

Bebauungsplan

Nr. II/J 13

„Mühlenkamp,„

„nördlich der Malachitstraße, östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Straße Wörheider Weg, im Osten begrenzt durch eine Linie östlich der Bebauung am Wörheider Weg bis zur Verlängerung Malachitstraße “

Jöllenbeck

Satzung

Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/J13

„Mühlenkamp“



BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Werner von Beeren, Bielefeld
Bauamt, 600.41

Begründung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 13 'Mühlenkamp'

für das Gebiet nördlich der Malachitstraße, östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Straße Wörheider Weg, im Osten begrenzt durch eine Linie östlich der Bebauung am Wörheider Weg bis zur Verlängerung der Malachitstraße

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Verfahrensstand Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr II/J 13 „Muhlenkamp“ wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die Ertaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 9,4 ha große Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Jöllenbecker Straße am nördlichen Rand des Ortsteils Theesen.

Entlang der Straße Wörheider Weg ist eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, an der Jöllenbecker Straße sowie der Malachitstraße sind einzelne Wohngebäude vorhanden.

Die überwiegend nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden fast vollständig landwirtschaftlich genutzt, lediglich an der Jöllenbecker Straße befinden sich einzelne Gartenflächen.

Ostlich des Plangebietes liegen zunächst Ackerflächen, an die das Moorbachtal mit seinem gleichnamigen Gewässer angrenzt, von dem aus ein Nebenarm in einem Siekbereich bis in das Plangebiet hineinragt.

Nördlich des Wörheider Weges befindet sich ein Betonfertigteilwerk und südlich der Malachitstraße ein Lebensmittel-Nahversorger. Südöstlich des Plangebietes, östlich des Mondsteinweges wird auf einem landwirtschaftlichen Anwesen Intensivtierhaltung (Schweinemast) betrieben.

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld ist für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet sind im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** Flächen für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen und im Nutzungsplan des **Rahmenplanes Jöllenbeck** (Vorentwurf) Wohnen dargestellt

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Bielefeld West**. Schutzgebietsfestsetzungen bestehen hier zum überwiegenden Teil nicht.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Teile der übertiefen Grundstücksflächen am Wörheider Weg ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt

Der Siekbereich des Nebenarmes des Moorbaches (Nebengewässers 14.10), der bis in das Plangebiet hineinragt, ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Hier ist die Anlage und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume als Entwicklungsziel benannt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Wörheider Weg 4 ist ein Einzelbaum als Naturdenkmal festgesetzt.

Im **Zielkonzept Naturschutz** ist das Plangebiet überwiegend Bestandteil eines Landschaftsraumes mit mittlerer Naturschutzfunktion. Östliche Teilflächen sind als Bestandteil eines Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion und der Siekbereich des Nebengewässers 14.10 eines Naturschutzvorranggebietes benannt

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Zur Abrundung des Ortsteils Theesen nach Norden wird der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich zwischen der Straße Telgenbrink und dem Wörheider Weg bis ca. 250 m östlich der Jöllenbecker Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen

Mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird die bisherige Nutzungsausweisung den heutigen Zielvorstellungen angepasst.

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 13 „Mühlenkamp“ ist es, in dem derzeit überwiegend nach § 35 BauGB zu beurteilenden Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche zu schaffen

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

4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes

Angesichts der locker bebauten Ortsrandlage wird überwiegend eine ein- bis- zweigeschossige, mäßig verdichtete Wohnbebauung angestrebt. In dem neuen Wohnquartier werden ebenso wie im überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen

Um in dem neuen Wohnquartier unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden, sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO überwiegend ausgeschlossen werden. Lediglich an der Jöllenbecker Straße und im Eckbereich Jöllenbecker Straße / Wörheider Weg sind auch Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Im Inneren des Plangebietes sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) nur höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, um so einer übermäßigen Verdichtung sowie den damit verbundenen Störungen durch den verstärkten Kfz-Verkehr entgegenzuwirken.

Aufgrund der Gemengelagensituation im Eckbereich Jollenbecker Straße / Malachitstraße sind am südwestlichen Rand des Plangebietes eingeschränkte Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen

Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Grund-, Haupt und Realschule sind im Stadtbezirk Jollenbeck vorhanden

Aufgrund der zu erwartenden Wohneinheiten ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 22 Plätzen für 3-6 jährige Kinder. Dieser Bedarf sowie der bereits vorhandene rechnerische Fehlbedarf von 12 Plätzen für die Kindergartenbezirke Jollenbeck-Ost und Theesen rechtfertigt zwar die Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte, erfordert dies jedoch nicht für das neu geplante Wohngebiet. Der evangelische Kindergarten „Horstheide“ am Schnatsweg ist fußläufig erreichbar. Zudem werden erfahrungsgemäß darüber hinaus häufig auch Einrichtungen in der Nähe von Arbeitsstätten für die Unterbringung von Vorschulkindern ausgewählt

Der Raumbedarf für die voraussichtlich aus dem neuen Wohnquartier resultierenden Schüler pro Jahrgang kann im vorhandenen Raumbestand in der Grundschule Theesen abgedeckt werden. Der Aspekt der Schülerbeförderungskosten wird nicht tangiert, da die weiteste Entfernung zwischen Baugebiet und Schule unter 2 Kilometer liegt, so dass der Schulweg zu Fuß zurückgelegt werden kann.

Es besteht also keine Notwendigkeit, innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen.

