qm , der im Plangebiet nicht gedeckt werden kann. Da hier zwei Investoren/Vorhabenträger betroffen sind, ergibt sich entsprechend jeweils ein Kompensationsflächenbedarf von 2.190 qm und 210 qm .

Bei der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs werden nur die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen berücksichtigt, die nach den Festsetzungen bebaut bzw. versiegelt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass gerade in Wohngebieten die verbleibenden Freiflächen in der Regel bepflanzt werden.

Die erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen können nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden, da eine Erweiterung aufgrund der Vorgaben bezüglich der Grenzen nicht möglich ist. Hier wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Ersatzmaßnahmen auf anderen geeigneten Flächen im Gemeindegebiet zu realisieren.

In der näheren Umgebung wird eine geeignete Fläche bereitgestellt (s. Anlage IX).

Diese Fläche ist im Eigentum der Stadt. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den beiden Vorhabenträgern wird sichergestellt, dass die erforderlichen Maßnahmen auch durchgeführt werden.

8. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

9. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten, da keine öffentlichen Erschließungsanlagen bei Umsetzung dieser Maßnahme erforderlich sind.

10. Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. II/1/48.00 treten die Teile des Bebauungsplanes Nr. II/1/34.00, die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/48.00 fallen, außer Kraft.