

Bebauungsplan

Nr. II/2/60.00

„Torfstichweg „

„zwischen Jöllenbecker Straße, Torfstichweg,
Fußweg südöstlich der bisherigen
Kleingartenanlage“

Schildesche

Satzung

Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/2/60.00

„Torfstichweg“

Bebauungsplan

Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II / 2 / 60.00 „Torfstichweg“

für das Gebiet zwischen Jöllenbecker Straße / Torfstichweg / Fußweg südöstlich der bisherigen Kleingartenanlage

- Stadtbezirk Schildesche -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. II / 2 / 60.00 „Torfstichweg“ für das Gebiet zwischen Jöllenbecker Straße / Torfstichweg / Fußweg südöstlich der bisherigen Kleingartenanlage wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu treffen.

Hierdurch werden die Voraussetzungen für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 150. Änderung des Flächennutzungsplanes „Torfstichweg“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches weitergeführt, da der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan vor der gesetzlichen Neuregelung gefasst wurde.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 4,0 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Schildesche, zwischen der Jöllenbecker Straße, dem Torfstichweg und dem Fußweg südöstlich der bisherigen Kleingartenanlage.

Entlang der Jöllenbecker Straße ist straßenbegleitend eine überwiegend geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen vorhanden.

In den Obergeschossen befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen, ansonsten sind in den Erdgeschossen neben Wohnungen auch kleinere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe untergebracht.

Die rückwärtigen Bereiche der hier relativ tiefen Grundstücke (zwischen 60 und 70 m) sind zum Teil ebenfalls baulich genutzt. Hier befinden sich Nebengebäude und Garagen sowie auf drei Grundstücken Einfamilienhäuser.

Entlang des Torfstichweges ist straßenbegleitend eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung anzutreffen. Im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des Plangebietes sind einige rückwärtige Grundstücksteile über eine private Stichstraße erschlossen und mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Die Bebauungsstruktur ist offen und überwiegend von Einzelhäusern auf zum Teil auch größeren Grundstücken geprägt.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist in Bezug auf die Dachlandschaft wenig einheitlich. Es finden sich hier verschiedenste Dachformen wie Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Pyramidendächer mit unterschiedlichen Dachneigungen - überwiegend zwischen 30° und 50° - wieder. Nebengebäude haben teilweise Flachdächer.

Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet ein Fuß- und Radweg, der den Torfstichweg mit der Jöllenbecker Straße verbindet.

Östlich angrenzend an diesen Fußweg befinden sich weitere Wohngebiete, die überwiegend mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut sind.

Der Innenbereich wurde in der Vergangenheit als private Kleingartenanlage genutzt. Da diese Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde, entwickelte sich die Fläche weitgehend zu einer Brachfläche.

Im Norden der bisherigen Kleingartenanlage befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, Garagen und Hofflächen. Die ehemaligen Kleingartenflächen sind mit kleinen Gartenhäusern bestanden und werden durch alte Obstbäume sowie heimische und nicht heimische Straucharten gegliedert. Ein besonders markanter Baumbestand wie beispielsweise stadtbildprägenden Eichen oder Buchen ist nicht vorhanden. Erhaltungswürdig ist die allerdings die Buchenhecke entlang des Fuß- und Radweges im Südosten des Plangebietes.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung wurde die Kleingartenfläche nicht als schutzwürdiges Stadtbiotop bewertet. Wie alle nicht bebauten, gärtnerisch gestalteten Flächen im Innenbereich der Städte bietet natürlich auch der Bereich der Dauerkleingartenanlage Lebensraum für Pflanzen, aber insbesondere für Tiere. Hierbei handelt es sich aber in der Regel um Kulturfolger, die in der Regel nicht gefährdet sind und keinem besonderen Schutz unterliegen. Diese Arten finden auch innerhalb der Hausgartenflächen und des in der näheren Umgebung vorhandenen, großflächigen Grünzugsystems ausreichend Lebensraum.



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld sind die Bereiche entlang der Jöllenbecker Straße und der Straße Torfstichweg als Wohnbaufläche dargestellt. Im Gebietsinneren ist eine ca. 1,1 ha große Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ ausgewiesen.

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** werden diese Ausweisungen bestätigt.

Im **Zielkonzept Naturschutz** ist das Plangebiet Bestandteil eines Siedlungsbereiches mit mittlerer Naturschutzfunktion.

Der innere Bereich des Plangebietes ist in dem rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. II/2/51.00 „Kleingartenanlage Torfstichweg“** als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“ festgesetzt.

In dem rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. II/2/37.00 „Lange Straße“** ist der Bereich entlang der Jöllenbecker Straße als Mischgebiet in offener Bauweise und mit maximal drei Vollgeschossen ausgewiesen. Die Flächen entlang der Straße Torfstichweg sowie im nordöstlichen Innenbereich des Plangebietes sind als Allgemeine Wohngebiete ebenfalls in offener Bauweise und straßenbegleitend mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zur Erschließung der im Nordosten des Plangebietes im rückwärtigen Bereich befindlichen Wohnbebauung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Norden der bisherigen Kleingartenanlage ist zwischen der Straße Torfstichweg und dem das Plangebiet begrenzenden Fuß- und Radweg eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg ausgewiesen, die jedoch bislang nicht ausgebaut wurde.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/2/60.00 „Torfstichweg“ ist im wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügenden kleinteiligen Wohnbebauung im Bereich der bisher als Dauerkleingartenanlage ausgewiesenen Fläche sowie im rückwärtigen Bereich der übertiefen Grundstücke entlang der Jöllenbecker Straße und der Straße Torfstichweg.

Als ein Beitrag für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde Seitens des Umweltamtes im Jahr 2003 der derzeitige Kleingartenbedarf in Bielefeld überprüft. In diesem Zusammenhang wurde auch der Stadtteil Schildesche sowie der Einzugsbereich des Plangebietes einer erneuten Prüfung unterzogen.

Gesamtstädtisch war im Ergebnis ein deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Kleingärten zu verzeichnen. Auch die Versorgungssituation in Schildesche bzw. im Umfeld der bisherigen Dauerkleingartenanlage „Torfstichweg“ stellte sich entspannter dar.

Diese Einschätzung wird durch die aktuelle Nachfragesituation (Januar 2006) bestätigt. Der derzeitige Bedarf kann durch das Angebot freiwerdender Kleingärten, in Schildesche insbesondere in den Kleingartenanlagen „Bultkamp“ und „Birkenhain“, gedeckt werden.

In der Stadt Bielefeld und auch im Stadtbezirk Schildesche werden an anderer Stelle weiterhin für Dauerkleingartenanlagen geeignete Flächen in ausreichendem Umfang planungsrechtlich gesichert bleiben. Somit wird dem in der Landesverfassung NRW formulierten Anspruch zur Förderung des Kleingartenwesens ausreichend Rechnung getragen.

Da die Notwendigkeit der Beibehaltung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/2/51.00 „Kleingartenanlage Torfstichweg“ ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vor dem Hintergrund des ermittelten geringeren Bedarfs an Kleingartenflächen nicht mehr gesehen wird, ist es städtebaulich sinnvoll, die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zuzuführen.

Zwischen den Eigentümern der bisherigen Dauerkleingartenanlage und den bis zuletzt dort verbliebenen Nutzern wurde eine einvernehmliche Regelung zur Auflösung der Pachtverträge erzielt. Die bisherigen Kleingärten wurden zwischenzeitlich aufgelöst.