4.2 Belange der Wirtschaft

Südwestlich der Malachitstraße ist ein Lebensmittelnahversorger vorhanden. Im Jahr 1980 wurde der Umbau und die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 qm und einer Nutzfläche von rund 1.230 qm beantragt und genehmigt. Insgesamt sind laut Genehmigung 35 notwendige Kfz-Stellplätze nachzuweisen

Mit der Ausweisung des MI1-Gebietes soll dieser Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden

Aufgrund seiner Lage zwischen den Ortsteilzentren von Theesen und Jollenbeck, inmitten eines größeren Wohnzusammenhangs, der durch die geplante Wohnbebauung noch ergänzt wird, trägt er ganz wesentlich zur Versorgung der umgebenden Wohnquartiere bei. Vor dem Hintergrund seiner örtlichen Funktion sowie seines Warenangebotes ist dieser Lebensmittelmarkt als Nahversorger anzusehen, bei dem die Größe der Verkaufsfläche als angemessen angesehen werden kann. Das durch die geplanten Wohnnutzungen entstehende neue Kaufpotential wird dazu beitragen, ihn in seiner heutigen Funktion zu stärken.

Das Maß der baulichen Nutzung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist über den Bestandsschutz gesichert. Ferner wird durch die Verschwenkung der Malachitstraße ermöglicht, die Parkmöglichkeiten für Kunden zu erweitern und vom Zuschnitt her zu verbessern (erweiterter Bestandsschutz)

Im Falle der Aufgabe der derzeitigen Nutzung wird in diesem Bereich eine zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung entlang der Jollenbecker Straße sowie eine zweigeschossige Straßenrandbebauung entlang der Malachitstraße angestrebt. In diesem Zusammenhang soll mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 eine wohnumfeldverbessernde, möglichst weitgehende Entsiegelung der rückwärtigen Grundstücksflächen (künftige Gartenbereiche) erreicht werden.

Um sicherzustellen, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Werte für Mischgebiete (MI) in Höhe von 60/45 dB(A) tags/nachts für Beurteilungspegel und 65 dB(A) nachts für Spitzenpegel eingehalten werden, wird die Anlieferung von Waren für Einzelhandelsnutzungen innerhalb des MI1-Gebietes ausschließlich auf die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr begrenzt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des im Norden an das Plangebiet angrenzenden Betonsteinwerkes sind durch die entlang des Wörheider Weges vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Letztere ist bereits heute durch die von dem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen vorbelastet. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch das geplante neue Wohnquartier wird die Situation für das Betonfertigteilwerk nicht verschlechtert.

4.3 Belange der Landwirtschaft

Nutzungskonflikte zwischen dem südlich des Plangebietes, östlich des Mondsteinweges vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und der heranrückenden Wohnbebauung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der „Immissionsbetrachtung zur Ausweitung des Baugebietes ‚Bi-Muhlenkamp‘ - nach GIRL NW“ der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom März 2004.

Eine Expansion des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich der Intensivtierhaltung ist bereits heute aufgrund der räumlichen Nähe vorhandener Wohngebiete nicht realistisch.

Im Bereich der näher gelegenen vorhandenen Bebauung Malachitstraße 15, 17 und 21 werden die zulässigen Grenzwerte fast erreicht und die Abstände nach der VDI-Richtlinie 3471 (210m / 180m) unterschritten. Um hier Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine reine Bestandssicherung abgestellt.

4.4 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Wörheider Weg direkt an die Jölllenbecker Straße (L 783) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Parallelerschließung zur Jölllenbecker Straße (alte Jölllenbecker Straße), den Wörheider Weg und die Malachitstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch einen 5,50 m breiten, ringförmigen befahrbaren Wohnweg erfolgen, der an zwei Stellen an die äußere Erschließung angebunden wird.

Darüber hinaus werden private Stichstraßen im Inneren des Plangebietes die Feinerschließung herstellen. Hierfür sind für die angebotenen Anlieger und die Versorgungsträger die zur Erschließung notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) grundbuchlich zu sichern. Sofern dies nur für die angebotenen Anlieger vorzusehen ist, sind die Flächen mit ‚GFL1‘ gekennzeichnet.

Durch die Ausweisung einer mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (GFL) zu belastenden Fläche in Verlängerung der Malachitstraße wird die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens für den Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden Ackerflächen für den betroffenen Landwirt gesichert.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 339 und 340) wird entlang Jölllenbecker Straße durch die Festsetzung eines straßenbegleitenden ‚Bereiches ohne Zu- und Ausfahrt‘ sichergestellt, dass die motorisierte Erschließung des Lebensmittelmarktes nur von der Malachitstraße erfolgen kann.

Dies ist vor dem Hintergrund der freien Strecke der stark befahrenen Landstraße 783 (Jöllenbecker Straße) sowie zur Vermeidung einer verkehrlichen Beeinträchtigung des Kreuzungsbereiches Jöllenbecker Straße / Telgenbrink bzw Schnatsweg erforderlich

Ruhender Kfz-Verkehr

Die privaten Stellplätze, Carports und Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sie können auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Die zur Gestaltung der Vorgärten getroffenen Festsetzungen sollen zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen beitragen.

Für das MI1-Gebiet, in dem bereits ein Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist und auch weiterhin zulässig sein soll, werden im gesamten nördlichen Bereich zwischen der überbaubaren Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise auch Stellplätze zulässig sein. Hierdurch sowie durch eine leichte Verschwenkung der Malachitstraße nach Norden wird die Möglichkeit zur Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes eröffnet.

Fußgänger und Radfahrer

Durch die Ausweisung einer ausreichend breiten öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterführung des im Osten des Wörheider Weges bereits vorhandenen Fuß- und Radweges bis zur Jöllenbecker Straße geschaffen.

