

Bebauungsplan

Nr. II/2/19.02

„Erdsiek“

Schildesche

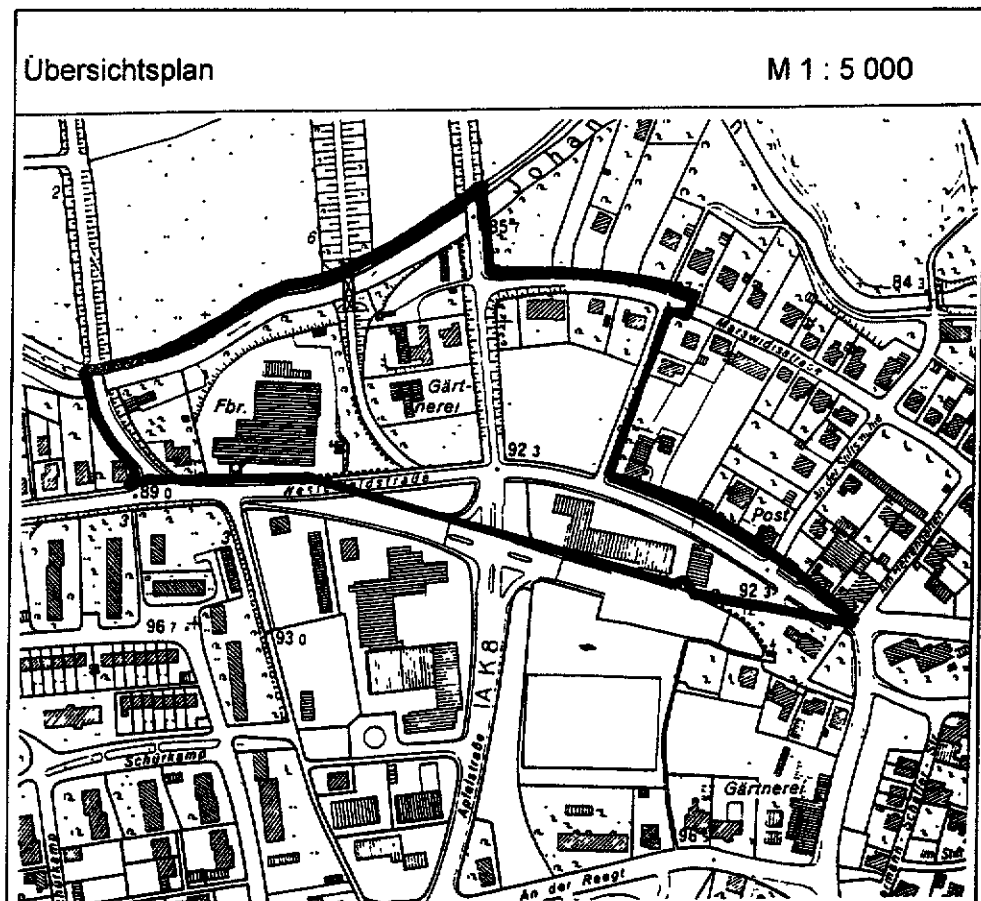
Satzung

Begründung

Stadt Bielefeld Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

Bebauungsplan II/2/19.02 „Erdsiek“



Begründung

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“

für das Gebiet begrenzt durch neue Westerfeldstraße, Theesener Straße, Johannisbach, Marswidsstraße, Straße Stiftsfreiheit und alte Westerfeldstraße
- Stadtbezirk Schildesche -

Stand: ~~Entwurf~~ *Satzung* *gründet Stadt* *28.02.2014*

1. Allgemeines

Die zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. II/2/19.00 „Marswidsstraße“ und II/2/27.00 „Stapelbreite“ werden gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) jeweils für einen Teilbereich neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Bezeichnung II/2/19.02 „Erdsiek“ ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Süden durch die neue Westerfeldstraße und im Norden durch den Johannisbach begrenzt

Im westlichen Bereich der parallel zum Johannisbach verlaufenden Grün- und Böschungszone befindet sich die Schießstandanlage des Schützenvereins „Waidmannsheil“

Zwischen Theesener Straße und der ehemaligen Kleinbahntrasse befindet sich ein Wohngrundstück und hieran anschließend das Betriebsgelände der ehemaligen Fabrik Hoebel mit dem z. Z. nicht mehr genutzten alten Fabrikgebäude sowie einer Umspannstation. Eine baumbestandene Grünfläche im Osten bildet den Übergang zur ehemaligen Kleinbahntrasse, die heute als Fuß- und Radweg genutzt wird. Die Brücke über den Johannisbach ist als Baudenkmal eingetragen. Östlich der Kleinbahntrasse befindet sich eine Gärtnerei. Die südlich davon gelegene Trasse der alten Westerfeldstraße hat keine Erschließungsfunktion mehr.