Die Erhaltung einer weitgehend erschlossenen Brachfläche im innerstädtischen Raum kann keine dauerhaft anzustrebende Entwicklung sein, da schon aus ökologischen Gründen einer Innenentwicklung der Vorrang vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu geben ist. Die Fläche selbst hat keine nachhaltig zu schützende ökologische Qualität, wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden. Daher ist es sinnvoll diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und eine geeignete Folgenutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Aufgrund der guten Eignung dieser Fläche für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, insbesondere auch der Lagegunst in der Nähe der an der Jöllenbecker Straße befindlichen Stadtbahnhaltestellen „Koblenzer Straße“ im Nordwesten und „Lange Straße“ im Südwesten ist an dieser Stelle eine Entwicklung der heute noch als Dauerkleingartenanlage ausgewiesenen Flächen zu einem Wohnbereich für eine Einfamilienhausbebauung städtebaulich vertretbar.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/2/60.00 „Torfstichweg“ soll darüber hinaus insbesondere auch in den rückwärtigen Bereichen der an der Jöllenbecker Straße und der Straße Torfstichweg gelegenen übergroßen Grundstücke eine heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes

Wohnen und Wirtschaft

Grundsätzlich werden gut in die Stadt- und Verkehrsinfrastruktur eingebundene Baugrundstücke, wie die in dem geplanten Wohnquartier im Bereich der bisher als Dauerkleingartenanlage ausgewiesenen Fläche, nach wie vor stark nachgefragt. Die Nachfrage gilt besonders dem Marktsegment für selbst genutzte Eigenheime in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Darauf weisen auch aktuelle Untersuchungen (z. B. Wohnungsmarktbericht, Wohnflächenbedarfsprognose Bielefeld 2020, GEWOS) sowie konkrete Interessensbekundungen für Grundstückskäufe hin.

Im Plangebiet werden bezahlbare und nachgefragte Grundstücksgrößen und eine dem Standort angemessenen Verdichtung der Bebauung mit ca. 40 Wohngebäuden in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern angestrebt.

Für den überwiegenden Teil der bestehenden Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße und der Straße Torfstichweg wird im Wesentlichen das heute geltende Planungsrecht fortgeschrieben.

In den rückwärtigen Bereichen der an der Jöllenbecker Straße und der Straße Torfstichweg gelegenen übergroßen Grundstücke wird eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende bauliche Entwicklung ermöglicht.

Die bebauten Grundstücke an der Jöllenbecker Straße weisen Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen auf. Ziel der Planung ist es hier, auch weiterhin eine die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Nutzungsmischung zu ermöglichen. Daher wird hier ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Auf den großen und übertiefen Grundstücken entlang der Jöllenbecker Straße wird eine maßvolle Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert. Bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/2/37.00 „Lange Straße“ sind hier auf Teilflächen – bis zu einer Bautiefe von ca. 40 m - bauliche Anlagen in gewissem Umfang zulässig. Auf dieser Rechtsgrundlage entstanden bereits drei einzelne Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich.

Diese Gebäude werden durch die Ausweisung überbaubarer Flächen lediglich im Bestand gesichert. In den übrigen rückwärtigen Bereichen kann je Baugrundstück ein zusätzliches Einfamilienhaus in zweiter Baureihe entstehen. Vor diesem Hintergrund wird der rückwärtige Bereich entsprechend der bereits bestehenden Wohnnutzung und einer beabsichtigten maßvollen Nachverdichtung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Insbesondere durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Begrenzung auf zwei Baureihen sichergestellt.

Hierzu ist im Mischgebiet entlang der Jöllenbecker Straße ein am Bestand orientierter ca. 20m tiefer Baustreifen und in dem im rückwärtigen Bereich geplanten allgemeinen Wohngebiet eine ca. 14m tiefe überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Die übrigen Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare Flächen zu nutzen. Eine dritte Baureihe ist hier nicht beabsichtigt.

Im Innenbereich des Plangebietes ist eine kleinteilige, mäßig verdichtete Wohnbebauung vorgesehen. Da ausschließlich Wohnnutzungen angestrebt werden und intensivere, z. B. Besucherverkehr erzeugende Nutzungen hier nicht realisiert werden, erfolgt eine Festsetzung dieser Flächen als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Entlang der Straße Torfstichweg werden entsprechend der Bestandsnutzung wie bisher Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind hier auch einzelne Dienstleistungsnutzungen vorhanden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich hierbei am Bestand.

Im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten werden stark Verkehrs erzeugende bzw. den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengende Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Sie ermöglicht einen ausreichenden Entwicklungsspielraum in der Grundstücksnutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße im Mischgebiet auf mindestens zwei Vollgeschosse und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. In den WA- und WR- Gebieten wird entsprechend der vorhandenen und umgebenen Bebauung die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden im inneren Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Um hier den Bau von Mehrfamilienhäusern und damit eine stärkere Verdichtung zu vermeiden, ist die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude in den WR- Gebieten planungsrechtlich auf zwei pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt.

Gemeinbedarf

Aufgrund der zusätzlichen Wohnbebauung wird sich ein rechnerischer Bedarf an etwa 15 Plätzen in Kindergärten bzw. 2 Plätzen pro Jahrgang in der Grundschule (Einzugsbereich Sudbrackschule) ergeben.

Während der Raumbedarf in der Sudbrackschule gedeckt ist, ist in den angrenzenden Kindergartenbezirken derzeit ein Defizit an Plätzen vorhanden. Da jedoch kein genauer Termin des Baubeginns und Bezuges der geplanten Häuser vorliegt, ist eine verlässliche Prognose der benötigten Anzahl erst zum späteren Zeitpunkt möglich.

4.2 Belange des Verkehrs

Vorteilhaft im Hinblick auf die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung ist die zentrumsnahe und günstige Lage zu quartiersbezogenen Einrichtungen sowie ein attraktives Mobilitätsangebot auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer aufgrund der guten Einbindungen in das Fuß- und Radwegenetz sowie die Nähe von zwei Stadtbahnhaltestellen. Dies kann zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs beitragen.

Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jöllenbecker Straße und die Straße Torfstichweg.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/2/37.00 „Lange Straße“ festgesetzte Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche der Jöllenbecker Straße zukünftig nicht mehr erforderlich ist, wird hier entsprechend der Bestandsnutzung eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Die rückwärtig gelegene Wohnbebauung Torfstichweg 16 a bis 16 c und 20 bis 20 b wird über einen privaten Erschließungsstichweg von Nordosten her erschlossen. Dieser Weg, der aufgrund der zu geringen Breite für eine verkehrliche Anbindung der neu zu erschließenden Flächen ungeeignet ist, wird als private Verkehrsfläche zur Erschließung der vorhandenen Wohnhäuser festgesetzt.

Die im Bestand vorhandene 4,00 m breite Wegeparzelle (Stichweg) nördlich der ehemaligen Dauerkleingartenanlage wird aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der zusätzlich benötigten Ausbaufächen (verkehrsgerechten Ausbaustandard mind. 5,50 m) nicht zur inneren Erschließung des Plangebietes herangezogen. Daher soll dieser Weg lediglich der Erschließung einer künftig möglichen rückwärtigen Bebauung südlich des Gebäudes Torfstichweg 10 und des nördlich des Gebäudes Torfstichweg 8 a (hier bei einer möglichen Neubebauung des nördlichen Grundstücksbereiches) dienen.

Weil der Stichweg lediglich der Erschließung von zwei Grundstücken dient, wird die Wegeparzelle als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Wendemöglichkeiten können auf den Privatgrundstücken eingerichtet werden. Zur Vermeidung eines über den Bestand hinaus erhöhten Verkehrsaufkommens erfolgt die Festsetzung eines „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der Westseite des Stichweges.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers im Bereich der bisherigen Dauerkleingartenanlage soll für den Kfz-Verkehr nur über eine 5,50 m breite Stichstraße (innere Erschließungsstraße) vom Torfstichweg aus erfolgen. Hierfür muss das vorhandene Wohngebäude Torfstichweg 6 abgerissen werden. Die Verfügbarkeit der Grundstücksfläche zur Gewährleistung des Gebäudeabrisses ist gegeben.

