

Bebauungsplan

Nr. II/2/59.00

„Wohnen am See“

„östlich der Engerschen Straße, südlich des
Johannesbaches, westlich des Obersees“

Schildesche

Satzung

Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Bebauungsplan
Nr. II/2/59.00
„Wohnen am See“

Begründung

Satzungsbeschluss

Bauamt, 600

Drees & Huesmann · Planer, Bielefeld
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Inhaltsübersicht

der Begründung zum Bebauungsplan
Nr. II/2/59.00 „Wohnen am See“

	Seite
Begründung	
1) Allgemeines / Planungsanlass	3
2) Räumlicher Geltungsbereich	3
3) Lage im Raum / Übergeordnete Planungen	3
4) Bestandssituation	4
5) Städtebauliche Konzeption	5
6) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt	6
6.1) Art der baulichen Nutzung	6
6.2) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt	7
7) Belange der Umwelt	8
7.1) Umweltverträglichkeitsprüfung	8
7.2) Immissionsschutz	8
7.3) Boden- und Grundwasserschutz	9
7.4) Gewässerschutz	10
7.5) Klimaschutz	10
7.6) Landschafts- und Naturhaushalt	11
7.7) Auswirkungen auf den Landschaftsplan	19
8) Belange der Ver- und Entsorgung	21
9) Belange der sozialen Infrastruktur	22
11) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	22
12) Kosten	22

1) Allgemeines / Planungsanlass

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt den sanierungsbedürftigen Sportplatz des VFL Schildesche am Obersee in Schildesche zu bebauen und dafür auf eigene Kosten an anderer Stelle einen neuen Sportplatz für den Verein zu errichten.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (1) BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

2) Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. II/2/59.00 „Wohnen am See“ liegt in der Gemarkung Bielefeld, Flur 53. Das Gebiet der Planung ist räumlich abgegrenzt

- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 2329,
- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2329 und 326,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 326,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 326.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,13 ha.

Hinweis:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1), (4) BauGB soll der Bebauungsplan Nr. II/2/46.00 im Stadtbezirk Schildesche in einem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant werden. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/46.00 in dem Teilbereich in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. II/2/46.00 bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

3) Lage im Raum / Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet „Wohnen am Obersee“ liegt in dem Stadtteil Schildesche. Westlich des Plangebietes verläuft die Engersche Straße mit der straßenbegleitenden überwiegend zweigeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern. Nördlich des Plangebietes verläuft der Johannisbach mit dem von der Engerschen Straße nach Osten verlaufenden Fuß- / Radweg. Östlich des Plangebietes erstreckt sich der Obersee mit seinem grünräumlichen Umfeld, welches sich südlich des Plangebietes in den privaten rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung an der Talbrückenstraße fortsetzt. Diese Bebauung ist ebenfalls überwiegend zweigeschossig und in der Mehrzahl wohngenutzt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt des Stadtteiles Schildesche beidseitig der Westerfeld-

straße.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Grünfläche“ (Sportplatz) dargestellt. Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann entsprochen werden, wenn in dem Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet eine Änderung in „Wohnbaufläche“ (173. Änderung des Flächennutzungsplanes) vorgenommen wird. Auf der Ostseite der Engerschen Straße und auf der Nordseite der Talbrückenstraße ist „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der im Bebauungsplan als Baugebiet vorgesehene Teilbereich der derzeitigen Sportanlage soll im Flächennutzungsplan entsprechend als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die geplante Abrundung des Gebietes bildet dabei eine Abgrenzung der Bebauung zum direkt anschließenden Landschaftsraum Johannisbach – Obersee. Durch die Aussparung des vorhandenen Stehgewässers südlich des geplanten Baugebietes soll das Einfließen dieses Landschaftsraumes in das Wohngebiet gesichert werden.

In dem vom Regionalrat am 28. Juli 2003 aufgestellten, bislang jedoch noch nicht genehmigten GEP ist der Bereich der derzeitigen Sportanlage als „Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Durch die geplante Darstellung einer „Wohnbaufläche“ wird eine Änderung des GEP jedoch nicht erforderlich, da die betreffende Fläche deutlich kleiner als 10 ha und somit nicht GEP-relevant ist.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung soll der Bereich der südlich an den Johannisbach angrenzenden Bebauung westlich der Engerschen Straße als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Mit dieser Darstellung wird im Flächennutzungsplan nach Norden ein eindeutiger Siedlungsrand zum Landschaftsraum des Johannisbaches definiert.

In Anpassung an die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. II/2/44.00 und II/2/24.00 sollen die bisherigen Darstellungen von „Wohnbauflächen“ im Bereich zwischen den Straßen Küsterwiese, Talbrückenstraße und Niederfeldstraße sowie in einem Teilbereich südlich der Rappoldstraße zum Ausgleich der o.g. Neuausweisungen von „Wohnbauflächen“ zurückgenommen werden. Stattdessen ist die Darstellung von „Grünflächen“ vorgesehen.

4) Bestandssituation

Das Plangebiet ist ausschließlich durch die Zwecke des VFL Schildesche bestimmt.

Östlich der Engerschen Straße befindet sich die Zufahrt zu dem Sportplatz mit der nördlich des Sportplatzes gelegenen baumbestandenen Stellplatzanlage und dem Vereinshaus.

Östlich davon liegen der Fußballplatz mit der Laufbahn sowie die Weitsprunggrube.

Charakteristisch ist hier die umfassende Eingrünung mit zumeist hochstämmigen Bäumen, die deutlich das Plangebiet markieren.

Das Plangebiet steht in direktem räumlichen Bezug zur vorhandenen Infrastruktur im Bereich Engersche Straße / Westerfeldstraße. Eine fußläufige Erreich-

barkeit der zentralen Versorgungseinrichtungen des Stadtteils Schildesche sowie des dortigen ÖPNV-Verknüpfungspunktes ist gegeben.

5) Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Neubaugebietes soll ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (17 - 18 Baugrundstücke) geschaffen werden. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Die äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der Engerschen Straße über die heute als Zuwegung zum Sportplatz genutzte Fläche im Westen des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes sollen Stellplätze für Besucher in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgehalten werden. Die Konzeption sieht eine Verkehrsflächenbreite von 5,50 m (als Mischfläche) vor.