In Nordsüdrichtung stellt der befahrbare Wohnweg innerhalb des Plangebietes eine gute Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dar, von der aus die Fußgängerampel im Kreuzungsbereich Jöllenbecker Straße / Telgenbrink bzw Schnatsweg zu erreichen ist. Ergänzt wird diese Verbindung durch den im östlichen Teil des Plangebietes an den befahrbaren Wohnweg anschließenden Fuß- und Radweg, der wiederum über die Erschließungsflächen des Regenrückhaltebeckens zur Malachitstraße und weiter bis zum Mondsteinweg führt. Somit entsteht eine zusätzliche fußläufige Anbindung aus dem Inneren des Plangebietes an die umgebende Erschließungsstruktur. Diese Maßnahmen, sowie das Vorhaben, im Süden der Malachitstraße einen einseitigen Fußweg vorzusehen, tragen u.a. zur Schulwegsicherung bei.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Kreuzungsbereich Jöllenbecker Straße / Telgenbrink bzw Schnatsweg befinden sich drei Haltepunkte mit der Bezeichnung 'Horstheide'. Von hier verkehren Buslinien zwischen Babenhausen-Süd (Stadtbahndienststelle) und Jöllenbeck bzw. Enger (Linie 54), zwischen Schildesche und Oberlohmannshof (Linie 55), zwischen Babenhausen-Süd und Jöllenbeck bzw Spenge (Linie 56) und der Nachtbus über Jöllenbeck zum Jahnplatz (N2).

Das Plangebiet ist somit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.5 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

In einer Entfernung von ca. 600 m befindet sich südlich der Turmalinstraße, westlich der Straße Mondsteinweg ein Spiel- und Bolzplatz.

Im Bereich des Moorbachtals, ca. 700 m Luftlinie von vom Plangebiet entfernt, sind das Freibad Jöllenbeck, ein Sportplatz, Tennisplätze sowie eine Kleingartenanlage vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist am östlichen Rand der Bebauung eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz Typ B für Kinder bis zu 12 Jahren vorgesehen, der den Bedarf dieser Altersgruppe an wohnungsnahen Spielangeboten abdecken soll.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben, das im überplanten Bereich entsprechend zu ergänzen ist

Die Grundversorgung mit Feuerlöschwasser wird über Unterflurhydranten sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind die Hauptwasserversorgungsleitungen HW2 (DN 300) und HW54 (DN 300) vorhanden. Soweit sie sich auf Privatgrundstücken befinden, werden hier mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastende Flächen ausgewiesen.

Die festgesetzten Schutzstreifen in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Rohrachse sind von Bebauung sowie von tiefwurzelnden Sträuchern und Pflanzungen freizuhalten. Auf das DVGW-Regelwerk bzw. das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, die Hinweise zum Schutz von Kanal- und Leitungstrassen enthalten, wird verwiesen.

Die Hauptwasserversorgungsleitung HW2 (DN 300) wird in einem Teilbereich auf Kosten des Investors umgelegt werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit der künftigen Baugrundstücke zu ermöglichen.

In der Mitte des Plangebietes wird für die Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität eine Versorgungsfläche für eine Netztrafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH ausgewiesen.

Die in Nutzungsplan gekennzeichnete Telekommunikationslinie der Deutschen Telecom AG soll Ende 2005 / Anfang 2006 aufgegeben werden.

Entwässerung

Die Grundstücke, die direkt an der alten Jöllenbecker Straße und am Wörheider Weg liegen, werden an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen. Aus topografischen Gründen wird auch der westliche Bereich der Malachitstraße, auf Höhe des Verbrauchermarktes, direkt an die Mischkanalisation in der alten Jöllenbecker Straße angeschlossen.

Die geplante Umlegung des Mischwasserkanals im südlichen Teil der alten Jöllenbecker Straße mit einer damit verbundenen Möglichkeit der Vergrößerung des Querschnittes soll u. a. zur Verbesserung der hydraulischen Situation im Gesamtgebiet beitragen.

Die Entwässerung des inneren Plangebietes sowie des östlichen Teiles der Malachitstraße erfolgt im Trennsystem.

Alle Kanalisationsanlagen innerhalb von privaten Flächen müssen durch grundbuchliche Eintragung von Durchleitungsrechten zugunsten der Stadt gesichert werden. Dies gilt auch, wenn nur einzelne Bauvorhaben entwässert werden. Auch die innerhalb von privaten Stichwegen geplanten Kanäle werden öffentlich. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des genehmigten Entwurfes zur Schmutzwasserentwässerung ‚Jöllenbeck Ost‘ und wurde im Einzugsgebiet des Mischwasserentlastungsbauwerk – Regenüberlaufbecken (RÜB) ‚Am Himmelreich‘ – bereits berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Jöllenbecker Straße und über neue Schmutzwasserkanäle im Mondsteinweg in die vorhandene, ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation in der Straße Telgenbrink eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird dann im weiteren Verlauf der Klärlage Brake zugeführt werden.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird es in einem neu zu errichtenden, naturnah gestalteten, in die Landschaft so harmonisch wie möglich eingebundenen, oberirdischen Regenrückhaltebecken gesammelt und auf den natürlichen Landabfluss gedrosselt über eine neue Einleitungsstelle in das Nebengewässer (Nr. 14 10) des Moorbaches zugeführt.

Dieses Nebengewässer wird derzeit an dessen Beginn und durch mehrere einmündende Drainagen im weiteren Verlauf gespeist. Bei der Einleitungsstelle handelt es sich nicht um einen klassischen Quellbereich des Gewässers 14 10.