Die geplante innere Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg“ festgesetzt und soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. An den jeweiligen Enden dieser Haupteerschließung sind zwei Wendeanlagen vorgesehen, die von den relevanten Bemessungsfahrzeugen (3-achsige Müllfahrzeuge) befahren werden können.

An diese Erschließungsstraße werden zwei kurze Stichstraßen mit Wendeanlagen zur Erschließung einer jeweils kleineren Wohnhausgruppe angebunden. Um den Erschließungsaufwand und den Verkehrsflächenanteil in dem geplanten neuen Wohnquartier in vertretbaren Grenzen zu halten, ist für diese kleineren Wohnhausgruppen am Ende der jeweiligen Stichstraße eine Wendeanlage geplant, die den Anforderungen von Pkw und von kleineren 2-achsigen Lkw entspricht.

Aufgrund der geringen Entfernung zu dem jeweiligen Einmündungsbereich (ca. 40 m Länge) ist es vertretbar, dass die wenigen betroffenen Anlieger die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an die von Müllfahrzeugen befahrbare innere Erschließungsstraße bringen müssen.

Auch der überwiegende Teil der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Jöllenbecker Straße wird über die neue Erschließungsstraße angebunden. Einzelne Grundstücksflächen werden von der Jöllenbecker Straße aus erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung dieser Grundstücke sind hier mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Mit Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die einen Abstand von 5,00 m zwischen Carports bzw. Garagen und der Straßenbegrenzungslinie vorschreibt, wird die Errichtung eines zweiten Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück gewährleistet.

Im Gestaltungsplan ist beispielhaft für jedes Baugrundstück ein überdachter Stellplatz (Carport, Garage) sowie jeweils ein offener Stellplatz auf einem Garagenvorplatz dargestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die im Zuge der Jöllenbecker Straße zu den Hauptverkehrszeiten im 10-min-Takt verkehrende Stadtbahnlinie 3 (Stieghorst-Stadtmitte-Babenhausen-Süd) gewährleistet mit den Haltestellen „Lange Straße“ und „Koblenzer Straße“ in einer Entfernung von ca. 250m zum Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche, schienengebundene Personennahverkehrsnetz.

Im Zuge der Straße Horstheider Weg bzw. der Sudbrackstraße wird die Haltestelle „Torfstichweg“ von den Buslinien 59 und 60 angefahren. Weitere Busverbindungen in Richtung Universität, Schildesche, Jöllenbeck, sowie Enger und Spenge bestehen ab der Stadtbahnendhaltestelle Babenhausen-Süd.

Fuß- und Radverkehr

Der südöstlich der bisherigen Kleingartenanlage verlaufende Weg („Schwarzer Weg“) stellt für den nicht motorisierten Verkehr eine wichtige Verbindung von der Straße Torfstichweg zur Jöllenbecker Straße dar und wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Dieser Weg sowie der von dort zur Josef-Köllner-Straße führende Fuß-/ Radweg bleiben weiterhin als Bestandteile des Fuß- und Radwegenetzes erhalten.

In Ergänzung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen wird über die Anbindung an die geplante öffentliche Erschließungsstraße des neuen Wohnquartiers eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer gewährleistet. Daher werden die Stichstraßen im Norden und im Süden des Gebietes mit Fuß- und Radwegen an den angrenzenden Bereich angebunden.

Damit ist das Plangebiet gut in das Fußwege und Radverkehrsnetz eingebunden.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

In fußläufiger Entfernung zum Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere in das großflächige städtische Grünzugsystem eingebundene öffentliche Grünflächen mit teilweise sehr guten Freizeit- und Spielangeboten. In einem Abstand von ca. 450 m zum Plangebiet sind z. B. mehrere Kinderspielplätze vorhanden (Grünzug Meyerteich, westlich der Straße Horstheider Weg zwischen Torfstichweg und der Straße Im Strohsiek), die für ältere Kinder und Jugendliche gut über die das Bebauungsplangebiet tangierende und durchquerende Fuß- und Radwegeverbindungen erreichbar sind.

Nach einer aktuellen Untersuchung zum Spielflächenbedarf ist jedoch eine Unterversorgung dieses Bereiches für jüngere bis zu 12 Jahre alte Kinder festzustellen, die durch das geplante Wohnquartier erhöht wird.

Im Bebauungsplanes II/2/52.00 „Lange Straße West“ ist eine Fläche von ca. 550 m² für einen Spielplatz Typ B (Altersgruppe bis 12 Jahre) zur Deckung des in diesem Gebiet vorhandenen Fehlbedarfes ausgewiesen, der jedoch bisher nicht realisiert wurde.

Der öffentliche Spielplatz ist über zwei Fuß- und Radwege für die Kinder aus der umgebenden Bebauung gut erreichbar. Er liegt auch zu dem innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes II/2/60.00 „Torfstichweg“ geplanten neuem Wohnquartier in einer günstigen fußläufigen Entfernung.

Um eine zeitnahe Realisierung dieses Spielplatzes zu erreichen, soll daher mit dem künftigen Investor des neuen Wohnquartiers am Torfstichweg im Erschließungsvertrag eine entsprechende Regelung getroffen werden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten Verkehrsflächen verlegt werden.

Die für die Löschwasserversorgung des geplanten Gebiets erforderliche Löschwassermenge von 800l/min für 1 Stunde (48 m³/h) soll durch die Montage von Unterflurhydranten an den entsprechend dimensionierten Trinkwasserleitungen gewährleistet werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des neuen Wohnquartiers im Bereich der bisher als Dauerkleingartenanlage ausgewiesenen Fläche soll im Trennsystem erfolgen. Der Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist über den Torfstichweg vorgesehen, die vorhandenen Kanäle in der Josef-Köllner-Straße werden also nicht zusätzlich belastet.

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist im genehmigten Entwurf zur Schmutzwasserentwässerung Schildesche / Gellershagen berücksichtigt. Das anfallende Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf der Kläranlage in Brake zugeführt. Die geplante Schmutzwasserkanalisation soll über die geplante Erschließungsstraße an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Torfstichweg angebunden werden.

Regenwasser

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Das geplante Gebiet gehört zum Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/63, wobei die Einleitung über den Torfstichweg und die Pfälzer Straße in den verrohrten Grenzbach erfolgt.

Voraussetzung für eine funktionstüchtige Entwässerung der neubeplanten Flächen ist eine gedrosselte Einleitung, so dass sichergestellt ist, dass die Einleitungsmenge auf die jetzige Abflussmenge der Kleingartenfläche reduziert wird. In der vorliegenden Einleitungserlaubnis wurde die Fläche entsprechend der jetzigen Nutzung nur als Grünfläche berücksichtigt.

Für eine zusätzliche, ungedrosselte Aufnahme des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet reicht die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle nicht aus. Hierfür müsste die gesamte Kanalisation von der Übernahmestelle im Torfstichweg bis zur Einleitungsstelle, unabhängig von Alter und baulichem Zustand, neu gebaut werden. Eine solche Maßnahme ist nicht nur mit hohen Kosten verbunden, sondern wäre auch nicht kurzfristig zu realisieren.

Deshalb soll der Regenwasserabfluss aus dem Bebauungsplangebiet durch Rückhaltung auf den derzeit angestrebten natürlichen Landabfluss reduziert werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist hierfür die Anlage eines Kanalstauraumes in der Erschließungsstraße des Bebauungsgebietes geplant.