Das Fuß- und Radwegenetz im Umfeld des Plangebietes soll mit den Wegen innerhalb des Neubaugebietes verbunden werden.

Die städtebauliche Konzeption für das neu zu entwickelnde Wohngebiet berücksichtigt die landschaftsräumliche Besonderheit des Standortes mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Obersee und Johannisbach. Die Grünbezüge sollen in das Wohngebiet verlängert werden. Zu diesem Zweck ist ausgehend von dem Johannisbach eine Öffnung des Landschaftsraumes nördlich des Wohngebietes in Richtung Obersee vorgesehen.

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 der Engerschen Straße und der Talbrückenstraße,
- 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 Nähe zu dem Kindergartenstandort,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteils im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild über Eingrünung und Öffnung des Ortsrandes und Durchgrünung des Baugebietes,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (Straßenraum, Spielbereich).

Für die genannten Planungsziele ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein Konzept erarbeitet worden, dass die innere Erschließung als Schleife vorsieht.

Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser, also eine offene Bauweise vorgesehen. Dabei soll die Bebauung hauptsächlich als klassischer Einfamilienhausbau errichtet werden. Zum östlichen Rand des Plangebietes mit der Nähe zum Landschaftsraum soll aber auch die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern (z.B. Altenwohnen) geschaffen werden. Dabei soll hier die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude beschränkt werden, wobei in dem übrigen Plangebiet pro Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten erfolgen soll. Die Beschränkung erfolgt mit dem Ziel innerhalb des „gefangenen“ Plangebietes mit dem einzigen Anschluss an die Engersche Straße den Anteil von Fahrverkehr zu minimieren.

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

6.1) Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen wird. Lediglich im Eingangsbereich des Plangebietes an der Engerschen Straße ist an eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhandel und Dienstleistung gedacht. Hier soll „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)
festgesetzt.

Die Nutzungen

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- werden als allgemein zulässig festgesetzt.

Die Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden für unzulässig erklärt.

Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der vorrangigen Ausgestaltung des Gebietes für Wohnbauzwecke und Wohnfolgeeinrichtungen.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan

- Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO)
festgesetzt.

Innerhalb der Mischgebiete sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für unzulässig werden die Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

erklärt, da hier einerseits die innerörtliche Lage der Mischgebiete, andererseits die Nähe zu den geplanten und vorhandenen Wohngebieten eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht sinnvoll erscheinen lässt.

6.2) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ entsprechend der Obergrenze der BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung entsprechend der BauNVO für Stellplätze und Zufahrten zulässig ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend einer beabsichtigten und gewünschten maximal zweigeschossigen Bebauung mit 0,7 ausreichend bemessen.

Für das „Mischgebiet“ wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei innerhalb des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Hinsichtlich der Dachform wird auf die westlich und südlich des Plangebietes vorhandene Baustruktur mit ihren geneigten Dächern eingegangen. Die Festsetzung / Zulässigkeit von geneigten Dächern (Sattel-, Walm, Pult- und Zelt-dach) erfolgt mit der Maßgabe der zulässigen Dachneigung von 30° bis 45°.

Die Geschossigkeit wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, um somit dem Siedlungs- und Landschaftsbild sowie der damit verbundenen möglichen baulichen Ausgestaltung dieses Bereiches gerecht zu werden. Die maximale Firsthöhe wird einheitlich auf 12,5 m bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,0 m begrenzt.

Für das „Mischgebiet“ soll eine Dreigeschossigkeit bei einer Traufhöhe von maximal 8,5 m und einer Firsthöhe von maximal 14,0 m zulässig sein. Damit kann der an der Engerschen Straße vorhandenen Fassadenabwicklung und Höhenentwicklung entsprochen werden.

Für die Höhenfestsetzung soll die gemittelte rechnerische Geländeoberkante als unterer Bezugspunkt verbindlich mit einer Höhe über Normalnull festgesetzt werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen werden für die Baugebiete auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Auf Grund der Lage sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen, -neigung

und -aufbauten, zur Dacheindeckung sowie zu den Einfriedungen und der Sockelhöhe 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 bzw. Doppelhaushälfte) beschränkt.

Zum östlichen Rand des Plangebietes mit der Nähe zum Landschaftsraum soll aber auch die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dabei soll hier die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude beschränkt werden.

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 auf Grund 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

7.1) 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.

7.2) Immissionsschutz

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

Innerhalb des Mischgebietes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit können Lärmkonflikte für eine Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Verkehrsbelastung von rd. 22.500 DTV auf der Engerschen Straße muss davon ausgegangen werden, dass von Lärmbeträchtigungen für

das festgesetzte Mischgebiet auszugehen ist. Die Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV werden überschritten.

Bei dem geplanten Mischgebiet an der Engerschen Straße kann festgestellt werden, dass aktiver Schallschutz (Wall / Wand) aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Im vorliegenden Fall wird das Trennungsgebot zu Gunsten des Zieles der Entwicklung von Baufläche in dem Plangebiet / an diesem Standort nicht angewandt.

Für die Mischgebiets-Bebauung an der Engerschen Straße wird festgesetzt, dass durch die Bauherren die Einhaltung der Innenschallpegel von 30 dB(A) in Wohn- und Schlafräumen sicher zu stellen ist. Dieses ist prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (z.B. handelsübliche Thermopaneverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.).

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ergibt sich eine schallgeschützte Lage durch die vorhandene Bebauung an der Engerschen Straße.

Für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ ist dennoch in einer Distanz von rd. 70 m zur Engerschen Straße mit einer rechnerischen Überschreitung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV zu rechnen. Dabei liegen die rechnerischen Immissionspegel im Rahmen sog. Mischgebietswerte (allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzung in Mischgebieten). D.h., dass den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in dem Plangebiet entsprochen werden kann.

Nach der Berechnung der Luftschadstoffbelastung mit dem Programm IMMIS-Luft durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld erfolgt keine Grenzwertüberschreitung der 22. / 24. BImSchV.

Es befinden sich weder in dem Plangebiet noch in dessen Nachbarschaft landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsimmissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung im Rahmen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) hier zu berücksichtigen wären.

