

Bebauungsplan

Nr. II / J20

„Am Haferkamp“

„südlich der Bebauung „Am Kampkotten“,
westlich der Bebauung „Butterkamp“
nordwestlich der Beckendorfstraße und östlich
des Dreeker Bachtales“

Jöllennebeck

Satzung

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II / J 20 „Am Haferkamp“

für das Gebiet südlich der Bebauung „Am Kampkotten“, westlich der Bebauung „Butenkamp“, nordwestlich der Beckendorfstraße und östlich des Dreeker Bachtales
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 20 „Am Haferkamp“ ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des BauGB notwendige Maßnahmen geschaffen.

Mit der Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2. Örtliche Gegebenheiten

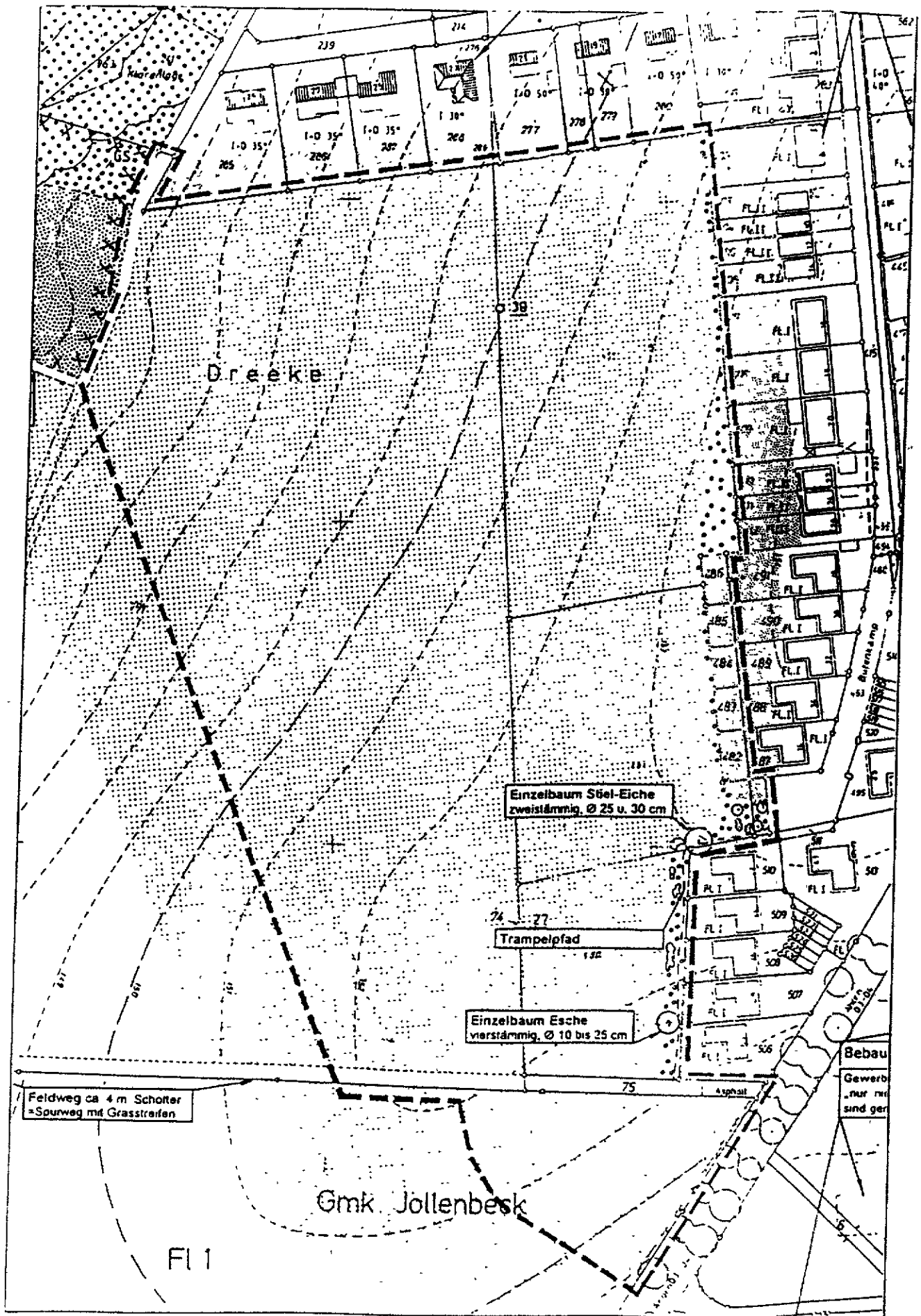
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Jöllenbeck und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist flach geneigt auf einer Hügelkuppe gelegen und weist keine nennenswerten Biotopstrukturen auf.