Durch das geplante Baugebiet wird es zu einer Verringerung des Drainwasseranfalles kommen. Um ein Trockenfallen des Gewässers weitgehend zu vermeiden, soll das aufgefangene Oberflächenwasser möglichst am Beginn des Gewässers eingeleitet werden. Dies ist durch das geplante RRB mit der entsprechend geplanten Einleitungsstelle gewährleistet.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Entlang der Jöllenbecker Straße und im westlichen Teil der Malachitstraße wird eine mindestens zweigeschossige und maximal dreigeschossige Bebauung entstehen. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie einer straßenbegleitenden Firstrichtung soll eine abschirmende Wirkung durch Gebäude gegenüber den von der Jöllenbecker Straße sowie im MI1-Gebiet vorhandenen Lebensmittelnahversorger ausgehenden Lärmemissionen erreicht werden. Mit den Festsetzungen des MI1-Gebiet wird sowohl der Erhalt bzw. die Neukonzipierung eines Einzelhandelsbetriebes ermöglicht, als auch eine normale Straßenrandbebauung mit Wohnhäusern erlaubt.

Durch die gestalterischen Festsetzungen im nördlichen Randbereich des Plangebietes wird entlang des Wörheider Weges langfristig eine gewisse Einheitlichkeit in der Kubatur der Baukörper angestrebt.

Im inneren Plangebiet ist eine kleinteiligere Bebauung geplant, um einerseits der Nachfrage nach Eigenheimen entsprechen zu können und andererseits Blickbeziehungen zur östlich an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaft erhalten zu können. Auch die Festsetzung einer offenen Bauweise verfolgt diese Zielsetzungen.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze. Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird die Umsetzung eines Erdgeschosses sowie den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen.

Die an der Malachitstraße bereits vorhandenen Wohngebäude werden im Bestand gesichert.

Um den Ausbau des Dachraumes im gesamten Plangebiet zu ermöglichen sowie eine Angleichung an die vorhandene Bebauung zu erreichen, werden eine Dachneigung von 38° und 45° sowie Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zugelassen.

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

Eine max. Drempelhöhe wird in Anlehnung an die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur zur Wahrung einer „optischen Eingeschossigkeit“ (2. Vollgeschoss im Dachbereich) ergänzend zur First- und Traufhöhenbegrenzung festgesetzt. Dieses ist vor allem in der Giebelansicht von besonderer Bedeutung. Die maximale Drempelhöhe vom 1 m berücksichtigt bereits die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz (Dachaufbau). Eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses ist durch die Möglichkeit der Ausführung von Dachaufbauten erzielbar.

Die zur Gestaltung der Dächer getroffenen Festsetzungen sollen neben der Nutzbarkeit des Dachraumes für Wohnzwecke zudem die harmonische Einbindung in die vorhandene Örtlichkeit begünstigen sowie dazu beitragen, die gestalterische und psychologische Wirkung von geeigneten Dächern als regionaltypisches, dominantes Bauteil zu erhalten.

Im westlichen Teil des Wörheider Weges, entlang der alten Jöllenbecker Straße sowie im südwestlichen Teil des Plangebietes soll die Festsetzung der Firstrichtungen sicherstellen, dass die Gebäude mit ihrer Längsseite zur Lärmquelle ausgerichtet werden und somit einen größtmöglichen Schutz der rückwärtigen Bereiche erzielen können.

Im Inneren des Plangebietes werden parallel zum Straßenverlauf Firstrichtungen festgesetzt, wo mehrere Gebäude unmittelbar nebeneinander entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen können. Hierdurch soll der straßenbegleitende Charakter der Bebauung betont und eine gewisse gestalterische Ruhe im öffentlichen Raum erzielt werden.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung für die neuen Gebäude entlang der nördlichen Planstraße soll eine Verschattung der nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücksflächen möglichst gering gehalten werden.

Grundsätzlich wird jedoch den im Plangebiet bereits vorhandenen, wechselnden Firstrichtungen dadurch entsprochen, dass keine weiteren Firstrichtungen festgelegt werden.

Durch die Anordnung der Baufenster soll die Ausrichtung zahlreicher Dach- und Fensterflächen in Südenrichtung, d. h. zur Sonne, und somit einen guten bis sehr guten solaren Energiegewinnermöglichen. 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.

Die zu Einfriedungen im Vorgartenbereich sowie im Übergang zur freien Landschaft getroffenen Festsetzungen ergänzen diese Zielsetzung. Hier wird auch dem Wunsch vieler Bauherren entsprochen werden, das eigene Baugrundstück (abschnittsweise) einzäunen zu wollen.

Der Abstand der festgesetzten und darüber hinaus möglichen Baumpflanzungen darf das ausgewiesene Mindestmaß von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten, um somit eine Beschädigung etwaiger Leitungen bzw. Kanäle in den öffentlichen Straßen durch Wurzeln zu vermeiden. Darüber hinaus wird hierdurch erreicht, dass sich die Kronentraufen in einem gewissen Umfang entwickeln können, ohne sofort durch vorbeifahrende Kraftfahrzeuge beschädigt zu werden.

Einzelne mittelgroße Bäume auf den privaten Grundstücken werden nicht nur aus ökologischen Gründen festgesetzt, sondern dienen auch als Blickpunkte und Eingrünung im Straßenraum.

Am östlichen Rand des Baugebietes werden zum einen Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Realisierung von Straßen, Bebauung sowie des geplanten Regenrückhaltebeckens und zum anderen flächige, als auch einreihige Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken das Baugebiet zur freien Landschaft hin eingrünen bzw. abgrenzen. Innerhalb der Heckenstrukturen sind zur gestalterischen und ökologischen Stützung unter Berücksichtigung der im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Mindestabstände zu den angrenzenden Flächen mittelgroße Einzelbäume zulässig.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§3 – 5 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG).

Nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege können im Planungsgebiet archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Rechtzeitig vor der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. dem Beginn des Straßenausbaus ist in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen.

Im übrigen wird vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG die Entdeckung der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich schutzwürdiger Böden mit regional hoher Fruchtbarkeit. Anzutreffen sind ausgeprägte Parabraunerden. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine Inanspruchnahme von Grundwasserböden, die zur Grundwasserneubildung beitragen.

Der Standort ist wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kindergarten, Schule) für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Im Stadtbezirk Jöllenbeck besteht immer noch eine Nachfrage nach für den Bau von Einfamilienhäuser geeigneten Grundstücken.

Zudem wird der Siedlungsrand an dieser Stelle sinnvoll abgerundet und dauerhaft begrenzt.

Die genannten stadtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches durch das geplante Wohnquartier sprechen, rechtfertigen in der Abwägung die Belange des Bodenschutzes hier zurückzustellen.

Da der weitaus überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleibt, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden vertretbar.

Grundwasserschutz

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt nicht in einem bereits festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Zum Schutz des Grundwassers bzw. des Grundwasserspiegels sind Keller wasserdicht auszuführen. Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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.

Sport- und Freizeitlärmwirkungen

Aufgrund der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu den östlich des Plangebietes gelegenen Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Freibad, Tennisanlage) entstehen keine Lärmkonflikte.

Verkehrslärm

Laut Rasterlärmkarten ist die Bebauung entlang der Jollenbecker Straße bezogen auf das erste Obergeschoss einer Verkehrslärmbelastung von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 60 d(BA) nachts ausgesetzt

Als Ergebnisses eines im Februar 2004 erstellten schalltechnischen Gutachtens ergeben sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung folgende Ausgangswerte:

am Tag:	≤ 68 dB(A)	in der von der Jollenbecker Straße aus gesehen ersten Baureihe des Plangebietes,
	≤ 57 dB(A)	in der von der Jollenbecker Straße aus gesehen zweiten Baureihe des Plangebietes,
	≤ 55 dB(A)	im absolut überwiegenden Teil des Plangebietes
bei Nacht	≤ 60 dB(A)	in der von der Jollenbecker Straße aus gesehen ersten Baureihe des Plangebietes,
	≤ 48 dB(A)	in der von der Jollenbecker Straße aus gesehen zweiten Baureihe des Plangebietes,
	≤ 45 dB(A)	im absolut überwiegenden Teil des Plangebietes.

In weiten Teilen des Plangebietes werden demnach die Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplanten allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unwesentlich überschritten

Entlang der Jollenbecker Straße ergeben sich deutliche Überschreitungen, so dass hier Vorkehrungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen notwendig werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form eines Walles oder einer Wand sind hier aufgrund

- der notwendigen Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohngebäude aus der Richtung der Lärmquelle (Westen),
- der Belichtung der Wohngebäude,
- aus Platzgründen sowie
- aus stadtgestalterischen Zielsetzungen, wie z.B. der Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu einer durchgängigen Straßenrandbebauung,

nicht sinnvoll.

Deshalb werden neben einer möglichst geschlossene Bebauung insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, um entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 einen Mittelungspegel von tags 35 dB(A) in Wohnräumen und nachts 30 dB(A) in Schlafräumen sicherzustellen.

Hierbei sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (geeignete Bauteile) sowie der Verzicht auf straßenseitige offene Balkone und Loggien sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten) geeignete Maßnahmen.

Gewerbelärm

Die Entwicklungsmöglichkeiten des im Norden des Plangebietes angrenzenden Betonsteinwerkes sind durch die entlang des Wörheider Weges vorhandene Wohnbebauung begrenzt

Letztere ist bereits heute durch die von dem Betrieb ausgehende Lärmbelastung insbesondere durch den betriebsbezogenen LKW-Verkehr mit mischgebietstypischen Lärmpegeln von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts belastet.

In dieser Gemengelage besteht die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, daher soll die Bestandssicherung des Betonsteinwerkes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt werden.

Auf die mischgebietstypische Vorbelastung der entlang des Wörheider Weges vorhandenen Wohnbebauung wird im Nutzungsplan hingewiesen und damit verdeutlicht, dass trotz der vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) hier auch künftig die festgestellten Mischgebietswerte hinzunehmen sind.

Die heranrückende neue Wohnbebauung führt zu keiner Einschränkung der heutigen betrieblichen Nutzung, da im inneren Plangebiet bereits wohngebietstypische Lärmpegel vorliegen. Von dem Gewerbebetrieb ist jedoch aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung die Einhaltung der Mischgebietswerte sicherzustellen.

Im Südwesten des Plangebietes, südlich der Malachitstraße, ist ein Lebensmittel-Nahversorger vorhanden, von dem Lärmbelastungen infolge von Warenanlieferung, Kundenparkplatz, Einkaufswagen sowie betriebseigener Müllentsorgung ausgehen.

Laut ergänzendem Schallgutachten vom Mai 2004 können für die geplante straßenbegleitende Bebauung nördlich der Malachitstraße aufgrund der geplanten Beschränkung des Anlieferverkehrs auf die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr die gemäß TA Lärm für Mischgebiete vorgegebenen Beurteilungspegel von 60 d(BA) tags und 45 d(BA) / nachts sowie der Spitzenpegel von 65 d(BA) nachts eingehalten werden.