7.3) 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.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld liegt stark durchnässter Boden vor. Der Grundwasserstand konnte noch nicht festgelegt werden. Beim Hausbau sind zum Schutz wannen vorzusehen.

Die Beläge des Sportplatzes und der Laufbahn sind kieselrothaltig. Gemäß Untersuchungsergebnis vom 21.01.2004 beträgt die Konzentration des Belages mit belastetem Material im Horizont von 0 – 10 cm 559,4 ng TE/kg für die Laufbahn und 280,2 ng TE/kg für das Spielfeld.

Der Abtrag des Kieselrotbelages des Sportplatzes und der Nebenanlagen erfolgt vor der Durchführung jedweder Bauarbeiten zur Erschließung oder Bebauung des Plangebietes. Dies wird dadurch sichergestellt, dass die Sanierung des Sportplatzes bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt wird. Die vorlaufende Sanierung wird durch öffentlich rechtliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger sichergestellt.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Bodenentsiegelungen sind durch die Entfernung des verdichteten Roterdeplatzes abzusehen. Schutzwürdige Böden werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Für die geplante Neubebauung wird überwiegend versiegelte Fläche und verdichteter Boden in Anspruch genommen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach den Ergebnissen der baugrundtechnischen Stellungnahme des Erdbaulabors Schemm vom Februar 2004 bei Durchlässigkeitsbeiwerten von 10^{-7} bis 10^{-9} nicht möglich.

7.4) Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Johannisbaches grenzt an das Plangebiet an.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Johannisbach mit seiner Gewässeraue. Für den Johannisbach liegt seit 1996 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern vor, wo durch geeignete Gewässerentwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen insgesamt gewässer- und geoökologische Verbesserungen erreicht und umgesetzt werden sollen.

7.5) Klimaschutz

Stadtklimatisch befindet sich das Plangebiet in einem hoch klimaempfindlichen Gelände, das durch die geplante Bebauung verloren geht. Die Kaltluft wird auf ihrem Ausbreitungsweg zunehmend erwärmt und in der Geschwindigkeit gemindert, so dass die weiter südlich bestehenden Siedlungsstrukturen an der Talbrückenstraße nicht mehr flächendeckend erreicht werden.

In Abwägung mit den Belangen des Wohnens bzw. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung soll diesen jedoch in Anbetracht der besonderen Lagegunst des Standortes für Wohnzwecke der Vorrang eingeräumt werden. Zugleich soll der Fortbestand der nördlich dieses Gebietes entlang des Johannisbaches verlaufenden Luftleitbahn durch die Sicherung der vorhandenen Grünbereiche erreicht werden.

7.6 Landschafts- und Naturhaushalt

Das geplante Baugebiet auf dem Gelände des derzeitigen Sportplatzes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-West, ist jedoch nicht als Schutzgebiet festgesetzt. Im Teilplan A ist für diesen Bereich der „Ausbau der Landschaft für die Erholung“ als Entwicklungsziel vorgesehen. Im „Zielkonzept Naturschutz“ der Stadt Bielefeld sind die Flächen als „Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion“ eingestuft.

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind bilanziert worden und die Kompensation im Sinne eines Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen erarbeitet worden (NZO GmbH, Bielefeld, 02/2004, Kompensationsflächenberechnung zum B-Pan Nr. II/2/59.00 „Wohnen am See“).

Durch die geplanten flächenhaften Eingriffe im Bereich des WA-Gebietes sind in erster Linie die Ascheplätze und umgebenden Rasenflächen des Sportplatzes betroffen. Im Süden werden die vorhandenen Gebüsch- und Baumbestände vollkommen beseitigt werden. Die Ahorn-Bestände am Vereinsheim werden sowohl für das Wohngebiet als auch für das Mischgebiet beseitigt werden. Im MI-Gebiet werden auch die Linden, Hainbuchen und Sand-Birken, die im Parkplatzbereich und am Gebäude vorhanden sind, beseitigt werden. Die alte Stieleiche an der Engerschen Straße und die Eiche am Fuß-/ Radweg in der Johannisbachaue, die weit in die nicht überbaubaren Flächen des Mischgebietes hineinreichen, sind als zu erhaltende Bäume mit ihren Traufkronenabständen festgesetzt bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs und die Abschätzung des Kompensationsbedarfs ist das Arbeitspapier „Bielefelder Modell“ (Fachliche Grundsätze und Arbeitsmethodik zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Stand 31.10.2003). Die Bewertung des Eingriffs im Rahmen des Bielefelder Modells orientiert sich an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW.

In den folgenden Tabellen wird der Kompensationsbedarf für die überplanten Biotoptypen getrennt nach Verkehrsflächen, Wohn- und Mischgebiet und öffentlicher Grünfläche zusammengestellt.

Tab. 1: Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See"

hier: allgemeine Wohngebiete einschl. Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa)

Verfahrensstand: TÖB

'SZ Ausgleich auf der Sammelzuordnungsfläche
'AE Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück
'AR Ausgleich bereits vom Vorhabenträger realisiert