Es wird von der Bebauung westlich der Straße „Butenkamp“ und südlich der Straße „Am Kampkotten“ sowie im Südosten von der Beckendorfstraße (K 27) in Höhe der Einmündung der Straße „Tiesloh“ begrenzt. Südwestlich folgen landwirtschaftlich genutzte Bereiche, im Nordwesten liegt das naturnah bewaldete Siektal des Dreeker Baches.

Wichtige, der Naherholung dienende Fußwegverbindungen, die auch Teil eines überörtlichen Wanderwegesystems sind, bestehen entlang des Dreeker Bachtales sowie im Verlauf des südlichen von Westen nach Osten zur Beckendorfstraße führenden Feldweges.

Der heutige Ortsrand ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern im Bereich „Am Kampkotten“ und durch Reihen- und Atriumhäuser mit Flachdächern im Bereich „Butenkamp“. Für diese Gebiete setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II / J 19.1 „Am Kampkotten“ *reine Wohngebiete* gem. § 3 BauNVO fest

Südöstlich der Beckendorfstraße, beidseits der Straße „Tiesloh“ sind aufgrund des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. II / J 18 „Am Pfarrholz“, der hier *eingeschränkte Gewerbegebiete* gem. § 8 BauNVO ausweist, „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig.



Bestandsplan

3. Bisherige Flächenausweisungen

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld als *Landwirtschaftliche Fläche* dargestellt.

Im **Rahmenplan Jöllenbeck (Vorentwurf)**, Stand 1993, der die kurz- bis mittelfristigen städtebaulichen Entwicklungschancen für die Ortsteile Jöllenbeck und Theesen aufzeigt, ist für das Gebiet *Wohnen* vorgesehen.

In den Vorüberlegungen für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (Räumliches Stadtentwicklungskonzept) sind für das Plangebiet *Bereiche für Wohnen* und *Wohnfolgeeinrichtungen* vorgesehen.

Im **Landschaftsplan Bielefeld-West (Entwurf)** ist das Plangebiet als Teil des *Landschaftsschutzgebietes* vorgesehen.

Im **Zielkonzept Naturschutz**, Stand 1997, wird das Plangebiet als Teil eines großräumig zusammenhängenden Landschaftsraumes mit „hoher Naturschutzfunktion“ bewertet.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 14. Februar 1983 rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes Nr. II/J 19.1 „Am Kampkotten“** und ist als *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Planerisches Ziel ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ein neues Wohnquartier mit einem klaren Siedlungsrand nach Westen zu entwickeln, wobei die Ränder der vorhandenen Bebauung (Am Kampkotten 29, Tiesloh 75 und 77) als Orientierung für die bauliche Abrundung dienen.

In der locker bebauten Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft ist eine nur mäßig verdichtete Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil vorgesehen, die der Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken dienen soll. Insofern soll die Planung dem Ziel der Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, Rechnung tragen.

4.1 Belange des Wohnens

Städtebauliche Zielvorstellung ist ein in Ortsrandlage nur maßvoll verdichtetes, ortsbild- und landschaftsgerecht eingegrüntes Wohngebiet in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur.

Aufgrund der Ortsrandlage sowie der Struktur der angrenzenden Wohnquartiere sind im Plangebiet ausschließlich **reine Wohngebiete** gemäß § 3 BauNVO zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt auf die verbreitete eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoß und einer **Traufhöhe bis zu 4,00 m** ab; ein Obergeschoß-Ausbau ist jedoch auch dann zulässig, wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoß gemäß BauO NW bewertet zu beurteilen ist. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist aus städtebaulicher Sicht von untergeordneter Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die mögliche **Firsthöhe von maximal 9,50 m** bietet in jedem

Fall ausreichenden Spielraum, begrenzt aber gleichzeitig die Auswirkungen auf Nachbarschaft und Ortsrand.