Für weite Teile des Plangebietes nördlich der Malachitstraße wird bei freier Schallausbreitung der Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten bzw. sogar unterschritten.

Geruchsbelastung

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Bereich mit Intensivtierhaltung. Dort sind zwei Ställe für insgesamt bis zu 600 Mastschweine vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Erweiterung des Betriebes hinsichtlich der Intensivtierhaltung nicht zu erwarten. Sein Bestand soll jedoch durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht gefährdet werden.

Eine Immissionsbetrachtung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Münster März 2004) nach GIRL NRW (Geruchsimmisionsrichtlinie Nordrhein-Westfalen) hat ergeben, dass die durch diesen Betrieb mit 200 Vormast- und 400 Mittel-Entmastschweinen entstehenden Gerüche eine maximale Häufigkeit von 9,4 % der Jahresstunden im äußersten Südost-Bereich des Plangebietes, der dem Betrieb räumlich am nächsten liegt, ergeben. Da nach GIRL Gerüche mit maximal 10 % der Jahresstunden auftreten dürfen, steht der Ausweisung eines Wohngebietes nichts entgegen.

Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Heranrücken einer neuen Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine Expansion des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich der Intensivtierhaltung ist bereits heute aufgrund der räumlichen Nähe vorhandener Wohngebiete nicht möglich.

Eine Ausweisung der im südöstlichen Plangebiet befindlichen Wohnhäuser als 'Allgemeines Wohngebiet' und der sich dadurch ergebende höhere Schutzanspruch stellt demnach keinen Konflikt dar.

Stadtklima

In der Karte der klimatischen Schutzzonen sind die westlich, südlich und östlich an die Siedlungslage Jölllenbeck angrenzenden Freiflächen als 'Flächen mit mäßiger Klimaempfindlichkeit' eingestuft. Bezüglich der klimatischen Funktionsfähigkeit der Freifläche sind durch eine Nutzungsänderung, wie sie eine Bebauung darstellt, nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schadstoffbelastung

Nach überschlägiger Berechnung der Schadstoffbelastung nach der 22. BImSchV sind Überschreitungen der Tagesmittel-Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) entlang der Jöllenbecker Straße zu erwarten

Zur Reduzierung der durch den Straßenverkehr auf der Jöllenbecker Straße verursachte Feinstaubbelastung (PM 10) soll der zwischen alter und neuer Jöllenbecker Straße befindliche Grünstreifen zu einer mindestens 10,00 m breiten, immergrünen Immissionsschutzpflanzung mit einer wirksamen Höhe von ca. 4,00 m entwickelt werden

Der nördlich des Hauses Nr. 476 bereits ausreichend breite vorhandene Grünstreifen ist durch geeignete immergrüne Sträucher zu ergänzen.

Südlich des Hauses Nr. 476 ist eine Verschwenkung der alten Jöllenbecker Straße nach Osten geplant, um den teilweise auf der Parzelle der neuen Jöllenbecker Straße befindlichen, im Süden sehr schmal auslaufenden Grünstreifen auf eine ausreichende Breite zu vergrößern.

4 10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Der Umfang der durch die Planung verursachten Eingriffe ist, zusammen mit dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf, jeweils in einer Tabelle zum Eingriffsflächenbilanzierungsplan dargestellt. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde dabei auf Grundlage des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes in der Bauleitplanung“ ermittelt.

Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Kompensationsflächenbedarfes für den Bereich der Bebauung einschließlich deren Erschließung

Die aufgrund der Planungsabsicht bestehenden Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft betreffen im Wesentlichen das innere Plangebiet. Von der Planung in eingriffserheblichem Umfang sind vor allem Ackerflächen sowie in geringem Umfang Hausgärten betroffen.

Im Osten des Plangebietes gelegenes Siektal befinden sich ebenfalls nördlich und westlich des Nebengewässers 14 10 Ackerflächen. Südlich des Nebengewässers grenzt ein Boschungsbereich an, auf dem sich eine Grünlandbrache befindet

Eingegriffen wird also ausschließlich in verbreitete Kulturland-Biotop, die insgesamt einer intensiven Nutzung unterliegen und entsprechend nur eine geringe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen. Die ökologische Wertigkeit der betrachteten Kulturland-Biotop ist demnach gering und hat somit für das strukturverarmte, unmittelbare Umfeld eine nur geringe ökologische Wertigkeit.

Entsprechend dem „Bielefelder Modell“ wird für die betroffenen Ackerflächen und Hausgärten ein ökologischer Verrechnungswert (oV) von 0,3 angesetzt

Bei Erschließungsflächen ist die gesamte als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche mit einem ökologischen Verrechnungswert (öV) von 1,0 anzunehmen. Dabei erfolgt keine Differenzierung nach der Ausbauart. Die Fläche 5/A als Teil der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken (RRB), wird im Rahmen der Eingrünungsmaßnahmen des RRB ausgeglichen. Für unveränderte Nutzungen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Der Ausgleichsbedarf für Erschließungsflächen beträgt insgesamt ca. 1.171 qm.