Östlich der Straße Erdsiek schließt ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern an

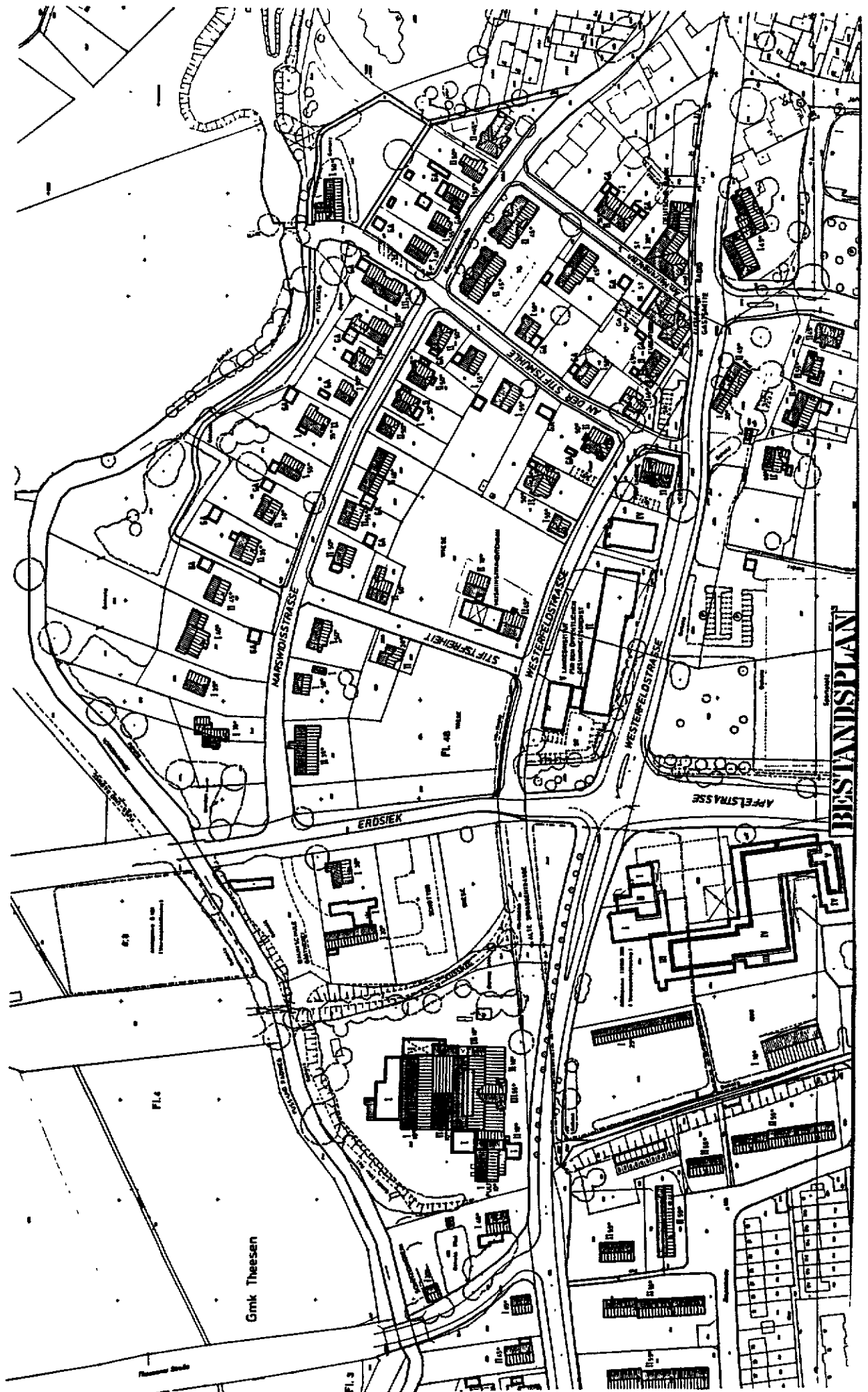
Zwischen den Straßen Erdsiek und Stiftsfreiheit liegt eine große Wiese, die nur in der nordöstlichen Ecke mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Zwischen alter und neuer Westerfeldstraße befindet sich ein größeres bis zu 5geschossiges Bürogebäude.