Die erforderliche Mindestleistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/63 (Pfälzer Str. Torfstichweg, Josef-Köllner-Str.) in den verrohrten Grenzbach konnte für den Ist-Zustand mit einer hydrodynamischen Berechnung nachgewiesen werden. Als größter Schwachpunkt wurde hierbei die letzte Haltung vor der Einleitungsstelle ermittelt und eine Verbesserung für das Gesamtsystem bei Auswechslung dieser Haltung aufgezeigt.

Als Maßnahme der äußeren Erschließung muss deshalb diese letzte Haltung vergrößert werden. Diese Maßnahme wurde unabhängig vom Bebauungsplanverfahren beschlossen und in den Maßnahmenplan der Stadtentwässerung aufgenommen.

Die vorhandenen Kanäle in der Josef-Köllner-Straße werden bei Durchführung der oben genannten Maßnahmen nicht zusätzlich belastet. Daher sind hier auch keine Maßnahmen als Folge der Planung nötig.

Die geplanten Leitungsverläufe sind in den Verkehrsflächen vorgesehen und im Nutzungsplan dargestellt.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Im Mischgebiet entlang der Jöllenbecker Straße soll der dort vorhandenen eigenständigen Bau- und Nutzungsstruktur durch einen entsprechend angepassten Rahmen bei den gestalterisch relevanten Festsetzungen (Bauweise, Trauf- und Firsthöhe) Rechnung getragen werden.

Im Bestand ist eine kompakte Bebauung mit nur schmalen seitlichen Abständen zwischen den einzelnen Gebäuden vorhanden.

Um einerseits eine abschirmende Wirkung durch Gebäude gegenüber den von der Jöllenbecker Straße ausgehenden Lärmemissionen für die rückwärtige Bebauung zu erreichen, andererseits eine Durchlüftung nicht vollständig abzuriegeln und notwendige Zufahrten zu sichern, wird eine abweichende Bauweise mit max. 3,00 m breiten Grenzabständen festgesetzt.

Die im inneren Bereich des Plangebietes getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Maßstäblichkeit der umgebenden Wohnbebauung nicht sprengt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine und reine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ermöglicht die Umsetzung eines Erdgeschosses sowie den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Um den Ausbau des Dachraumes im gesamten Plangebiet zu ermöglichen sowie eine Angleichung an die vorhandenen Bebauung zu erreichen, werden eine Dachneigung von 30° bis 45° sowie Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zugelassen.

Aufgrund der städtebaulich heterogenen Vorprägung wird für die Dachgestaltung der Hauptbaukörper ein relativ breiter gestalterischer Spielraum hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung sowie hinsichtlich der Materialwahl eingeräumt, ohne dass die Belange der Stadtgestaltung beeinträchtigt werden. Zur Anpassung an den Bestand sind Ausnahmen zulässig.

Aus ökologischen Erwägungen werden Dachflächen für erneuerbare Energien und Gründächer zugelassen.

Die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe wird dazu beitragen, dass die zulässigen Gebäude sich vom Querschnitt her an die vorhandenen ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern anlehnen.

Die Anordnung der Baufenster soll die Ausrichtung zahlreicher Dach- und Fensterflächen in Südrichtung, d.h. zur Sonne, und somit einen guten bis sehr guten solaren Energiegewinnermöglich. Zudem soll hierdurch eine gute Besonnung der privaten Gartenflächen erreicht werden.

Die im Hinblick auf eine anzugleichende Gestaltung bei neuen, unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen getroffenen Festsetzungen sollen in den betroffenen Bauabschnitten eine gewisse gestalterische Ruhe begünstigen.

Aufgrund der gestiegenen PKW - Dichte kann in Wohnsiedlungsbereichen zunehmend eine Bebauung der Vorgartenzone mit Carports, Garagen und Nebenanlagen beobachtet werden. Hierdurch tritt eine erhebliche Minderung der Gestaltungsqualität in diesem Bereich sowie im Straßenraum auf. Ein solcher städtebaulicher Qualitätsverlust soll mit der Festsetzung zur räumlichen und funktionalen Nutzung sowie zur Gestaltung vermieden werden.

Die zu Einfriedungen im Vorgartenbereich getroffenen Festsetzungen ergänzen diese Zielsetzung.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m zum Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt.

Die ehemalige Westfalentankstelle (AS 047) an der Ecke Torfstichweg / Fußweg wurde 1992 untersucht und zurückgebaut. Es gibt keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen, so dass von diesem Standort keine Gefährdung ausgeht. Er wurde zwischenzeitlich auch neu bebaut.

Boden- und Grundwasserschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG).

Im vorliegenden Fall ist der Standort wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Stadtbahnanschluss, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung besonders geeignet.

Im Stadtbezirk Schildesche besteht immer noch eine Nachfrage nach für den Bau von Einfamilienhäusern geeigneten Grundstücken. Dieser Nachfrage stehen in der näheren Umgebung keine für eine Wohnbauentwicklung umzunutzende, bereits heute versiegelte Flächen gegenüber.

Da die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches durch das geplante Wohnquartier sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

In den textlichen Festsetzungen wird auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz hingewiesen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der erstmalige Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II / 2 / 60.00 wurde vom UStA nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 11.05.04 gefasst. Da hierdurch das Verfahren vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde und noch vor dem 20.07.2006 beendet werden soll, werden die gemäß § 244 Abs. 2 BauGB möglichen Überleitungsvorschriften dem Verfahren zugrunde gelegt.

Die Durchführung dieses Verfahrens soll nach altem Recht erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Maßgabe der Entscheidungskriterien in den §§ 3b, 3c, 3e sowie den Anlagen 1 und 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) nicht erforderlich, da das Vorhaben die Schwellenwerte nach Art, Größe und Leistung nicht überschreitet.

Die Erarbeitung eines eigenständigen Umweltberichtes im Aufstellungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

Immissionssituation

Im Bezug auf die Immissionssituation (Schall und Luftschadstoffe) muss zwischen der vorhandenen Belastung, die überwiegend durch den Verkehr auf der Jöllenbecker Straße und in geringem Umfang auch auf der Straße Torfstichweg ausgelöst wird und einer möglichen zusätzlichen Beeinträchtigung, hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr des geplanten neuen Wohnquartiers, unterschieden werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugeordnet. Allerdings hat die bislang weitgehend unversiegelte Fläche kleinräumig positive Wirkungen auf das Mikroklima (Abkühlung, Luftaustausch in angrenzend bebaute Bereiche). Diese positiven Eigenschaften werden sich durch den höheren Versiegelungsanteil durch die Erschließung und Bebauung künftig mindern. Die Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung sind aber insgesamt vertretbar.

Da die Jöllenbecker Straße stark mit Kfz-Verkehr belastet ist, wurde mit dem Programm IMMIS berechnet, wie die Belastung mit PM10-Emissionen (Feinstaub) einzuschätzen ist. Die Berechnung weist darauf hin, dass der Grenzwert für PM10 nach der 22. BImSchV überschritten wird (der Tagesmittelwert für PM10 darf an max. 35 Tagen pro Jahr überschritten werden).

Da es sich um eine Bestandssituation handelt, folgt aus dieser Situation kein unmittelbarer Handlungszwang. Die Bebauungsplanfestsetzungen sollen aber dazu beitragen, die Situation nicht zu verschärfen. Um einerseits einen Schallschutzeffekt für die rückwärtige Bebauung zu erhalten, andererseits die gewünschte Durchlüftung durch eine geschlossene Straßenrandbebauung nicht vollständig abzuriegeln, soll im MI-Gebiet eine abweichende Bauweise mit max. 3,00 m breiten seitlichen Grenzabständen festgesetzt werden, die auch in etwa die heutige städtebauliche Situation abbildet.