Erschließungsflächen

Teilfläche		Planung			Bestand			notwendiger Ausgleich
Nr	ca qm	geplante Nutzungsart	oV	ca qm	vorh. Nutzung / Biototyp	oV	ca qm	
A	B	C	D	E (BxD)	F	G	H (ExG)	
1	3 098	öffentliche Verkehrsfläche	1,0	3 098	off Verkehrsfl/priv Grundstk	0,0	0	
2	3 509	öffentliche Verkehrsfläche	1,0	3 509	öffentliche Verkehrsfläche	0,0	0	
3	723	öffentliche Verkehrsfläche	1,0	723	Acker	0,3	217	
4	1 691	öffentliche Verkehrsfläche	1,0	1 691	öffentliche Verkehrsfläche	0,0	0	
5/A	335	Zuwegung RRB	0,0	0	Grasweg	0,0	0	
6	2 989	öffentliche Verkehrsfläche	1,0	2 989	Acker	0,3	897	
7	192	Fuß- und Radweg	1,0	192	Acker	0,3	58	
12 537							1 171	

Bei Bauflächen ergibt sich der ökologische Verrechnungswert (oV) von 0,6 aus der GRZ (hier 0,4) und einem Zuschlag von 50%, d.h. um 0,2, für die darüber hinaus zulässige Versiegelung durch Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen. Für unveränderte Nutzungen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Der Ausgleichsbedarf für Bauflächen beträgt insgesamt ca. 6.245 qm.

Bauflächen

Teilfläche		Planung			Bestand			notwendiger Ausgleich
Nr	ca qm	geplante Nutzungsart	oV	ca qm	vorh. Nutzung / Biototyp	oV	ca qm	
A	B	C	D	E (BxD)	F	G	H (ExG)	
8	5 321	privates Baugrundstück	0,6	3 193	privates Baugrundstück	0,0	0	
9	3.491	privates Baugrundstück	0,6	2 095	Acker / Hausgarten	0,3	628	
10	426	privates Baugrundstück	0,6	256	öffentliche Verkehrsfläche	0,0	0	
11	3 540	privates Baugrundstück	0,6	2 124	privates Baugrundstück	0,0	0	
12	9 414	privates Baugrundstück	0,6	5 648	Acker	0,3	1 695	
13	7 349	privates Baugrundstück	0,6	4 409	Acker	0,3	1 323	
14	9 464	privates Baugrundstück	0,6	5 678	Acker	0,3	1 704	
15	4 527	privates Baugrundstück	0,6	2 716	privates Baugrundstück	0,0	0	
16	2 950	privates Baugrundstück	0,6	1 770	Acker / Hausgarten	0,3	531	
17	7 089	privates Baugrundstück	0,6	4.253	privates Baugrundstück	0,0	0	
18	2 025	privates Baugrundstück	0,6	1 215	Acker	0,3	365	
55 596							6 245	

Für Bau- und Erschließungsflächen ergibt sich somit ein Bedarf von insgesamt ca. 7.416 qm notwendiger Ausgleichsfläche.

Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Kompensationsflächenbedarfes für das Regenrückhaltebecken (RRB)

Nach § 51a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da eine Versickerung der Niederschläge aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird im östlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet.

Dieses RRB ist als Erdbecken ohne Untergrundabdichtung vorgesehen. Durch ein in die angrenzende, befahrbare Versorgungsfläche vollständig integriertes Drosselbauwerk wird das Regenwasser auf den natürlichen Landabfluss begrenzt und anschließend in das Nebengewässer 14.10 des Moorbaches eingeleitet.

Für das RRB sind ca. 1098 qm Wegeflächen einschließlich der befestigten Notüberlauffläche sowie der Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen.

Regenrückhaltebecken Wegeflächen (inkl. befestigter Notüberlauffläche)

Teilfläche		Planung			Bestand			notwendiger Ausgleich
Nr	ca qm	geplante Nutzungsart	oV	ca qm	vorh. Nutzung / Biototyp	oV	ca qm	
A	B	C	D	E (BxD)	F	G	H (ExG)	
5/A	335	Versorgungsweg zum RRB	1,0	335	Grasweg	0,3	101	
B	721	Versorgungsweg zum RRB	1,0	721	Acker	0,3	216	
C	42	Notüberlauffläche	1,0	42	Acker	0,3	13	
1 098							330	

Vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am östlichen Rand des Plangebietes sind im Übergang zur freien Landschaft auf privaten Flächen Ausgleichsmaßnahmen für die Neubebauung, die neuen Erschließungsflächen sowie für das Regenrückhaltebecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der entstandene Ausgleichsbedarf für Bau- und Erschließungsflächen von insgesamt ca. 7.416 qm wird eine ökologische Aufwertung und Sicherung des innerhalb des Bebauungsplangebietes befindlichen Siekbereiches sowie des zentral in ihm gelegenen Nebengewässers 14.10 begünstigen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen erfolgen.

- Verlängerung der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche auf der Südseite des Nebengewässers 14.10 im Böschungsbereich des Sieks in Form eines naturnahen, freiwachsenden Feldgehölzes aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten,
- Umwandlung der auf der Nordseite des Nebengewässers angrenzenden Ackerfläche in eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur oder Extensivgrünlandfläche und
- zwischen den westlichen Rand Siektales, dem Kinderspielplatz, den Wohnbauflächen im Westen und der Fläche des Regenrückhaltebeckens eine Umwandlung der Ackerfläche in eine Extensivgrünlandfläche.

Die den Flächen mit Eingriffen durch Bebauung und Erschließung zugeordneten Ausgleichsflächen sind im Eingriffsflächenbilanzierungsplan mit den Nummern 27, 28, 29 und 30 kenntlich gemacht und haben eine Gesamtfläche von ca. 7 438 qm. D.h. dem Ausgleichsbedarf von ca. 7.416 qm kann entsprochen werden.