Als Bezugspunkt ist der Anschnitt des natürlichen Geländes gewählt worden. Verwiesen sei zum Verständnis auf den beispielhaften Systemschnitt in Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen. Diese Bemessungsgrundlage gewährleistet die an den heutigen Gegebenheiten orientierte und abzuleitende Höhenentwicklung im Gebiet.

Im Plangebiet werden für die Teilflächen, auf denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die GRZ gewählt, bei Einzelhausbebauung reicht eine GRZ von 0,3 aus. Die GFZ wird entsprechend dem jeweiligen Grundtyp angepaßt.

Entsprechend den Planungszielen wird eine offene Bauweise mit **Einzel- und Doppelhäusern** festgesetzt. In Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung sind nur Einzelhäuser zulässig.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt, wobei Wert auf die südliche bis westliche Ausrichtung möglichst vieler Wohn- und Freiraumbereiche gelegt wird (Wohnwert, Energiebilanz). Die Abstände zu den Verkehrsflächen sind teilweise flächensparend, soweit vertretbar, auf 3-4 m reduziert worden.

Die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** erfolgt unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und des Landschaftsbildes sowie der Erschließung und der jeweiligen Nachbarschaft.

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt: Ziel hierbei ist die Sicherung familiengerechten Wohnens, eine maßvolle Verdichtung (siehe Nutzungsmaße) und die Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung. Diese Ziele ergeben sich aus Ortsrandlage, Gebietscharakter und benachbarter Bebauung.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Die **zentrale Erschließung** erfolgt von Süden über den Anschluß an die Beckendorfstraße (K 27). Die Anbindung an das überörtliche und örtliche Straßennetz wird so ohne Belastung vorhandener Baugebiete gesichert. Eine weitere Anbindung für Kfz durch bestehende Baugebiete („Kampkotten“, „Butenkamp“) ist nicht notwendig, eine Beeinträchtigung wird hier vermieden. Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über einen doppelten inneren Erschließungsring.

Die Verkehrsflächen sollen **verkehrsberuhigt (Mischungsprinzip)** ausgebaut werden.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind Anbindungen an das vorhandene Wegenetz im Nordwesten und im Südosten festgesetzt. Hier spielt die Verknüpfung des neuen Wohnquartiers mit dem bestehenden Wohngebiet „Am Kampkotten“/„Butenkamp“ eine besondere Rolle. Zudem stellt die Straße „Am Kampkotten“ eine direkte Verbindung zu Schule und Kindergarten östlich der Bargholzstraße dar.

Im Kreuzungsbereich der Planstraße mit der Beckendorfstraße und der Straße „Tiesloh“ soll eine Querungshilfe die Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Ortsmitte über die Straße „Am Pfarrholz“ erleichtern.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Die Gartenbereiche sind allerdings freizuhalten und ein unmittelbarer Anbau an Verkehrsflächen ist nicht zulässig (Sicherheit, Gestaltung). Ein ausreichender Abstand zum Straßenraum vor überdachten Stellplätzen eröffnet zusätzliche Stellplatzkapazität.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht direkt an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In mittlerer fußläufiger Entfernung im Nordosten an der Bargholzstraße im Einmündungsbereich der Straße "Am Kampkotten" liegt die Haltestelle „Dreeker Schule“ der Buslinie 56 der BVO.

Sie liegt in ca. 500 m fußläufiger Entfernung vom nördlichen und ca. 600 m vom südlichen Bereich des Plangebietes entfernt.

Eine indirekte fußläufige Erreichbarkeit der Haltestelle „Dreeker Schule“ ist aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen Butenkamp und Am Kampkotten nicht möglich. Zur fußläufigen Erreichbarkeit dieser Haltestelle ist eine Fußwegeanbindung an die Straße Butenkamp im Bereich des Wendehammers und im nordwestlichen Bereich an die Straße Am Kampkotten festgesetzt.

Die Bushaltestelle „Oberwittler“ liegt ca. 650 m von der südlichen Grenze des Plangebietes entfernt. Eine direkte, zeitgünstige Fußwegeanbindung über die Beckendorfstraße ist aufgrund der Ausbausituation der Beckendorfstraße nicht möglich.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Zur Sicherung ausreichender Spielmöglichkeiten ist in zentraler Lage und im Anschluß an die Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Straße „Butenkamp“ eine **öffentliche Grünfläche** mit den Zweckbestimmungen „Parkartiger Grünzug mit Fußweg“ und „Spielplatz“ mit einer Größe von insgesamt ca. 1.900 m² ausgewiesen.