In Folge der abschirmenden Wirkung der vorhandenen und künftig zulässigen Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße ist davon auszugehen, dass im rückwärtigen Bereich sowohl die Jahres- als auch die Tagesmittelwerte für Feinstaub PM10 gemäß 22. BImSchV eingehalten werden.

Auch entlang der Straße Torfstichweg werden die Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe gemäß 22. BImSchV eingehalten.

Für die geplante Bebauung im inneren Plangebiet ist von einer geringen Belastung auszugehen. Der mit der geplanten Wohnbebauung verbundene Erschließungsverkehr im rückwärtigen Bereich hat keine Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zur Folge.

Verkehrslärm

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Jöllenbecker Straße im Bereich des Plangebietes beträgt 14.000 – 15.000 Kfz/24h.

Laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) sind bei einem Belastungsniveau $\geq 70/60$ dB(A) tags/nachts entlang der Jöllenbecker Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI 60/50 dB/A tags/nachts) deutlich überschritten.

Die vorhandene Bebauung an der Jöllenbecker Straße soll planungsrechtlich gesichert und auf den derzeitigen Status festgeschrieben werden. Unabhängig von der Bestandssituation sind aber im Bebauungsplan für Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen geeignete Festsetzungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen auf die bestehende Bebauung notwendig. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand sind entlang der Jöllenbecker Straße aufgrund der bestehenden Straßenrandbebauung und den vielen Grundstückszufahrten nicht möglich.

Deshalb werden neben einer abweichenden Bauweise insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, um entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 einen Innenschallpegel von tags 40 dB(A) in Wohnräumen und nachts 35 dB(A) im MI-Gebiet sowie von tags 35 dB(A) in Wohnräumen und nachts 30 dB(A) in Schlafräumen in den WA-Gebieten und die entsprechenden Innenschallpegel für sonstige Raumtypen (u. a. Arbeits-, Büroräume) einhalten zu können.

Die festgesetzte abweichende Bauweise mit geringen seitlichen Gebäudeabständen soll bewirken, dass die durch die Bestandsbebauung mit nur geringen Schalllücken wirksame Abschirmung des rückwärtigen Bereichs auch künftig erhalten wird.

Geeignete Maßnahmen an den Gebäuden selbst sind bei Neu- / Ersatzbauten und Umnutzungen bauliche Schallschutzmaßnahmen (geeignete Bauteile) sowie der Verzicht auf straßenseitige offene Balkone und Loggien sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Zuordnung der Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite).

Da an der Wohnbebauung entlang des Torfstichweges laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr mit Immissionspegeln von $\geq 60/50$ dB(A) tags/nachts auszugehen ist, werden auch hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA 55/45 dB/A tags/nachts) überschritten.

Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass hier passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden durch handelsübliche Lärmschutzsysteme ausreichen.

Weiter können nach Einschätzung der Lärmsituation und überschlägiger Ermittlung der Immissionswerte in der festgesetzten zweiten Baureihe - rückwärtiger Bereich der Straßenrandbebauung an der Jöllenbecker Straße - die Orientierungswerte lt. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Hierfür ist neben dem weiteren Abstand zur Jöllenbecker Straße in erster Linie die Abschirmung durch die vorhandene Straßenrandbebauung, die nur kleine Lückenanteile aufweist, verantwortlich.

In dem neu mit Wohnbebauung überplanten Bereich im Plangebietsinneren können nach dieser Abschätzung ebenfalls aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der relativ geschlossenen Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete eingehalten werden.

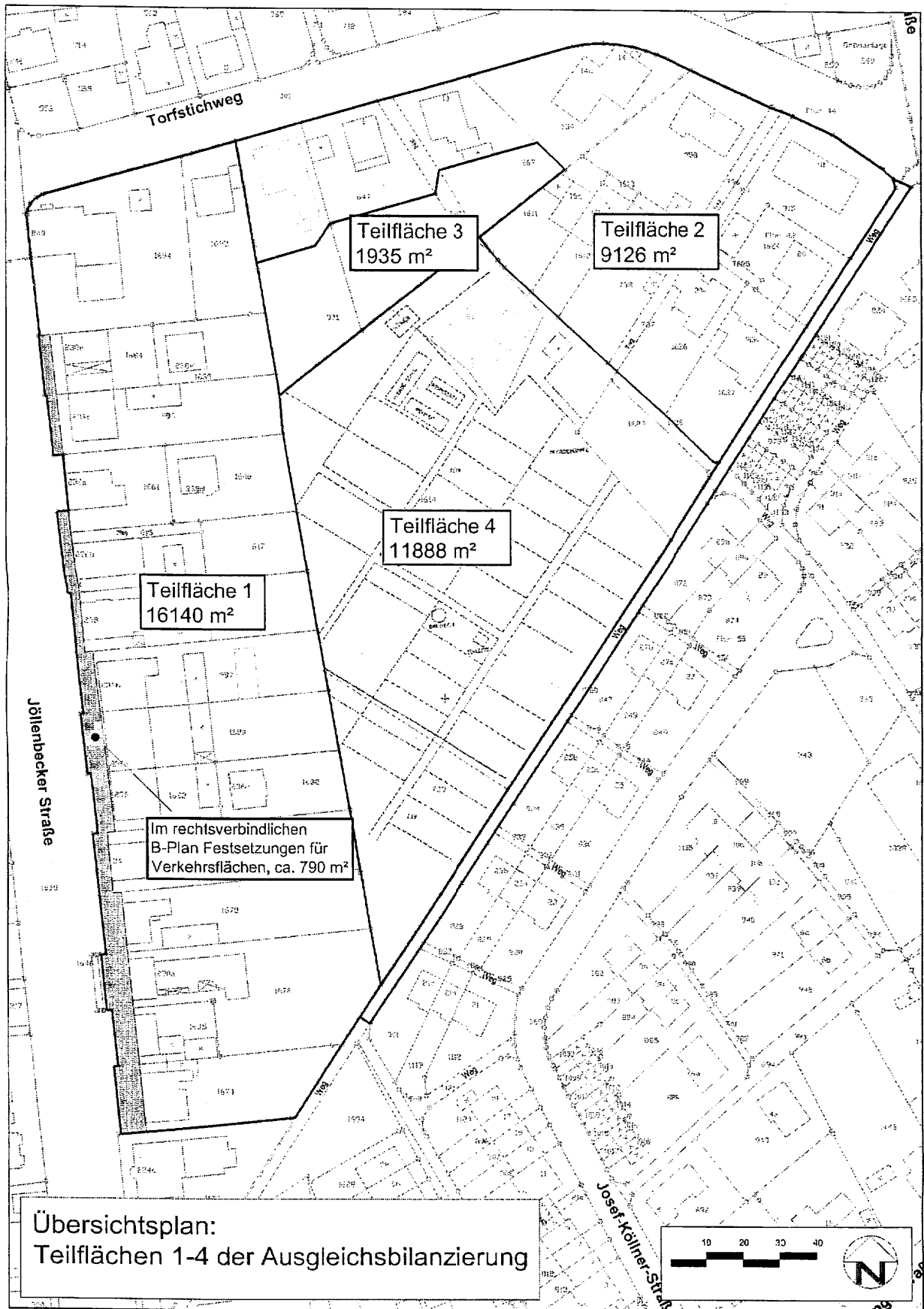
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsflächenbedarfs

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/2/37.00 „Lange Straße“ und Nr. II/2/51.00 „Kleingartenanlage Torfstichweg“. Daher war zu prüfen, inwieweit aufgrund der Realisierung der auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes Nr. II/2/60.00 „Torfstichweg“ möglichen Erschließung und Bebauung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Es ist nur dann kein externer Ausgleich notwendig, wenn durch das neue Nutzungskonzept die Eingriffserheblichkeit gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht größer wird. Dies ist auf diejenigen Teilflächen des Plangebietes der Fall auf denen es aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. II/2/60.00 „Torfstichweg“ zu keiner oder nur unwesentlich höheren Flächen-Inanspruchnahme kommen kann, als dies nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/37.00 „Lange Straße“ der Fall wäre.