Im Einmündungsbereich von alter und neuer Westerfeldstraße und der Straße An der Stiftsmühle befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude, ein denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude, Westerfeldstr 34, das Postgebäude und ein öffentlicher Parkplatz.

Insgesamt ist das Plangebiet geprägt durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie nicht genutzten Flächen. Der nördlich verlaufende Johannisbach bildet die Grenze zwischen Ortsrand und freier Landschaft

Bestandsplan



3. Bisherige Flächenausweisungen in der Bauleitplanung

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld stellt für das Gebiet westlich der Straße Erdsiek sowie entlang der neuen Westerfeldstraße gewerbliche Bauflächen und östlich der Straße Erdsiek, nördlich der alten Westerfeldstraße Wohnbauflächen dar.

Entlang des Johannisbaches sowie der ehemaligen Kleinbahntrasse sind Grünflächen ausgewiesen. Außerdem ist parallel zur Straße Erdsiek eine Trasse zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Norden dargestellt

Einzelheiten sind den entsprechenden Darstellungen im Planausschnitt, wirksame Fassung Seite 42, zu entnehmen.

In den Vorüberlegungen für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (Räumliches Stadtentwicklungskonzept) sind für den Bereich des Johannisbachtals Flächen für Grünnutzungen, westlich der Straße Erdsiek Bereiche für gemischte Nutzung sowie östlich der Straße Erdsiek Bereiche für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen vorgesehen.

Parallel zur Straße Erdsiek ist eine Trasse zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Norden vorgesehen. Die Bedeutung der Theesener Straße (als Straße III. Ordnung gemäß FNP-Darstellung) soll eingeschränkt werden.

Der seit März 1964 rechtsverbindliche **Bebauungsplan Nr. II/2/27.00 „Stapelbreite“** weist für die Flächen zwischen Theesener Straße und ehemaliger Fabrik Hoebel entlang der neuen Westerfeldstraße Mischgebiet und für den Bereich des Johannisbachtals öffentliche Grünfläche aus.

In dem seit November 1963 rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. II/2/19.00 „Marswidsstraße“** ist das Betriebsgelände der ehemaligen Fabrik Hoebel als Industriegebiet ausgewiesen.

Für das östlich hieran anschließende Gärtnereigelände sowie die südlich angrenzenden Flächen bis zur neuen Westerfeldstraße ist Mischgebiet mit der Zweckbestimmung Gärtnerei festgesetzt.

Zwischen den Straßen Erdsiek und Stiftsfreiheit bzw. Marswidsstraße und alte Westerfeldstraße ist im Norden ein Reines und im Süden ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Östlich der Straße Erdsiek, zwischen alter und neuer Westerfeldstraße ist Gewerbegebiet und im Einmündungsbereich der Straße An der Stiftsmühle Mischgebiet festgesetzt.

Ein ca. 15 m breiter Streifen parallel der Ostseite der Straße Erdsiek, die südlichen Flächen des Johannisbachtals sowie die Flächen der ehemaligen Kleinbahntrasse sind als öffentliche Grünflächen mit Gehwegen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. II/2/19.00 „Marswidsstraße“ wurde seit seiner Rechtsverbindlichkeit 5 mal geändert. Mit der dritten, seit Januar 1972 rechtsverbindlichen Änderung wurden die Bebauungsplanfestsetzungen an die Baunutzungsverordnung von 1968 angepaßt.