Erholungsmöglichkeiten finden Fuß- und Radwanderer auf den Wegen, die das neue Wohngebiet erschließen und mit dem benachbarten Landschaftsraum verknüpfen. So wird heute das Wohngebiet durch einen parallel zum Siektal verlaufenden Fußweg in Richtung Südwesten an den Landschaftsraum angebunden. Dieser landschaftlich reizvolle Weg soll beibehalten und durch einen Zugang aus dem Plangebiet ergänzt werden. Als weitere Anbindung des Baugebietes an das Wegenetz wird im Süden der Zugang auf den landwirtschaftlichen Weg in Richtung „Alter Hof“ eröffnet.

4.4 Belange von Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Neubebauung wird für die Versorgung mit elektrischer Energie die Erstellung einer Netztransformationsstation erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet kann problemlos in den westlich gelegenen Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

Laut § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut oder befestigt werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse kaum möglich. Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser kann ortsnah über die Einleitungsstelle E 2/1 in den Dreeker Bach eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist als überbaubare Fläche in der Hydrologie Johannisbach weder nach FNP noch als Reservefläche berücksichtigt worden. Daher ist aus hydraulischen Gründen im Norden des Plangebietes ein oberirdisches Regenrückhaltebecken erforderlich, worin das zukünftig anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den Dreeker Bach zurückgehalten wird.

Im Kreuzungsbereich Haferkamp/Beckendorfstraße/Tiesloh anfallendes Regenwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Tiesloh“ einzuleiten.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes stellen aufgrund der örtlichen Situation besondere Anforderungen an die Planung. Der Übergang zur freien Landschaft ist in Anlehnung an die stark eingegrünte Situation im Nordwesten neu zu gestalten; es hat eine durchgehende, naturnahe Eingrünung zu erfolgen.

Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters, was bei kleinräumiger Erschließung und in der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens erforderlich ist. Zu beachten sind ebenfalls Ortsrandlage und Sichtbeziehung zum Außenbereich. Festgestellt wird, daß

- grundlegende und im wesentlichen ortsübliche Rahmenbedingungen gewählt werden, die jedoch noch einen großen Spielraum individueller Baufreiheit ermöglichen.
- die Regelungen gerade in beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld gewährleisten.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in Neubaugebieten der **Dachlandschaft** zu.

- **Regionaltypische Dachform** ist das Satteldach, dieses ist mit einer ausreichenden Bandbreite in der **Dachneigung** vorgegeben. Diese Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der geplanten Objekte gerechtfertigt, andere Dachformen wie Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddach sind hier gestalterisch unbefriedigend. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird in keiner Weise - im Gegensatz zu anderen Dachformen - beeinträchtigt.
- **Großformatige Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Dachaufbauten sind Beschränkungen aufgehoben, die eine ausreichende Bandbreite zulassen, soweit hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer eine erkennbare Unterordnung bezogen auf das Hauptdach erfolgt.
- **Ausladende, unproportionale Dachüberstände** entfalten im Straßenzug und bei der geplanten Baukörper-Ordnung eine überdimensionierte Wirkung und sind daher ausgeschlossen.
- Die vorgesehene Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Für die quartierinterne Abstimmung/Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische kunstliche „Ausreißer“ wie z.B. hellblau oder grün und glänzend glasierte Dachziegel sind grundsätzlich nicht zulässig, zumal auch erhebliches nachbarschaftliches Konfliktpotential damit verbunden ist. Regionaltypisch - und für Neubauten ausdrücklich zu empfehlen sind rote Dachziegel, deren verbindliche Festsetzung jedoch lediglich im Übergang zur freien Landschaft erfolgt.

Als wichtige Gestaltungsregel im Verhältnis der Baukörper im Straßenzug und zueinander sind die **Gebäudebreite** des Hauptbaukörpers mit 12,00 m festgesetzt. Hierdurch werden unproportionale Ausreißer verhindert. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Bauausführung** von Doppelhäusern wichtig.

Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem leicht geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Hier wird der Bezug auf die tatsächliche Planstraße für sinnvoll gehalten, um Erdgeschoß-Niveau und Zugänglichkeit von der Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Vorgärten und Einfriedungen entfalten im Straßenraum große Wirkung. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität des Straßenzuges.

Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Aus wirtschaftlichen Gründen werden die Straßenquerschnitte auf ein Maß von 5,50 m beschränkt. In diesem Zusammenhang kommt der Gestaltung der Vorgartenflächen eine besondere Bedeutung zu.

Die **Baumpflanzungen** je Baugrundstück tragen dazu bei, daß im Straßenzug auch ein grünordnerisch-gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar, zumal im Kronenbereich nutzbare Gartenfläche verbleibt.

Angestrebt werden städtebauliche und siedlungsökologische Mindeststandards bei der Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze. Die Einfriedungshöhe von 0,70 m berücksichtigt besonders die Augenhöhe und die Erlebniswelt von Kindern.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 DSchG NW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen (siehe Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen).

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Westlich des Plangebietes befindet sich an der Hangkante des Siektales die ehemalige Bodendeponie S 107 (Hangverfüllung einer ehemals tiefer gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche). Hierzu wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Nach den Untersuchungsergebnissen der Boden- und Bodenluftproben ist nicht davon auszugehen, daß eine Gefährdung von der aufgefüllten Wiese auf das Neubaugebiet ausgeht. Ebenso stellen die Schadstoffgehalte insgesamt keine Gefährdung schutzwürdiger Güter dar.

Gewerbelärm

Im Bebauungsplan Nr. II/J 18 „Am Pfarrholz“ ist beidseits der Straße „Tiesloh“ ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt, in dem nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist. Messungen des Staatlichen Umweltamtes in diesem Bereich haben verträgliche Werte unter 55 dB (A) ergeben.

Verkehrslärm

Die Beckendorfstraße weist eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 2742 Kfz pro Tag mit einem Lkw-Anteil von 5,7 % auf (DTV 1995). Bei einer angenommenen Belastung von künftig 3000 Kfz/Tag sind bei freier Schallausbreitung in 30 m Entfernung Werte von tags 58 dB (A) und nachts 48 dB (A) zu erwarten. In dieser Reichweite befinden sich lediglich die zwischen dem vorhandenen Feldweg und dem Kreuzungsbereich der Planstraße mit der Beckendorfstraße und der Straße „Tiesloh“ gelegenen Flächen.

Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005(50 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) auf den südlichsten Flächen wird als vertretbar gewertet, da sie sich im Rahmen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet bewegt, in dem ebenfalls *Wohnen* allgemein zulässig ist. Nach dem Maßstab der 16. BImSchV werden die Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete sogar vollständig eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der städtebaulichen Situation nicht für vertretbar gehalten. Ausreichender passiver Schutz wird bereits durch die Einhaltung der Vorgaben der geltenden Wärmeschutzverordnung gewährleistet.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahmenplan Kompensation

Grundgedanken des grünordnerischen und städtebaulichen Konzeptes sind insbesondere:

- abschließende, wirksame Ortsrandeingrünung, auch als Puffer gegenüber dem Siek,
- Entwicklung möglichst vielfältiger und hochwertiger Biotopstrukturen,
- attraktive Gestaltung der Spielflächen und der Randbereiche zum Baugebiet.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes sind **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten, die durch den Bau von Erschließungsflächen und Gebäuden entstehen werden. Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln.

Die Siedlungserweiterung und Ortsrandgestaltung beansprucht im wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen. Die Nachbarschaft zum Siektal und die Ortsrandlage erfordern besondere planerische Überlegungen im Hinblick auf Erschließung, maßvolle Verdichtung, Gestaltung sowie ausreichende Eingrünung und wirksame Pufferzonen.

Aus dem aktuellen Wohnraumbedarf der Stadt Bielefeld ergibt sich die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohngebiete. Dies erfolgt sowohl durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand als auch durch Ausweisung neuer Baugebiete.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie der Ortsrandlage und des Landschaftsbildes ist hier eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern möglich.