Bau- und Erschließungsflächen Ausgleichsflächen

Teilfläche		Planung			Bestand			notwendiger Ausgleich
Nr	ca qm	geplante Nutzungsart	oV	ca qm	vorh. Nutzung / Biotoyp p	oV	ca qm	
A	B	C	D	E (BxD)	F	G	H (ExG)	
27	2 534	Ausgleichsfläche	0,0	0	Acker	0,3	0	
28	457	Ausgleichsfläche	0,0	0	Acker	0,0	0	
29	1 402	Ausgleichsfläche	0,0	0	Acker/ Grundlandbrache	0,0	0	
30	3 045	Ausgleichsfläche	0,0	0	Acker/ Grundlandbrache	0,0	0	
7 438							0	

Der durch das Regenrückhaltebecken (RRB) verursachte Ausgleichsbedarf für Zuwegungen sowie für die Eingriffe in das Landschaftsbild wird im unmittelbaren Bereich des Regenrückhaltebeckens zu seiner Eingrünung erbracht

Die zugeordneten Ausgleichsflächen sind im Eingriffsflächenbilanzierungsplan mit den Buchstaben D und F (Gehölzanpflanzung) sowie E (extensiv gepflegte Wiesenfläche) kenntlich gemacht und haben eine Gesamtfläche von ca. 1 899 qm

D.h. dem Ausgleichsbedarf für die Eingriffe durch das RRB in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch eine freiwachsende, naturnahe, landschaftsgerechte Eingrünung des Beckens am Rande des Baugebietes somit sowohl rechnerisch, als auch gestalterisch entsprochen werden

Regenrückhaltebecken Ausgleichsflächen

Teilfläche		Planung			Bestand			notwendiger Ausgleich
Nr	ca qm	geplante Nutzungsart	oV	ca qm	vorh. Nutzung / Biotoyp p	oV	ca qm	
A	B	C	D	E (BxD)	F	G	H (ExG)	
D	132	Gehölzanpflanzung	0,0	0	Acker	0,0	0	
E	143	extensiv gepflegte Wiesenfl.	0,0	0	Acker	0,0	0	
F	1 624	Gehölzanpflanzung	0,0	0	Acker	0,0	0	
1 899							0	

Pflanzbindungen am Rand der privaten Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 25a Baugesetzbuch (BauGB), die ebenfalls der Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft dienen, stellen keine Ausgleichsmaßnahme dar.

5. Bodenordnung

Die zu einer geordneten Erschließung, Bebauung und Eingrünung teilweise notwendige Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.1 Flächenbilanz

vorhandene öffentliche Verkehrsflächen	ca	8.298 qm
geplante öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.904 qm
bebaute Flächen	ca	20.477 qm
geplante Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	ca	31.202 qm
geplante Bauflächen (Mischgebiet)	ca	3.917 qm
geplante private Eingrünung	ca.	1.216 qm
geplante Ausgleichsflächen	ca.	7.438 qm
Acker + Grasweg	ca.	10.954 qm
geplantes Regenrückhaltebecken inkl. Verlängerung der Malachitstr.	ca	4.392 qm
vorhandenes Nebengewässer 14.10	ca	309 qm
Kinderspielplatz	ca	1.679 qm
<hr/>		
Größe des Plangebietes	ca.	93.786 qm

7.2 Zahl der Wohneinheiten

Es sind ca. 28 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 55 Wohneinheiten in der Form von Eigenheimen zu erwarten.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Vermessung, Straßenbau, Beleuchtung, Kanalbau, Spielplatz, Immissionsschutzpflanzung, Teilverlegung der Hauptwasserversorgungsleitung sowie für Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 1,9 Millionen Euro.

Hierbei handelt es sich im Einzelnen um

• Vermessung	3.000 Euro
• Straßenbau	766.880 Euro
• Kanalbau einschließlich Regenrückhaltebecken	997.000 Euro
• Spielplatz	40.000 Euro
• Immissionsschutzpflanzung	20.000 Euro
• Teilverlegung der Hauptwasserversorgungsleitung	35.000 Euro
• Ausgleichsflächen	35.000 Euro

Für die geplanten Kanalisationsanlagen ist mit jährlichen Folgekosten von ca. 6.500 Euro zu rechnen

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen - soweit möglich - durch einen Vertrag gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sind in einem im Frühjahr 2003 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

Der Investor soll auf eigene Kosten die erforderlichen Ausgleichsflächen für die künftigen Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden bereitstellen und deren Herstellung und Unterhaltung durchführen. Die Ausgleichsflächen verbleiben im Eigentum der jetzigen Eigentümer. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Bereitstellung der Ausgleichsflächen sind durch entsprechende Regelungen in 2 Folgemaßnahmenverträgen zwischen dem Investor, den Grundstückseigentümern und der Stadt Bielefeld sichergestellt. Als Bestandteil der Folgemaßnahmenverträge hat der Investor in enger Abstimmung mit dem Umweltamt von einer Fachplanerin einen Gestaltungs- und Ausführungsplan mit textlichen Erläuterungen und einer Kostenschätzung erarbeiten lassen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West

Der Bebauungsplan Nr II/J 13 „Mühlenkamp“ hat Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld- West.

Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft

Solche widersprechende Festsetzungen sind die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie die Darstellung des Entwicklungszieles 1.1 für den Bereich des geplanten Wohngebietes. Das gleiche gilt für die Festsetzung des Naturdenkmales 2.3-23 (Apfelbaum auf dem Flurstück 622, siehe Bestandplan)

Die Grenze des Geltungsbereichs wird entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche zurückgenommen. Die Festsetzung des Naturdenkmales 2 3-23 wird aufgehoben.

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES BIELEFELD - WEST

Ausschnitt Karte A im Massstab 1:10.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II / J13 "Mühlenkamp"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogener Darstellungen und Festsetzungen ausser Kraft.

Planungsamt März 2004