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung/Biototyp			Berechnungsfläche (qm) *	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis			
	Nutzungsart	Fläche in qm	Bestand	ökolog. Ver.-wert	Fläche in qm		KFB in qm	Zu-/Ab-schlag in %	erhöhter KFB in qm	Flächen-nachweis	Sammelzu-ordnungs-fläche	A+E auf dem Eingriffs-grundstück	A + E bereits realisiert
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	WA II (1)	1.526,33	Ascheplatz	0,0	452,26	271,36	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
			Rasenfläche	0,3	838,35	503,01	150,90		150,90	SZ	150,90	0,00	0,00
			Ruderalflur	0,8	10,11	10,11	8,09		8,09	SZ	8,09	0,00	0,00
			Gebüsch	1,0	111,74	111,74	111,74		111,74	SZ	111,74	0,00	0,00
			einheim. Bäume, mittleres Alter	1,4	113,87	113,87	159,42		159,42	SZ	159,42	0,00	0,00
2	WA II (2)	3.041,44	Ascheplatz	0,0	1.797,59	1.078,55	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
			Rasenfläche	0,3	552,34	331,40	99,42		99,42	SZ	99,42	0,00	0,00
			Ruderalflur	0,8	84,85	84,85	67,88		67,88	SZ	67,88	0,00	0,00
			Gebüsch	1,0	218,71	218,71	218,71		218,71	SZ	218,71	0,00	0,00
			einheim. junge Bäume, nicht einheim.	1,0	37,98	37,98	37,98		37,98	SZ	37,98	0,00	0,00
			einheim. Bäume, mittleres Alter	1,4	474,09	474,09	663,73		663,73	SZ	663,73	0,00	0,00
3	WA II (3)	684,99	Ascheplatz	0,0	355,60	355,60	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
	+GTGa		Rasenfläche	0,3	191,73	191,73	57,52		57,52	SZ	57,52	0,00	0,00
			einheim. junge Bäume, nicht einheim.	1,0	62,76	62,76	62,76		62,76	SZ	62,76	0,00	0,00
			einheim. Bäume, mittleres Alter	1,4	74,90	74,90	104,86		104,86	SZ	104,86	0,00	0,00
4	WA II (4)	1.403,43	Ascheplatz	0,0	1.336,26	1.336,26	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
	+GTGa		Rasenfläche	0,3	67,17	67,17	20,15		20,15	SZ	20,15	0,00	0,00
5	WA II (5)	1.789,30	Ascheplatz	0,0	1.359,42	815,65	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
			Rasenfläche/Sandplatz	0,3	257,45	154,47	46,34		46,34	SZ	46,34	0,00	0,00
			einheim. Bäume, mittleres Alter	1,4	172,43	172,43	241,40		241,40	SZ	241,40	0,00	0,00
6	WA II (6)	2.155,23	Ascheplatz	0,0	1.927,27	1.156,36	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
			Rasenfläche	0,3	227,96	136,78	41,03		41,03	SZ	41,03	0,00	0,00
						0,00	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
		10.600,72			10.724,84	7.759,78	GesamtKFB		2.091,93		2.091,93	0,00	0,00

Die Flächendifferenz zwischen geplanter und vorhandener Nutzung resultiert aus der Berücksichtigung der über die B-Plangrenze hinausragenden Baumkronen im Süden des Gebietes.

* bei Biotopwerten < 0,5: Fläche x GRZ (0,4 + 50% Überschreitung) x Biotopwert = KFB; bei Biotopwerten > 0,5: Fläche x Biotopwert = KFB

Tab. 2: Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See"

hier: Mischgebiet

Verfahrensstand: TÖB

'SZ	Ausgleich auf der Sammelzuordnungsfläche
'AE	Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück
'AR	Ausgleich bereits vom Vorhabenträger realisiert

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung/Biototyp			Berechnungsfläche (qm) *	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis			
	Nutzungsart	Fläche in qm	Bestand	ökolog. Ver.-wert	Fläche in qm		KFB in qm	Zu-/Ab-schlag in %	erhöhter KFB in qm	Flächen-nachweis	Sammelzu-ordnungs-fläche	A+E auf dem Eingriffs-grundstück	A + E bereits realisiert
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	MI III	1.448,22	Parkplatz, Zufahrt	0,0	321,21	289,09	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
			bestehendes Gebäude	0,0	298,65	268,79	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
			Pflanzbeete	0,3	343,46	309,11	92,73		92,73	SZ	92,73	0,00	0,00
			einheim. Bäume, mittleres Alter	1,4	484,90	484,90	678,86		678,86	SZ	678,86	0,00	0,00
						0,00	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00	0,00
		1.448,22			1.448,22	1.351,89	GesamtKFB		771,59		771,59	0,00	0,00

* bei Biotopwerten < 0,5: Fläche x GRZ (0,6 + 50% Überschreitung) x Biotopwert = KFB; bei Biotopwerten > 0,5: Fläche x Biotopwert = KFB

Tab. 3: Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See"

hier: Erschließung

Verfahrensstand TÖB

SZ	Ausgleich auf der Sammelzuordnungsfläche
AE	Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück
AR	Ausgleich bereits vom Vorhabenträger realisiert

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung/Biototyp		Bereich- nutzungsfläche (qm) *	Kompensationsflächenbedarf (KFB)					Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in qm	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in qm	KFB in qm	Zu-/Ab- schlag in %	erhöhter KFB in qm	Flächen- nachweis	Sammelzu- ordnungs- fläche	A+E auf Grundstück realisiert
1	öffentliche	1.930,41	43	Aschepplatz	0,0	1.183,51	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00
2	Verkehrsfläche		43	Parkplatz, Zufahrt	0,0	324,49	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00
			21	Rasenfläche	0,3	339,17	101,75		101,75	SZ	0,00	0,00
			21	Pflanzbeete	0,3	9,02	2,71		2,71	SZ	0,00	0,00
			7	einheim. Bäume, mittleres Alter	1,4	120,77	169,08		169,08	SZ	0,00	0,00
2	Fuß-/Radweg	131,32	43	Aschepplatz	0,0	41,95	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00
			43	Parkplatz, Zufahrt	0,0	3,38	0,00		0,00	SZ	0,00	0,00
			21	Rasenfläche	0,3	20,02	6,01		6,01	SZ	0,00	0,00
			21	Pflanzbeete	0,3	6,02	1,81		1,81	SZ	0,00	0,00
			7	einheim. Bäume, mittleres Alter	1,4	59,95	83,93		83,93	SZ	0,00	0,00
						0,00	0,00		0,00			0,00
						2.108,28	2.108,28		2.108,28			0,00
										GesamtKFB	365,28	0,00
											365,28	0,00

Die Flächendifferenz zwischen geplanten und vorhandener Nutzung resultiert aus der Berücksichtigung der durch die Straßenplanung vollständig zu beseitigenden Bäume.