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Bewertung erscheint eine Bebauung der Fläche aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege grundsätzlich vertretbar. In Abwägung der relevanten Belange wird hier der Deckung des Wohnbauraumbedarfes Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Durch umfangreiche landschaftspflegerische Maßnahmen wird die Bebauung in den Landschaftsraum eingebunden und so ein wirksamer Puffer zum Außenbereich geschaffen. Die geplanten Bauflächen werden auf die Linie zwischen den bereits vorhandenen Eckpunkten der bestehenden Bebauung im Nordwesten und im Südosten beschränkt und greifen nicht darüber hinaus in die Landschaft ein.

Zudem wird durch weitere Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und Neuordnung beigetragen, hierzu zählen:

- Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25b BauGB.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB,
- Gestaltung von Vorgartenflächen, Pflanzungen, Einfriedungen gemäß § 9 (4) BauGB i. v. m. § 86 BauO NW,
- diverse Vorgaben und Hinweise zur Artenwahl standortheimischer Gehölze.

Kompensationsflächenermittlung

Flächenermittlung

Bestand

Acker mit Intensivnutzung	=	48 400 m ²
Gärten	=	600 m ²
Brachflächen, teilweise mit Gehölzaufwuchs	=	700 m ²
Feldweg mit Schotterdecke (teilw Asphalt)	=	400 m ²
Grasweg (A3), Feld- und Wegraine	=	1.200 m ²
		51.300 m ²

Planung

Neu zu erschließende Wohnbauflächen	=	33.700 m ²
davon: überbaubare Grundfläche incl. Nebenanlagen	=	18.200 m ²
Gartenland	=	15.500 m ²
Erschließungsstraßen incl. 500 m ² Fuß-/ Radwege	=	5.000 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	=	300 m ²
Öffentliche Grünfläche, incl. 1.300 m ² Kinderspielplatz	=	1.900 m ²
Regenrückhaltebecken auf privater Grünfläche	=	800 m ²
Flächen für Kompensationsmaßnahmen	=	9.600 m ²
Gesamtfläche des B-Planes	=	51.300 m ²

Eingriffsflächen

Flächenversiegelung durch Wohnungsbau mit Nebenanlagen (§ 19 BauNVO)

überbaubare Fläche mit GRZ 0,4 bei Einzel- und Doppelhausbebauung = 20.300 m ² x GRZ 0,4 + 50% (§ 19 BauNVO) ¹	=	12.200 m ²
überbaubare Fläche mit GRZ 0,3 bei Einzelhausbebauung = 13.400 m ² x GRZ 0,3 + 50% (§ 19 BauNVO)	=	6.000 m ²
Verkehrsflächen, Straßen und Wege	=	5.000 m ²
Regenrückhaltebecken	=	800 m ²
Summe maximal zulässige Flächenversiegelung	=	24.000 m ²

Die Umwandlung von aktuell intensiv genutzten Ackerflächen und Feldwegen in Hausgärten wird als eingriffsneutral gewertet. Die Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz wird durch Pflanzmaßnahmen auf den Flächen selbst ausgeglichen. Die Einbeziehung von aktuell Gartenfläche und Brache schlägt sich nur in der überbaubaren Grundstücksfläche nieder - die Bauflächen liegen jedoch ausschließlich auf Acker, die bestehenden Strukturen werden durch gesonderte Festsetzungen gesichert.

¹ Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundfläche von Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä.) um bis zu 50% überschritten werden. Die durch den B-Plan induzierte Flächenversiegelung als Eingriff in Natur und Landschaft ist daher um diesen Wert erhöht anzunehmen

Kompensationsflächenberechnung

Biotoptyp		Acker		Feldweg		Raine	
Eingriff	Faktor	ha 1 ²	ha 2	ha 1	ha 2	ha 1	ha 2
Wohnbebauung WA (E)	1,0	0,60	0,60	---	---	---	---
Wohnbebauung WA (ED)	1,0	1,22	1,22	---	---	---	---
Straßen, Wege	1,0	0,47	0,47	0,01	0,01	0,02	0,02
Erdbecken mit Sohldichtung		0,08	0,04				
aktuell beeinträchtigte Fläche		2,33		0,01		0,02	
jetzige Wertstufe		2		3		3	
Umrechnung der Flächen- größe nach Wertstufe 5		0,932 ha		0,006 ha		0,012 ha	
Gesamtkompensation	0,95 ha						