Die fünfte, seit Dezember 1986 rechtsverbindliche Änderung für den Bereich zwischen Theesener Straße, Johannisbach, An der Reegt, Beckhausstraße und der Straße Am Herrengarten betraf die Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1977 mit dem Ziel, zentrumsrelevante, großflächige Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.00 „Marswidsstraße“ wurde durch den seit dem 01.04 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/19.01 „An der Probstei“ (Waldorfschule) ersetzt.

4 Planungsgrundsätze und Abwägung

4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe geschaffen werden.

Entlang der Westerfeldstraße soll daher ein Mischgebiet mit einer max. 3-geschossigen Bebauung ausgewiesen werden. Um hier hauptsächlich Dienstleistungen und gewerblich orientierte Nutzungen zu fordern, soll in den Erdgeschossen Wohnen ausgeschlossen werden.

Zum Johannisbachtal hin sollen Allgemeine Wohngebiete mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt werden, in denen neben Wohnen u. a. auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können

Zur Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung soll südlich der Marswidsstraße Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

4.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Zwischen den Straßen Erdsiek und Stiftsfreiheit soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Einrichtungen ausgewiesen werden.

4.3 Belange von Freizeit und Erholung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/2/19.00 festgesetzte öffentliche Grünfläche für den Bereich des Johannisbachtals zwischen Theesener Straße und der Straße Erdsiek soll als private Grünfläche ausgewiesen werden, da der bisher ausgewiesene Fußweg aufgrund der Topographie zum Schutz des Uferbereiches nicht angelegt werden soll. Der Fuß- und Radweg auf der Nordseite des Johannisbaches wird hier als ausreichend angesehen.

Die ehemalige Kleinbahntrasse soll weiterhin als öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg festgesetzt werden.

Östlich der Straße Erdsiek soll weiterhin ein 15 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, um langfristig Flächen für eine Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 nach Norden verfügbar zu haben.

4 4 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über das vorhandene zum Teil noch nicht vollständig ausgebaute Straßennetz erschlossen. Die Straßen Erdsiek, Marswidsstraße und Stiftsfreiheit bestehen zur Zeit nur aus schmalen Fahrbahnen. Die ausgewiesenen Breiten der Verkehrsflächen von 9,00 m bzw. 12,00 m lassen den Ausbau im Separationsprinzip zu.

Entlang der neuen Westerfeldstraße sollen aufgrund der Verkehrsbelastung die Bereiche mit Ein- und Ausfahrten eingeschränkt werden. Die Trasse der alten Westerfeldstraße westlich der Straße Erdsiek soll aufgegeben und in das Mischgebiet einbezogen werden. Der östliche Teil der alten Westerfeldstraße dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die Nutzungen entlang der Westerfeldstraße soll aufgrund der vorgesehenen hohen baulichen Dichte überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die geplante Gemeinbedarfsnutzung soll südlich angrenzend auf der Trasse der alten Westerfeldstraße erbracht werden. Eine Anbindung dieses Parkplatzes an die Straße Erdsiek kann nur bis zur Realisierung einer Stadtbahnweiterführung erfolgen.

Fuß- und Radwegeverkehr

Neben dem Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf der ehemaligen Kleinbahntrasse ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Straßen Stiftsfreiheit und Erdsiek südlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt ca. 300 m von der Stadtbahnendhaltestelle der Linie 1 entfernt und ist somit hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas wird durch Anschluß an das vorhandene und geplante Leitungsnetz sichergestellt.

Die auf dem Grundstück Westerfeldstraße 50 vorhandene Netztransformatorenstation ist weiterhin erforderlich. Sie soll jedoch südöstlich in die öffentliche Grünfläche verlagert werden. Außerdem soll ein Geh- und Leitungsrecht zwischen der Straße Erdsiek und der öffentlichen Grünfläche zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt werden. In der neuen Westerfeldstraße verläuft eine Gashochdruckleitung. Angrenzend daran gibt es einen Erdgasreglerschrank, für den eine Fläche für Versorgungsanlagen - Gas - festgesetzt werden soll.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in vorhandene Kanäle eingeleitet werden. In der Straße Erdsiek ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal noch zu verlegen.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Versickerung muß mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund der Bodenverhältnisse (bindiger Boden mit ungünstigen Kf-Werten) ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen des § 51 a LWG werden durch die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in den Johannsibach erfüllt. Mit Ausnahme des Flurstückes 346 soll dies ausschließlich über den Anschluß an vorhandene oder geplante Regenwasserkanäle geschehen. Der unmittelbar an die Westerfeldstraße angrenzende Bereich des Flurstückes 346

kann ebenfalls an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser des restlichen Bereiches des Flurstückes soll wie bisher über eine private Zuleitung direkt in den angrenzenden Johannisbach eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleitungserlaubnis erforderlich.