Im vorliegenden Fall muss innerhalb des Plangebietes aufgrund sich unterscheidender planungsrechtlicher Voraussetzungen von vier unterschiedlich zu bewertenden Teilflächen ausgegangen werden:



Teilfläche 1- bisheriges Mischgebiet / Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/2/60.00 „Torfstichweg“, der entlang der Jöllenbecker Straße in seiner Begrenzung geringfügig vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/37.00 „Lange Straße“ abweicht, war bislang Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 - straßenseitig max. 3 Vollgeschosse, rückwärtig 1 Vollgeschoss - festgesetzt. Maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO von 1977, nach der Nebenanlagen (u. a. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, aber auch Balkone, Loggien und andere bauliche Anlagen etc. sofern sie in den Abstandflächen bzw. Bauwichen zulässig sind) nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Weiterhin ist in diesem Bebauungsplan eine Fläche von ca. 790 m² als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Demnach kann festgestellt werden, dass insgesamt eine höhere Grundflächenzahl als 0,4 nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen rechtlich zulässig ist und unter Berücksichtigung des überbaubaren Bereiches (ca. 9.200 m²) erreicht werden kann, ohne dass diese zulässige Überschreitung anhand der Festsetzung / Baunutzungsverordnung prozentual genau quantifiziert werden kann.

Betrachtet man die tatsächliche entstandene Situation anhand der Grundstücke, die im Bestand am intensivsten bebaut sind (z. B. Flurstücke 995 oder 997), und zieht diese hilfsweise als Maßstab heran, wird deutlich, dass nach dem rechtskräftigen Plan eine GRZ von 0,6 erreicht werden kann.

Nach den im neuen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sind straßenseitig Mischgebiet, rückwärtig Wohngebiet geplant. Für beide Baugebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Zusammen mit der zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen, die für das Bebauungsplangebiet zulässig sein soll, ergibt sich eine reale Grundflächenzahl von max. 0,6.

Übersicht zu den potentiellen Eingriffsflächen im Teilgebiet 1

Bislang rechtsverbindlicher Stand (Teilbereich B-Plan Nr. II/2/37.00 und B-Plan Nr. II/2/51.00)						
	m ²	GRZ	m ²	Aufschlag	m ²	Eingriffsfläche (max.)
MI	15350	0,4	6140,00	50%	3070,00	
Verkehrsfläche	790	1,0	790,00			
	16140		6930,00		3070,00	10000,00
Neuaufstellung B-Plan Nr. II / 2 / 60.00						
WA	8248	0,4	3299,20	50%	1649,60	
MI	7892	0,4	3156,80	50%	1578,40	
	16140		6456,00		3228,00	9684,00

Insgesamt ist die Situation damit so zu bewerten, dass sich die Eingriffserheblichkeit bei jeweils max. Ausnutzung der festgesetzten Baurechte zwischen altem und neuem Bebauungsplan nicht gravierend unterscheidet, weil tatsächlich eine gleiche GRZ – und damit gleiche mögliche Versiegelung – erreicht werden kann. Zusätzlich ist die 100% Versiegelung durch die festgesetzten 800 m² Verkehrsfläche im alten Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Deshalb werden für diesen Bereich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Teilfläche 2- Wohngebiete entlang des Torfstichweges

In den Wohngebieten entlang des Torfstichweges ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/37.00 bislang Allgemeines Wohngebiet mit einzelnen Baufenstern um die geplanten – und zwischenzeitlich vorhandenen – Gebäude festgesetzt. Der neue Bebauungsplan Nr. II/2/60.00 „Torfstichweg“ sieht in diesem Teilbereich im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gebäude und der privaten Erschließungsflächen vor. Hierzu wird wiederum Allgemeines Wohngebiete mit überbaubaren Bereiche in enger Ahnlehnung an den alten Bebauungsplan Nr. II/2/37.00 „Lange Straße“ festgesetzt.

Insgesamt ist in diesem Teilbereich keine nennenswerte Erhöhung der Eingriffsintensität vorgesehen.

Deshalb werden hier Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Teilfläche 3- Rückwärtige Teilflächen der Wohngebiete entlang des Torfstichweges

Auf diesen Teilflächen sind im rechtskräftigen Plan Nr. II/2/37.00 „Lange Straße“ zwar allgemeines Wohngebiet, aber keine überbaubaren Bereiche festgesetzt. Daher werden an dieser Stelle durch den Bebauungsplan Nr. II/2/60.00 „Torfstichweg“ erstmals Eingriffe vorbereitet, wodurch eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit erforderlich wird. Bei der geplanten Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und einer kleinen Teilfläche als öffentlicher Verkehrsfläche wird hier „Hausgarten“ mit einem ökologischen Verrechnungswert von 0,3 in Anspruch genommen. Nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Stadt Bielefeld ist die überbaubare Fläche als Eingriffsfläche zu werten. Der Kompensationsflächenbedarf (KFB) durch die Wohnbebauung errechnet sich daher aus der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche (EF = Fläche brutto), multipliziert mit der GRZ, multipliziert mit dem ökologischen Verrechnungsmittelwert.

Die festgesetzte GRZ ist in dem Reinen Wohngebiet (WR) 0,4. Einschließlich der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen und dergleichen ergibt sich eine anzusetzende GRZ von 0,6.

Für die Teilfläche 3 ist ein Kompensationsflächenbedarf von 353 m² erforderlich.

Teilfläche 4- Bisherige Kleingartenfläche

Die im z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/51.00 „Kleingartenanlage Torfstichweg“ ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“, die derzeit weitgehend brach liegt, soll neu als Wohnquartier ausgewiesen werden. Auf den Teilflächen sind im alten Bebauungsplan Nr. II/2/51.00 „Kleingartenanlage Torfstichweg“ keine überbaubaren Bereiche festgesetzt. Daher werden auch hier durch den Bebauungsplan Nr. II/2/60.00 „Torfstichweg“ erstmals Eingriffe vorbereitet und es ist eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit erforderlich.

Bei der geplanten Festsetzung von Wohnbaufläche und öffentlicher / privater Verkehrsfläche wird hier im überwiegend „Kleingarten“ mit einem ökologischen Verrechnungswert von 0,3 in Anspruch genommen. Die Teilfläche des vorhandenen Wohnhauses mit seinen Nebengebäuden, Garagen und Hofflächen wird gesondert berechnet und neutral in die Berechnung eingestellt.

Nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Stadt Bielefeld ist nur die überbaubare Fläche als Eingriffsfläche zu werten. Der Kompensationsflächenbedarf (KFB) durch die Wohnbebauung errechnet sich daher aus der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche (EF = Fläche brutto), multipliziert mit der GRZ, multipliziert mit dem ökologischen Verrechnungsmittelwert.

Die festgesetzte GRZ ist in dem reinen Wohngebiet (WR) 0,4. Einschließlich der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen und dergleichen ergibt sich eine anzusetzende GRZ von 0,6.

Für die Teilfläche 4 ist ein Kompensationsflächenbedarf von 2.049 m² erforderlich.