Landschaftsbewertung vor dem Eingriff

aktueller Zustand Bewertungsanteil 50 % Wertkriterien	Biototyp Größe in ha	Acker	Feldweg	Raine
Seltenheit der Pflanzengesellschaft		1	2	3
Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten		1	2	2
Vielfalt der Biototypen im Naturraum		4	4	4
Vielfalt der Schichtenstruktur		2	2	4
Artenvielfalt		2	4	4
Natürlichkeitsgrad des Biototyps		2	2	3
Vollkommenheitsgrad des Biotops		1	3	3
Repräsentanz des Biotops im Naturraum		4	2	3
Bedeutung im Biotopverbundsystem		2	2	3
Flächengröße (Minimumareal, Pufferzone)		3	2	3
Durchschnitt		2	3	3

Entwicklungstendenzen der Biototypen (Bewertungsanteil 50 %)			
Gefährdungsgrad	2	2	2
Grad der Ersetzbarkeit	2	2	2
Durchschnitt	2	2	2

Gesamtdurchschnitt	2	3	3
--------------------	---	---	---

² ha1 = aktuell beeinträchtigte Fläche, ha2 = beeinträchtigte Fläche x Kompensationsflächenfaktor

Anteile der Baumaßnahmen an der Flächenkompensation

A = Straßen und Wege

$$(0,47 \text{ ha} \times 1,00 \times 2 + 0,03 \text{ ha} \times 1,00 \times 3) : 5$$

$$= 0,206 \text{ ha}$$

(entspricht 0,41 m² Ausgleich je m² Straßen- und Wegefläche)

B = Wohnbebauung:

$$(1,82 \text{ ha} \times 1,00 \times 2) : 5$$

$$= 0,728 \text{ ha}$$

(entspricht 0,40 m² Ausgleich je m² erlaubte Grundrissfläche)

C = Regenrückhaltebecken

$$(0,08 \text{ ha} \times 0,50 \times 2) : 5$$

(entspricht 0,20 m² Ausgleich je m² abgedichteter Beckenfläche)