In der **alten Straßentrasse der Westerfeldstraße** befinden sich städtische Kanäle, die **westlich der Straße Erdsiek** mit Gebäuden überbaut werden sollen.

Der Regenwasserkanal DN 300 mm kann im Bereich der Neubauten auf Kosten des Bauherrn aufgegeben werden. Er wird dort für das städtische Entwässerungsnetz nicht mehr benötigt, da in der Straße Erdsiek ein Regenwasserkanal mit einer neuen Einleitungsstelle in den Johannisbach gebaut werden soll, dieser RWK bildet dann die Vorflut für das Teilstück des vorhandenen Regenwasserkanals DN 300 zwischen alter und neuer Westerfeldstraße.

Der ebenfalls von einer Überbauung betroffene vorhandene Schmutzwasserkanal (Beton-Ei-Profil DN 600 x 900 mm, Alter ca. 45 Jahre), der ein Teilstück des Hauptsammlers ist, kann nicht aufgegeben werden.

Der Sammler wird aus hydraulischen Gründen auch in Zukunft benötigt.

Eine Überbauung des fast 10,00 m tief liegenden Kanals ist jedoch in Abstimmung mit der Stadtentwässerung möglich.

Grundwassermeßstellen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Grundwassermeßstellen, die bei Bauarbeiten zu beachten, zu erhalten oder ggf. zu ersetzen sind.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Ausweisungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beruhen auf der Zielsetzung, entlang der Westerfeldstraße eine Straßenrandbebauung zu erhalten und zum Johannisbach hin durch eine kleinteilige Wohnbebauung einen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Der vorhandene Baum- und Grünbestand sowie der Uferbereich des Johannisbaches sollen durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie entsprechender Bindungen für die zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze weiterhin erhalten und geschützt werden.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Brücke der ehemaligen Kleinbahntrasse über den Johannisbach steht unter Denkmalschutz. Sie wird heute als Fuß- und Radweg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche genutzt und soll so weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen (siehe Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen).

4.8 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastung

Im Plangebiet erstrecken sich entlang der Westerfeldstraße Teilflächen der Altdeponie IHSB 300. Bei dieser Deponie handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Tongrube mit Haus- und Gewerbemüll in einer Mächtigkeit von ca. 10,00 m. 1987 wurde von einem Fachingenieurbüro eine Gefährdungsabschätzung erstellt. Aufgrund der derzeitigen Nutzungssituation besteht jedoch kein Sanierungsbedarf. Im Bereich der mit einem Gebäude überplanten Deponiefläche nördlich der Westerfeldstraße wurden zusätzliche Untersuchungen durchgeführt. Hier ist mit einer Ablagerungstiefe von ca. 4,00 m zu rechnen.

Zur Beurteilung einer von der Deponie IHSB 300 „Westerfeldstraße“ ausgehenden möglichen Gefährdung wurden folgende Gutachten herangezogen:

- Bericht über Bodenluftuntersuchungen zur Erfassung der Ausbreitung von halogenierten und aromatischen Kohlenwasserstoffen und Methan auf dem Gelände der Deponie 300.
- Gutachten zu Gefährdungsabschätzungen und Beurteilung des Sanierungsbedarfes der Deponie 300 an der Westerfeldstraße.
- Abschließende Stellungnahme zu den Ergebnissen der Wasseranalysen aus dem Brunnen 36/1 - 36/6 - im Bereich der Deponie 300 in der Westerfeldstraße.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß eine Gefährdung der bestehenden Bebauung bzw. der geplanten Bebauung im Bereich der Westerfeldstraße sowie auf dem Grundstück der ehemaligen Schraubenfabrik Hoebel aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten ist.