* Fläche x Biotopwert = KFB

Tab. 4: Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See"

hier: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Verfahrensstand: TÖB

'SZ Ausgleich auf der Sammelzuordnungsfläche
 'AE Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück
 'AR Ausgleich bereits vom Vorhabenträger realisiert

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung/Biototyp				Berechnungsfläche in qm	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis			
	Nutzungsart	Fläche in qm	Kennziffer	Bestand	ökolog. Ver.-wert	Fläche in qm		KFB in qm	Zu-/Abschlag in %	erhöhter KFB in qm	Flächennachweis	Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits realisiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Verkehrsgrün	143,82	43	Versiegelte Fläche	0,0	23,41	23,41	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
			45	Ziergarten	0,3	120,41	120,41	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
							0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
		143,82				143,82	143,82		GesamtKFB	0,00		0,00	0,00	0,00

Tab. 5: Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See"

hier: Entsiegelungsmaßnahmen

Verfahrensstand: TÖB

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung/Biototyp				Berechnungsfläche in qm	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis			
	Nutzungsart	Fläche in qm	Kennziffer	Bestand	ökolog. Ver.-wert	Fläche in qm		KFB in qm	Zu-/Abschlag in %	erhöhter KFB in qm	Flächennachweis	Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits realisiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	WA II (nicht überb. Fl., ohne GTGa)	1.400,05	43	Versiegelte Fläche	0,0	1.400,05	1.400,05	0,00		0,00	AE	0,00	420,02	0,00
2	MI III (nicht überb. Fl.)	246,06	43	Versiegelte Fläche	0,0	246,06	246,06	0,00		0,00	AE	0,00	73,82	0,00
							0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
3	öff. Grünfläche (Verkehrsgrün)	23,41	43	Versiegelte Fläche	0,0	23,41	23,41	0,00		0,00	AE	0,00	7,02	0,00
							0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
		1.669,52				1.669,52	1.669,52		GesamtKFB	0,00		0,00	500,86	0,00

Tab. 6: Gesamtkompensationsflächenbedarf für den B-Plan Nr. II/2/59.00

Verfahrensstand: TÖB

Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB in qm	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
1					
Tabelle	WA II	2.091,93	2.091,93	0,00	0,00
	GesamtKFB 1	2.091,93	2.091,93	0,00	0,00

Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB in qm	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
2					
Tabelle	MI III	771,59	771,59	0,00	0,00
	GesamtKFB 2	771,59	771,59	0,00	0,00

Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
3					
Tabelle	Erschließung	365,28	365,28	0,00	0,00
	GesamtKFB 3	365,28	365,28	0,00	0,00

Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
4					
Tabelle	öff. Grünfläche	0,00	0,00	0,00	0,00
	GesamtKFB 4	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
5					
Tabelle	Entsiegelung	0,00	0,00	500,86	0,00
	anrechenbare Kompensation	0,00	0,00	500,86	0,00

Kompensationsflächennachweis					
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
GesamtKFB 1	2.091,93		2.091,93	0,00	0,00
GesamtKFB 2	771,59		771,59	0,00	0,00
GesamtKFB 3	365,28		365,28	0,00	0,00
GesamtKFB 4	0,00		0,00	0,00	0,00
anrechenb. Komp.				500,86	
Summe KFB	3.228,80		3.228,80	500,86	0,00

Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung der flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. II/2/59.00 „Wohnen am See“ ein Gesamtkompensationsbedarf von 3.228,80 m². Durch die innerhalb der Gärten des Wohn- und Mischgebietes anrechenbaren Entsiegelungsmaßnahmen von 500,86 m² reduziert sich der Kompensationsbedarf auf insgesamt 2.727,94 m².

In der folgenden Tabelle ist die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation für den B-Plan Nr. II/2/59.00 „Wohnen am See“ zusammengestellt.

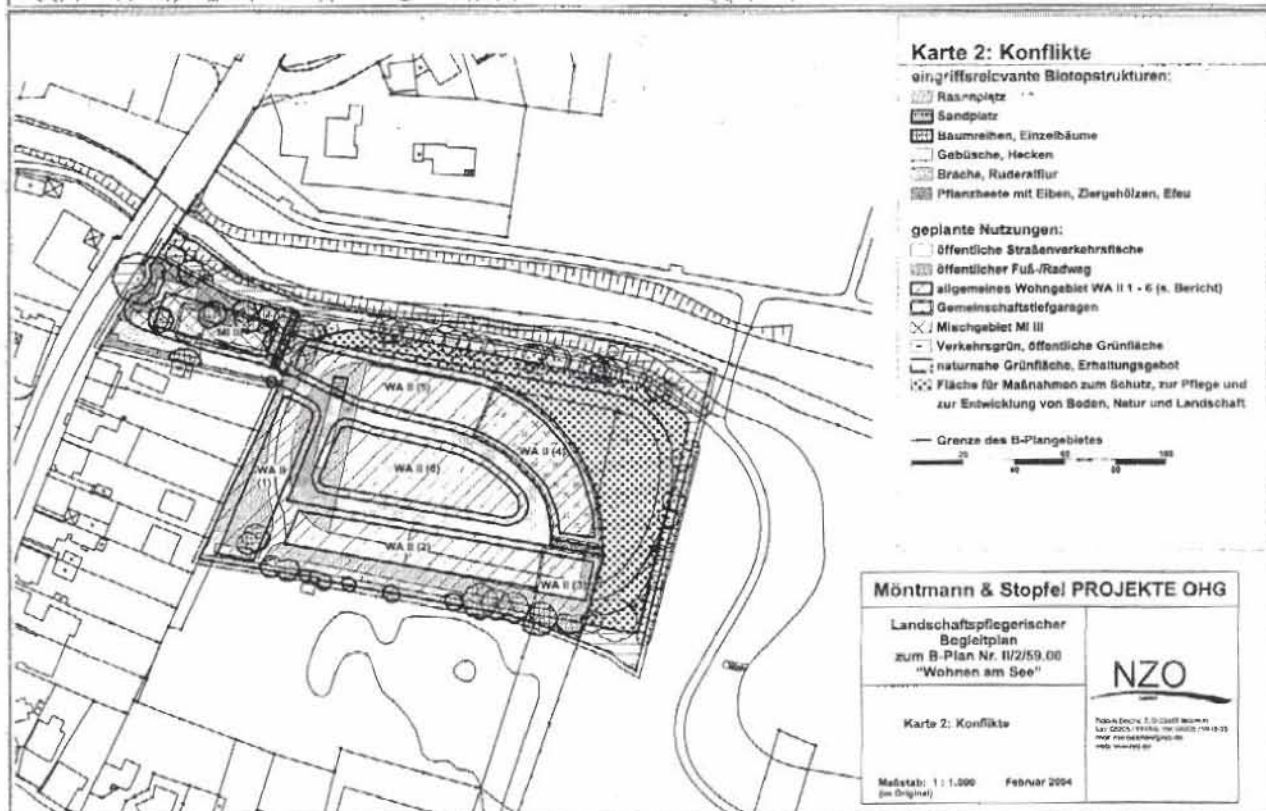
Gesamtkompensationsbedarf für das B-Plangebiet Nr. II/2/59.00 „Wohnen am See“	2.728 m ²
gesamte anrechenbare Kompensationsfläche innerhalb des B-Plangebietes (abzgl. des geplanten Fuß- / Radweges):	4.017 m ²