Summe

$$= 0,950 \text{ ha}$$

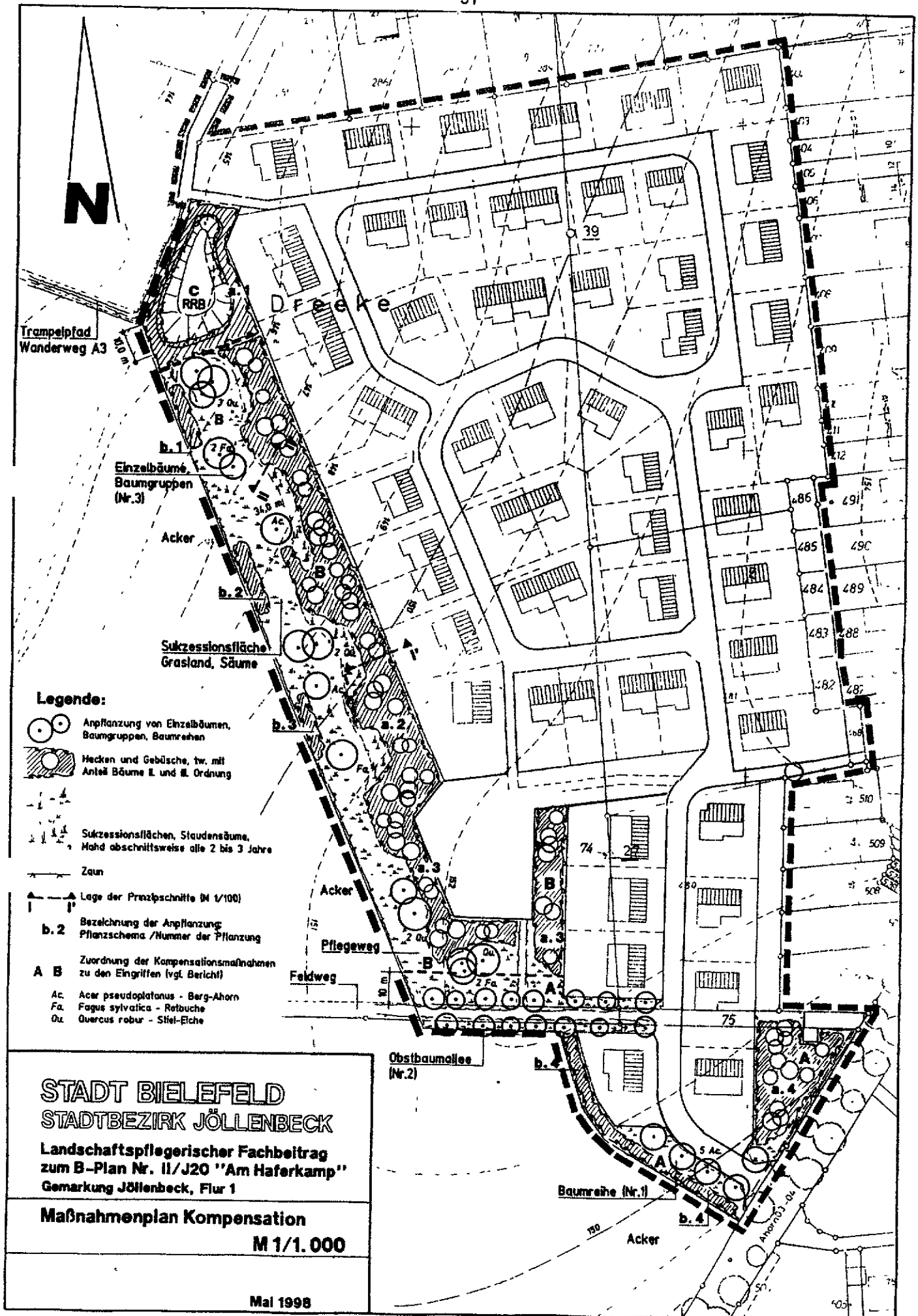
- Die Eingriffsbewertung ergibt einen rechnerischen Bedarf an Flächen für Kompensationsmaßnahmen für die Erschließung und die Bebauung von rund 0,93 ha. Umfangreiche Maßnahmen, die aufgrund der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Anforderungen im Plangebiet notwendig sind, dienen auch der Kompensation. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.
- In der Abwägung werden aufgrund der sensiblen Randlage keine Gründe für eine Reduzierung des errechneten Ausgleichsbedarfes gesehen. Der Bedarf soll daher vollständig im Bereich der notwendigen Gebietseingrünung gedeckt werden. Eine Reduzierung aufgrund von über die übliche Gartengestaltung hinausgehenden Maßnahmen auf den Baugrundstücken ist nicht möglich.

Ausgleichsmaßnahmen

- Die **private Grünflächen** im Übergangsbereich des Baugebietes zur freien Landschaft sollen als Sammelausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, daß der Kompensationsbedarf, der durch die Vorhaben hervorgerufen wird, für die durch die Bebauungsplanfestsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

- Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen ist wie folgt vorgesehen:

öffentliche Erschließungsvorhaben:	Maßnahmen auf den Flächen A	2.100 m ²
alle übrigen privaten Vorhaben:	Maßnahmen auf den Flächen B	7.100 m ²
Regenrückhaltebecken	Maßnahmen auf den Flächen C	300 m ²
Summe der Ausgleichsflächen		9.500 m ²



5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung erforderlichen Baugrundstücke im Plangebiet ggf. erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf erfolgen. 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 einschließlich der Fuß- und Radwege.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	3,34 ha
Verkehrsflächen - öffentlich -	0,54 ha
Verkehrsflächen - privat -	0,03 ha
Grünfläche - öffentlich -	0,19 ha
Grünfläche - privat -	0,95 ha
Größe des Plangebietes	5,05 ha

Zahl der Wohneinheiten:

ca. 70 - 75 WE

8. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/J 19.1 „Am Kampkotten“ vom 14.02.1993 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 20 „Am Haferkamp“ erfaßt werden.

9. Kostenschätzung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche wie

- Vermessung
- Straßenbau
- Kanalbau einschließlich Regenrückhaltebecken
- öffentliche Grünflächen

voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 3 100 000,00 DM.

Die jährlichen Folgekosten für die Unterhaltung des Kinderspielplatzes betragen voraussichtlich ca. 25 720,00 DM. Dieser Betrag enthält neben dem eigentlichen Unterhaltungsaufwand auch einen Anteil für Abschreibung und Verzinsung.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gem. § 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 Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.