Die Untersuchungsergebnisse wurden durch Beobachtung während der im Jahre 1989 durchgeführten Kanalbaumaßnahme im Bereich der Altdeponie 300 und des Neubaus der Westerfeldstraße bestätigt. Im Verlauf der Baumaßnahmen wurden keine Gasmigrationen in den Baugruben festgestellt.

Für die konkrete Bebauung/Nutzung können sich jedoch Handlungszwänge ergeben, für die die bisherigen Untersuchungsergebnisse zur allgemeinen Gefährdungsabschätzung des Deponiekörpers nicht ausreichen.

Hierfür sind weitere Untersuchungen im Bereich alte/neue Westerfeldstraße erforderlich. Diese Untersuchungen können jedoch erst durchgeführt werden, wenn die konkrete Nutzung bekannt ist. Dann sollten auf die geplante Nutzung/Bebauung abgestimmte Detailuntersuchungen durchgeführt werden. Die Untersuchungen sollen u. a. Aussagen zur Unbedenklichkeit der Bebauung, zur Verwertung/Entsorgung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubes und zu den Baugrundeigenschaften im Bereich der Altdeponie IHSB 300 treffen.

Nördlich tangiert die Altdeponie S 131 das Bebauungsplangebiet. Bei dieser Deponie handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Flutmulde mit Abraumboden aus dem Bauvorhaben der angrenzenden Tennisanlage. Laut einer Anwohnerbefragung soll Boden mit geringen Bauschuttanteilen in einer Stärke bis zu 1,00 m eingebracht worden sein. Aufgrund des Ablagerungsmaterials und der geringen Mächtigkeit sowie des trennenden Elementes des Johannisbaches sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Auf dem Grundstück Westerfeldstraße 50 befindet sich die Industriebrache der ehemaligen Firma Hoebel. 1994 erstellte ein Fachingenieurbüro eine Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung. Punktuell wurden hier Bodenverunreinigungen mit Metallen, PAK's und Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Ein akuter Handlungsbedarf wurde nicht festgestellt. Bei Erdarbeiten auf diesem Grundstück sind punktuelle Sanierungen erforderlich, bei gärtnerischer Nutzung ist ggf. ein Oberbodenaustausch vorzunehmen. Die konkreten Sanierungsmaßnahmen können erst im Bauantragsverfahren detailliert fixiert werden.

Auf dem Grundstück Westerfeldstraße 48 befindet sich z. Zt. eine Gärtnerei. Bei Überplanung zu Wohnzwecken ist hier eine Überprüfung auf Kontaminationen durch Spritzmittel durchzuführen

Verkehrslärm

Nach der Verkehrsmengenprognose des Generalverkehrsentwicklungsplanes der Stadt Bielefeld (Prognose-0-Fall) für das Jahr 2005 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der Westerfeldstraße im Bereich des Plangebietes 20 000/Kfz/24 h betragen, mit einem Lkw-Anteil von 8 %. Die prognostizierte Verkehrsbelastung berücksichtigt einerseits die allgemeine Verkehrsmengenzunahme bis zum Jahr 2005 und andererseits besondere Erhöhungen der Verkehrsmenge aufgrund von Straßenneubau, -ausbau oder -umbaumaßnahmen und daraus resultierende Veränderungen im Gesamtverkehrsnetz.

Lt. Straßenverkehrslärmkataster (Stand '89) ist entlang der Westerfeldstraße im Abschnitt zwischen Theesener Straße und Engerscher Straße von Immissionspegeln um rd. 78/67 dB(A) tags/nachts und im Bereich der Apfelstraße zwischen An der Reegt und Westerfeldstraße von Immissionspegel um rd. 70/60 dB(A) tags/nachts auszugehen. Für die Theesener Straße und die Straße Erdsiek liegen keine Katasterangaben vor.

Die erstrebenswerten gesundheitsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit deutlich überschritten, so daß Vorkehrungen zur Minderung dieser Lärmeinwirkungen auf angrenzende Baugrundstücke notwendig werden.

Durch die geplante Straßenrandbebauung soll ein ausreichender Schutz rückwärtiger Außenwohnbereiche erreicht werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß durch die geplante Straßenrandbebauung die Immissionsgrenzwerte für die rückwärtigen geplanten Wohnhäuser am Johannisbach größtenteils nicht überschritten werden.