Gesamtkompensationsbedarf

Erforderlich ist ein Gesamt-Kompensationsflächenbedarf von 2.402 m².

Die aufgrund der Realisierung der geplanten Erschließung sowie Bebauung im Bereich des neuen Wohnquartiers erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Landschaftsbild

Die Bewertung der Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild sowie der daraus resultierende Kompensationsflächenbedarf wird gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld nur verbal - argumentativ und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse vorgenommen werden.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraumes befindet und entlang der vorhandenen Strassen überwiegend bebaut ist, zieht die Maßnahme keine Veränderung des Landschaftsbildes nach sich, so dass weitergehende Ausführungen und zusätzliche Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind.

Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die aufgrund der Realisierung der geplanten Bebauung und Erschließung erforderliche Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 2.402 qm wird außerhalb des Plangebietes auf der städtischen Ersatzfläche 034/008, Gemarkung Babenhausen, Flur 2 Flurstück 131 festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme wird der Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld auf diesem Grundstück eine naturnahe Laubholzaufforstung vornehmen. Für diese Maßnahme liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung des Forstamtes Bielefeld vor.

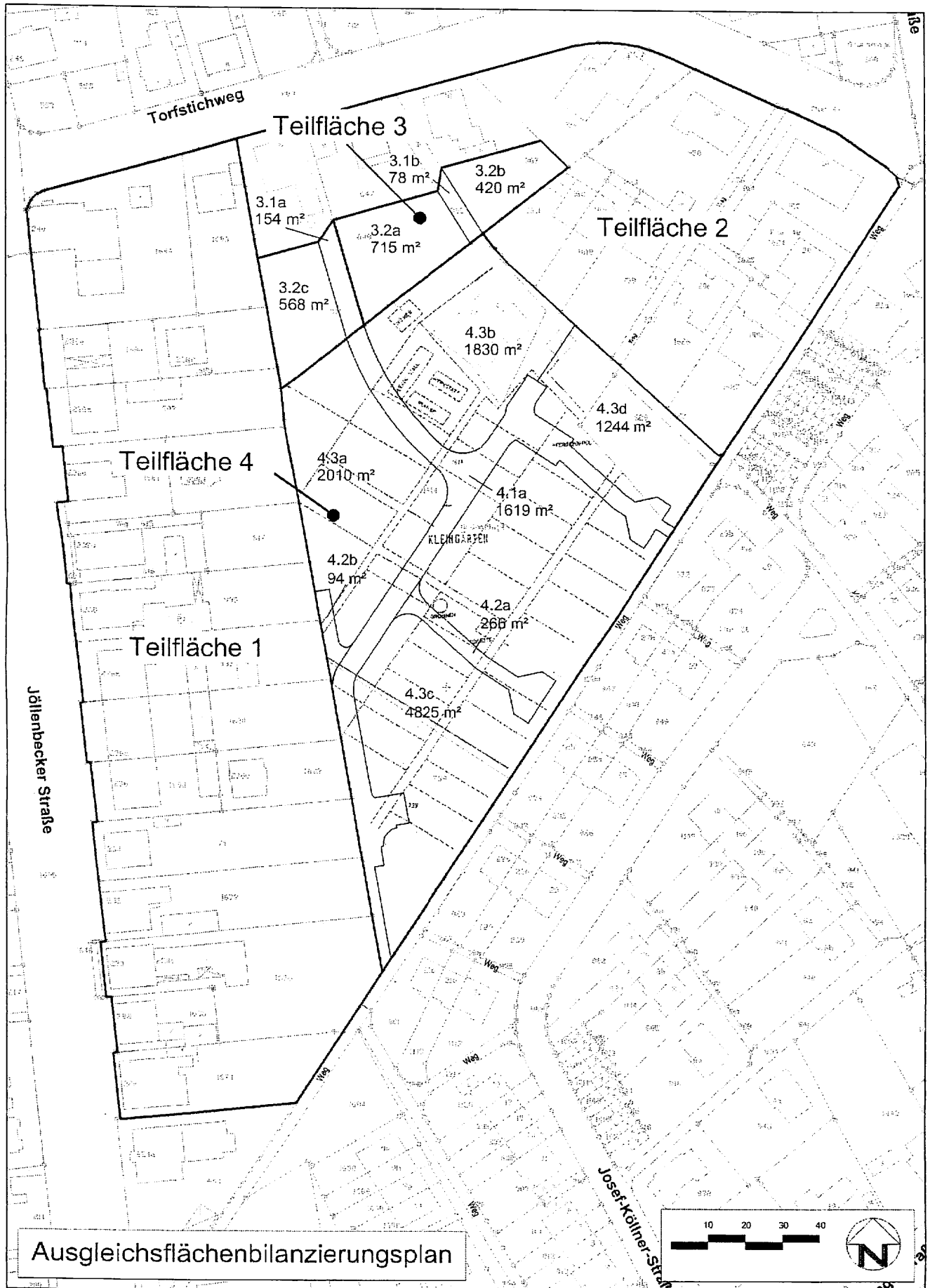
Im Bebauungsplan wird diese Ausgleichsmaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen sämtlichen Baugrundstücken, Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 9 (1a) Baugesetzbuch zugeordnet.

Um die Anwendung der Kostenerstattungssatzung der Stadt Bielefeld zu vermeiden, wird vor dem Satzungsbeschluss ein Folgekostenvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgeschlossen.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Investor, den Anteil der Ausgleichsmaßnahme zu finanzieren, der für die gesamte Erschließung des neuen Wohnquartiers im inneren Bereich des Plangebietes und die in seinem Eigentum befindlichen Wohnbaugrundstücke (Ausgleichsflächenbilanzierungsplan - Teilfläche 3.2c und Teilfläche 4.3a bis 4.3d) erforderlich wird.

Zusätzlich ist der Investor bereit, die ihn nicht betreffenden Ausgleichsmaßnahmen für die Teilfläche 3.2a und 3.2b (restliche Wohnbauflächen, für die aufgrund der Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen von 205 m² zu erstellen sind) mit zu finanzieren.

Neben der Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme verpflichtet sich der Investor auch, die Kosten für die langfristige Unterhaltung der Aufforstungsfläche zu tragen.



Bebauungsplan Nr. II / 2 / 60 "Torfstichweg"								Variante 5 j
Teilfläche 3								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 8a BNatSchG								
	zukünftige Nutzung	Bestand	öVmw	Summe 1 x öVmw =Summe 2	Summe 2 x GRZ netto	Summe 2 x GRZ brutto	Kompen- sations- fläche	
Teilfläche 3.1 öffentliche Verkehrsfläche								
3.1a	78 m²	versiegelte Fläche	0,00	0 m²		1,0	0 m²	
3.1b	154 m²	Ziergarten	0,30	46 m²		1,0	46 m²	
Teilfläche 3.2 allgem. Wohngebiet								
3.2a	715 m²	Ziergarten	0,30	215 m²	0,4	0,6	129 m²	
3.2b	420 m²	Ziergarten	0,30	126 m²	0,4	0,6	76 m²	
3.2c	568 m²	Ziergarten	0,30	170 m²	0,4	0,6	102 m²	
Gesamtfläche:				1935 m²				
Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:				353 m²				
Teilfläche 4								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 8a BNatSchG								
	zukünftige Nutzung	Bestand	öVmw	Summe 1 x öVmw =Summe 2	Summe 2 x GRZ netto	Summe 2 x GRZ brutto	Kompen- sations- fläche	
Teilfläche 4.1 öffentliche Verkehrsfläche								
4.1	1619 m²	Ziergarten / Kleingarten	0,30	486 m²		1,0	486 m²	
Teilfläche 4.2 private Verkehrsfläche								
4.2a	266 m²	Ziergarten / Kleingarten	0,30	80 m²		1,0	80 m²	
4.2b	94 m²	Ziergarten / Kleingarten	0,30	26 m²		1,0	28 m²	
Teilfläche 4.3 allgem. Wohngebiet								
4.3a	2010 m²	Ziergarten / Kleingarten	0,30	605 m²	0,4	0,6	362 m²	
4.3b	1830 m²	Wohnhaus / Hoffläche	0,00	0 m²	0,4	0,6	0 m²	
4.3c	4825 m²	Ziergarten / Kleingarten	0,30	1448 m²	0,4	0,6	869 m²	
4.3d	1244 m²	Ziergarten / Kleingarten	0,30	373 m²	0,4	0,6	224 m²	
Gesamtfläche:				11888 m²				
Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:				2049 m²				
Summe Teilfläche 3+4 Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:				2402 m²				