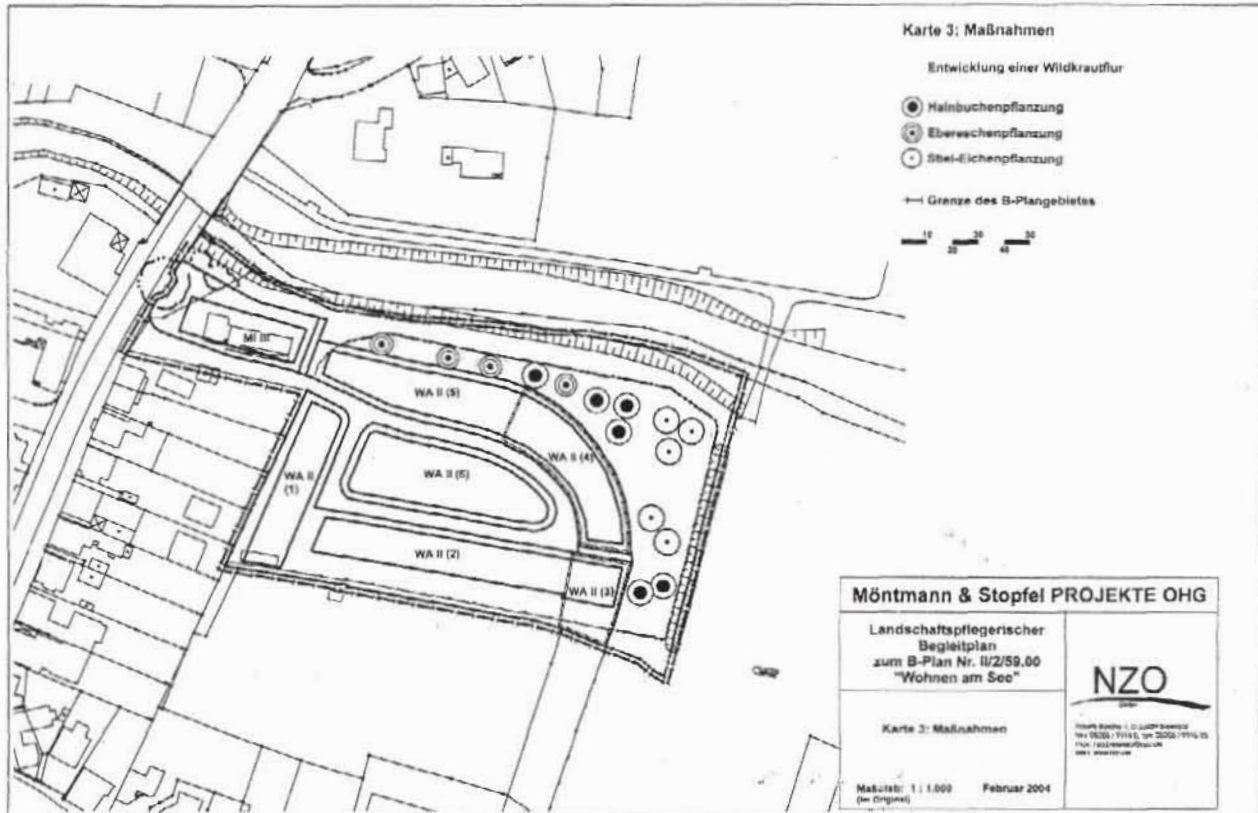
Insgesamt steht dem ermittelten Kompensationsbedarf von 2.728 m² eine anrechenbare Kompensationsfläche von insgesamt 4.017 m² gegenüber. Es bleibt ein Kompensationsüberschuss von 1.289 m². Der Kompensationsbedarf für die durch den B-Plan Nr. II/2/59.00 entstehenden flächenhaften Eingriffe kann innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes vollständig gedeckt werden. Somit können bei fachgerechter Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die durch den B-Plan resultierenden Eingriffe ausgeglichen werden.

Die geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleichsfläche geeignet, da es sich um die ökologisch geringwertigen Flächen des Sportplatzes (Ascheplatz, Rasenflächen) handelt. Ein Ausgleich ist dann gegeben, wenn diese Flächen durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Wertigkeit von einer niedrigen auf eine mittlere Wertstufe ökologisch aufgewertet werden und zu erwarten ist, dass nach 25 Jahren ein mittlerer ökologischer Funktionserfüllungsgrad erreicht wird (s. Arbeitshilfe - Bielefelder Modell).

Darüber hinaus haben die geplanten Ausgleichsflächen unmittelbar Anschluss an die freie Landschaft. Im Norden liegt das Johannisbachtal und im Osten schließt die Grünfläche des Obersees an.

Als Kompensationsmaßnahmen eignet sich die Herstellung einer Extensivwiese mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie die Herstellung mehrerer naturnaher, dichter, freiwachsender Strauchpflanzungen von unterschiedlicher Flächengröße aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der Ausgleichsfläche.