Für die Gebäude im Bereich der Hauptverkehrsstraße müssen passive Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden. Entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 ist der Einbau von Schallschutzfenstern einschließlich schallgedämmter Lüftungsanlagen erforderlich, damit in Wohnräumen ein Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und in den Schlafräumen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Weitere bauliche Maßnahmen, wie Schalldämmung der Außenwände, Decken und Dächer, eine entsprechende Grundrißorientierung (z. B. Schlafräume nicht zur Straßenseite hin orientieren) sowie der Bau von Wintergärten sind geeignet, die Lärmeinwirkung zu mindern.

Sollte es zu einer Stadtbahnverlängerung parallel zur Straße Erdsiek kommen, so sind im Rahmen des hierfür erforderlichen Planfeststellungsverfahrens die zu erwartenden Lärmeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu ermitteln.

Schießlärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden Schießstandimmissionen für die geplante Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Fabrik Hoebel meßtechnisch nach der Meßvorschrift VDI 3745 ermittelt worden.

Beim Vergleich der ermittelten Emissionswerte mit dem einschlägigen Regelwerk (TA Lärm) für ein Allgemeines Wohngebiet sowie für ein Mischgebiet ergeben sich deutliche Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes.

Durch Schalldämmmaßnahmen am Schießstand wird eine deutliche Reduzierung der Lärmauswirkungen erreicht, so daß die Grenzwerte künftig eingehalten werden.

4.9 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten, die durch den Bau von Erschließungsflächen und Gebäuden entstehen.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges werden diese Eingriffe als unvermeidbar angesehen.

Gemäß § 1 und 1 a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie unvermeidbar sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. geeignete Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörte Funktion des Naturhaushaltes wieder herzustellen.

Da die Möglichkeit der Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden aufgrund der Ausweisungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. II/2/27 00 „Stapelbreite“ und Nr. II/2/19.00 „Marswidisstraße“ im Vergleich zu den Ausweisungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ in etwa gleichbleibt, sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke in Teilbereichen erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca. 0,31 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,86 ha
Mischgebiet	ca. 1,66 ha
Verkehrsfläche - öffentlich -	ca. 0,91 ha
Grünfläche - öffentlich -	ca. 0,38 ha
Grünfläche - privat -	ca. 0,76 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,47 ha
<u>Wasserfläche</u>	<u>ca. 0,21 ha</u>

Größe des Plangebietes ca. 5,56 ha

Zahl der Wohneinheiten

vorhanden	ca. 20 WE
<u>zusätzlich möglich</u>	<u>ca. 120 WE</u>

Wohneinheiten insgesamt ca. 140 WE

8. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen folgender Bebauungspläne ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ erfaßt werden:

- Nr. II/2/19.00 „Marswidisstraße“ vom 16.11.1963 in der Fassung der 5. Änderung vom 15. Dezember 1996
- Nr. II/2/27.00 „Stapelbreite“ vom 07.03.1964 in der Fassung der 4. Änderung vom 7. September 1987

9. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie

- Straßenbau
- Straßenbeleuchtung
- Kanalbau
- öffentliche Grünflächen
- Vermessung

- voraussichtliche Kosten in Höhe von 971.000,-- DM

Die jährlichen Folgekosten für Unterhaltungsarbeiten betragen insgesamt ca. 5 000,-- DM.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen möglichst durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
- Planungsamt -
I. A.

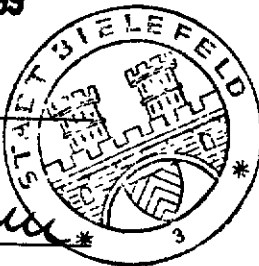
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 25.03.1999 beschlossen.

Dieser Plan - mit dem Offenlegungsplan - ist gemäß § 10 BauGB/ §§ 10, 13 BauGB/ §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am 25.03.1999 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, 13. APR. 1999

Doppeide
Oberbürgermeisterin

T. D. Mann
Schriftführer



Dieser Plan wurde gem. § 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
Die Oberbürgermeisterin
- Planungsamt -
I. A.

Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) i.V.m. § 298 BauGB ab 18.10.99 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am 18.10.99 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bielefeld, 18.10.99

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
- Planungsamt -
I. A.