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch 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. 1,55 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,27 ha
Mischgebiet	ca. 0,81 ha
Verkehrsflächen - öffentlich -	ca. 0,20 ha
Verkehrsflächen - öffentlich -F+R	ca. 0,10 ha
Verkehrsflächen - privat -	ca. 0,06 ha

Größe des Plangebietes	<u>ca. 3,99 ha</u>
------------------------	--------------------

Zahl der Wohneinheiten:

Wohneinheiten, vorhanden	<u>ca. 80 WE</u>
Wohneinheiten, geplant	<u>ca. 50 WE</u>

Wohneinheiten, insgesamt	<u>ca. 130 WE</u>
--------------------------	-------------------

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Kinderspielplatz sowie für Ausgleichmaßnahmen voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 655.700 Euro. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

<u>Straßenbau</u>	ca. 190.000 Euro
-------------------	------------------

Straßenbaukosten	ca. 165.000 Euro
Straßenbeleuchtung	ca. 25.000 Euro

<u>Kanalbau</u>	ca. 420.000 Euro
-----------------	------------------

Innere Erschließung:	
Regenwasserkanal	ca. 65.000,- Euro
Schmutzwasserkanal	ca. 175.000,- Euro
Staukanal	ca. 150.000,- Euro
Umbau Drosselstrecke/Notüberlauf	ca. 10.000,- Euro

Äußere Erschließung:	
letzte Haltung vor Einleitungsstelle (Pfälzer Straße)	ca. 20.000,- Euro

<u>Kinderspielplatz</u>	ca. 35.000 Euro
-------------------------	-----------------

<u>Ausgleichsflächen</u>	ca. 10.700 Euro
--------------------------	-----------------

Die jährlichen Folgekosten für die geplante Kanalisation betragen voraussichtlich ca. 3.500,- Euro.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen - soweit wie möglich - durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträgern 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 Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 20.000 Euro für die äußere Erschließung im Bereich der Pfälzer Straße sind im Entwurf des ABK 2005 der Stadtentwässerung für den Zeitraum 2010/16 eingeplant und stehen kurzfristig zur Verfügung. Ein Vorziehen der Maßnahme ist möglich.

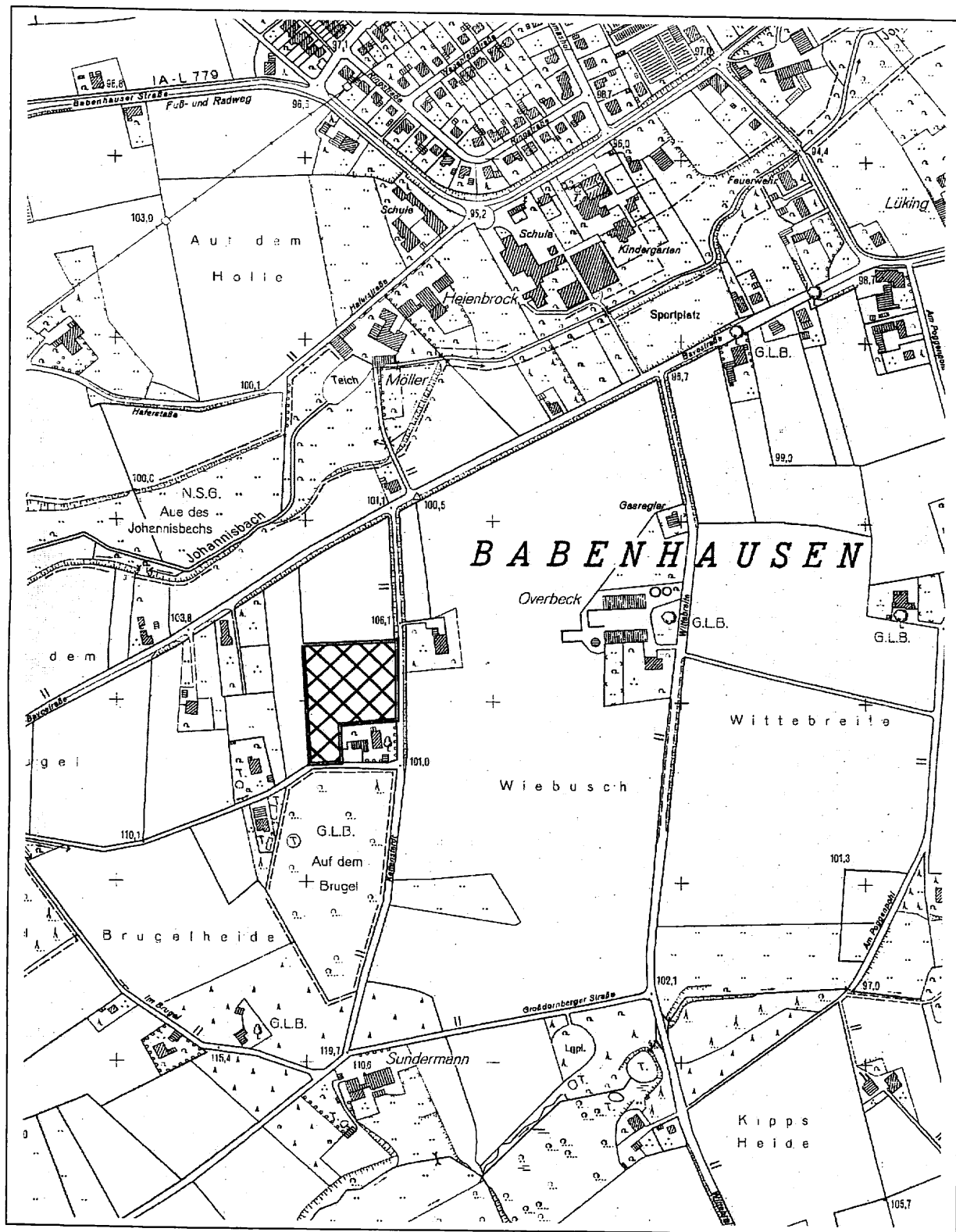
Im Folgekostenvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld verpflichtet sich der Investor die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme, die aufgrund der Realisierung der Erschließung des neuen Wohnquartiers im inneren Bereich des Plangebietes und der hier geplanten Bebauung auf den neuen Wohnbaugrundstücken erforderlich ist zu übernehmen sowie die Kosten für die langfristige Unterhaltung der Aufforstungsfläche zu tragen.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

9. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. II/2/60.00 „Torfstichweg“ werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. II/2/51.00 „Kleingartenanlage Torfstichweg“ und II/2/37.00 „Lange Straße“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Anlage: Darstellung der externen Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche E 034/008 Gemarkung Babenhausen, Flur 2, Flurstück 131

Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichsfläche 9.823 m²,
davon Zuordnung 2.402 m² für den B-plan II/2/60.00 „Torfstichweg“