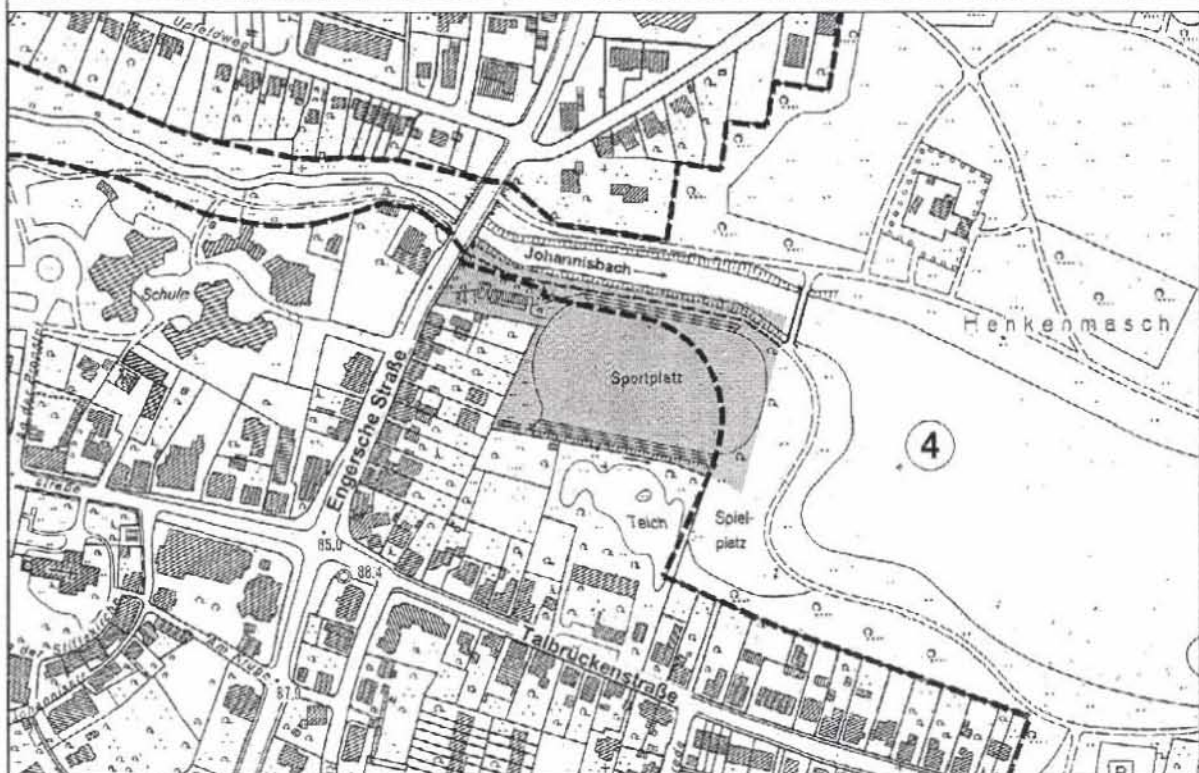
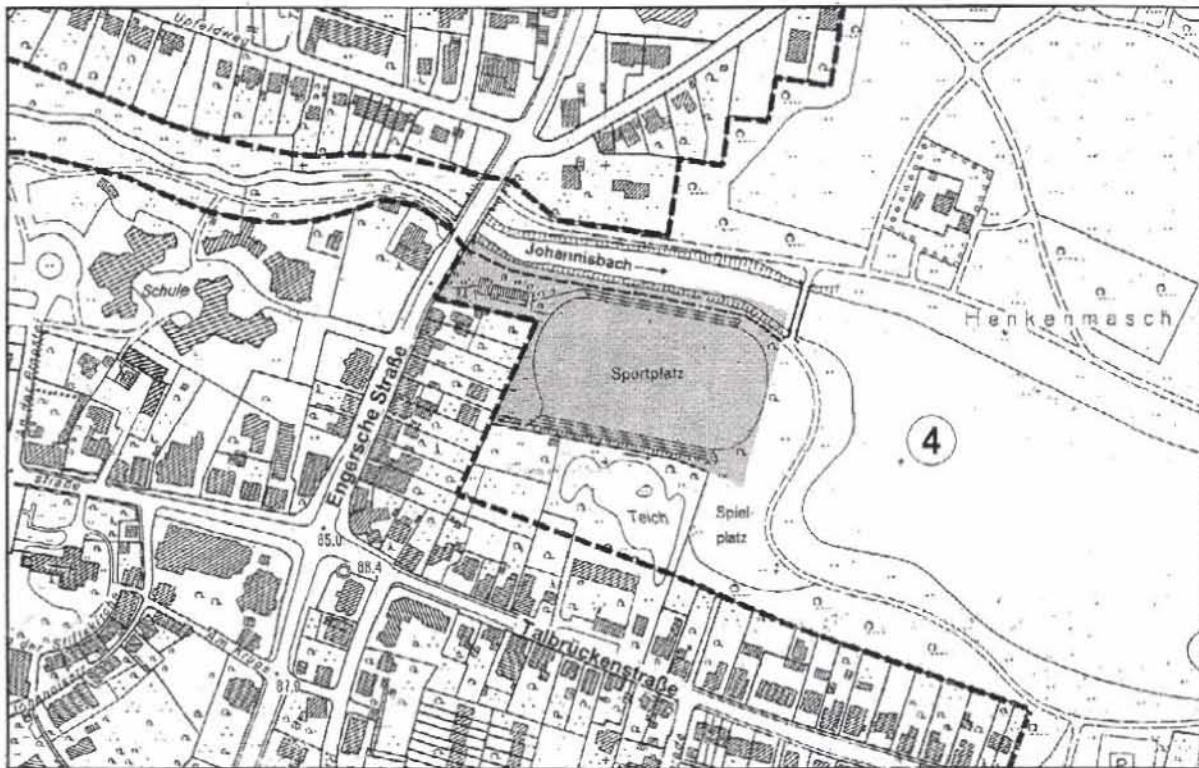
7.7) Auswirkungen auf den Landschaftsplan

Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-West. Als Entwicklungsziel (gemäß § 18 LG NRW) ist für den östlichen Teil des Plangebietes der Ausbau für die Erholung formuliert (Entwicklungsziel 4).

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan Bielefeld-West zu entlassen. Eine Entlassung aus dem Landschaftsplan ist zu rechtfertigen, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit dem Ziel der Arrondierung der vorhandenen Bebauung in Ergänzung der umgebenden Wohnhäuser sich der Bereich für eine Wohnbebauung / Lückenbebauung eignet.

Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten nach § 29 (4) Landschaftsgesetz NW bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele gem. § 18 Landschaftsgesetz NW, die Festsetzung von Schutzgebieten gem. §§ 19-23 Landschaftsgesetz NW, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen gem. § 24 Landschaftsgesetz NW, forstliche Festsetzungen gem. § 25 Landschaftsgesetz NW sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen gem. § 26 Landschaftsgesetz NW. Als widersprechende Festsetzung zählt auch der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Gegenüberstellung der Abgrenzung und der Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-West (rechtsverbindlicher Charakter und Planung) für das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (M. 1:5.000)



--- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes

■ Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. II / 2 / 59.00 "Wohnen am See"

④ Entwicklungsziel 4: Ausbau der Erholung

8) Belange der Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet gehört zum genehmigten Entwurf zur Schmutzwasserentwässerung Schildesche / Gellershagen. Der SW-Kanal in der Engerschen Straße ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Das Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf der Kläranlage Brake zugeführt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der sich daraus ergebenden Rückstaugefährdung scheidet eine SW-Entwässerung im Freigefälle aus. Im Plangebiet soll eine öffentliche Druckrohrleitung verlegt werden, die über die Erschließungsstraße zur Engerschen Straße an die hier vorhandene SW-Kanalisation anzuschließen ist. An diese Druckrohrleitung sind die einzelnen Gebäude über private SW-Pumpen anzuschließen.

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.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach den Ergebnissen der baugrundtechnischen Stellungnahme des Erdbaulabors Schemm vom Februar 2004 bei Durchlässigkeitsbeiwerten von 10^{-7} bis 10^{-9} nicht möglich. Deshalb ist eine ortsnahe Einleitung über den geplanten Fuß- / Radweg in den Johannisbach vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ausgleichenden Obersee und der relativ kleinen Fläche des Entwässerungsgebietes kann auf eine Rückhaltung vor Einleitung verzichtet werden. Für die geplante Einleitungsstelle in den Johannisbach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG zu stellen.

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

Für das Plangebiet kann die geforderte Löschwasserversorgung über die Montage von Überflurhydranten an den Versorgungsleitungen gewährleistet werden (Wassermenge von $800 \text{ l/min} = 48 \text{ m}^3/\text{h}$ für mindestens zwei Stunden).

Zu Sicherstellung der Versorgung (Strom, Gas, Wasser) in den von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgern belasteten Flächen sind grundbuchliche Eintragungen vorzunehmen.

9) Belange der sozialen Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 1997/98 bis 2002/03, die den Einschulungsjahrgängen 2004/05 bis 2009/10 entsprechen, wird die Schülerzahl der Plaischule konstant bei zwischen 305 und 320 Schülern bleiben. Der Raumbedarf der Plaischule wird sich nach den derzeitigen Prognosezahlen weiterhin auf 13 Klassenräume belaufen und kann im vorhandenen Raumbestand (15 Klassenräume, 3 Mehrzweckräume) abgedeckt werden.

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

Schulentwicklungsplanerische Maßnahmen ergeben sich somit nicht durch die Planung.

Zurzeit befinden sich Anträge auf Genehmigung zur Umwandlung von Hortgruppen in altersgemischte Gruppen zur Prüfung im Ministerium in Düsseldorf. Sollten diese Anträge genehmigt werden, stünden 30 zusätzliche Plätze für 3-6 jährige im Stadtbezirk Schildesche zur Verfügung (10 Plätze im Kindergartenbezirk „Vorwerk Schildesche“ und 20 Plätze im Kindergartenbezirk „Schildesche 1“, in dem das Plangebiet liegt). Sollten diese Umwandlungen nicht genehmigt werden, ist die vorübergehende Einrichtung einer zusätzlichen Gruppe für die Kindergartenbezirke, angegliedert an eine bestehende Einrichtung, erforderlich.

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.

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

11) Kosten

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

Der Vorhabenträger, die

Möntmann & Stopfel Projekte OHG
Alfred-Bozi-Straße 12
33602 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 wird vorbereitet.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie die zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt Bielefeld erklärt,

- auf seine Kosten ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen, die notwendigen Bauleitplanverfahren zu erarbeiten und einen entsprechenden Vertrag mit der Stadt abzuschließen;
- einen neuen Sportplatz sowie die dazugehörige Erschließung und die Nebenanlagen einschließlich Vereinsheim auf dem städtischen Grundstück „Viadukt“ als Ergebnis der erfolgten Standortanalyse auf eigene Kosten herzustellen und einen entsprechenden Vertrag mit der Stadt abzuschließen;
- der Stadt in noch zu beziffernder Höhe die Aufwendungen zu erstatten, die entstanden wären, wenn er einen Ersatzstandort hätte kaufen müssen;
- das zukünftige Wohnbaugebiet („alter Sportplatzstandort“) in einem noch zu bestimmenden Zeitraum in Abstimmung mit der Stadt zu realisieren, auf eigene Kosten die Erschließung herzustellen und die entsprechenden Erschließungsverträge mit der Stadt abzuschließen;
- die für beide Maßnahmen notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eigene Kosten anzulegen bzw. zu finanzieren und die entsprechenden Verträge mit der Stadt abzuschließen;
- und die Verpflichtungen aus diesen Verträgen an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Die Einzelheiten sind bereits in einem Vertrag geregelt, der auch eine Durchführungsverpflichtung des Vorhabens (neuer Sportplatz) innerhalb einer bestimmten Frist beinhaltet.

Bielefeld, im Juni 2004

**Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 „Wohnen am See“
1. Ausfertigung**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am 11.05.04 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, 17.05.2004

J. Praym
Vorsitzender

Kunze
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 25.05.04 bis 25.06.04 öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am 15.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld, 06.07.2004

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
- Bauamt -
I. A. *W. W.*



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

Dieser Plan - mit dem Offenlegungsplan - ist gemäß § 10 BauGB/ ~~§§ 10, 13 BauGB/ §§ 10, 12 BauGB~~ und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 15.07.2004 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, 23.07.04

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Schriftführer

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 bekannt gemacht worden.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.~~

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
- Bauamt -
I. A.

Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab 10.09.04 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am 10.09.04 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bielefeld, 10.09.04

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
- Bauamt -
I. A. *[Signature]*

