

Bebauungsplan

Nr. II / J22

„Dreeker Heide“

„Böckmannsfeld, Zangenstraße,
Beckendorfstraße, Bargholzstraße“

Jöllennebeck

Satzung

Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/J 22 „Dreeker Heide“

für das Gebiet begrenzt durch die Straßen Böckmannsfeld, Zangenstraße, Beckendorfstraße und Bargholzstraße

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Stand: Satzungsbeschluß

1. Allgemeines

Die zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. II/J 7 „Kahmannshof“ und Nr. II/19.1 „Am Kampkotten“ werden gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) jeweils für einen Teilbereich neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Bezeichnung II/J 22 „Dreeker Heide“ ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der eingetretenen Entwicklung zu treffen.

Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Beckendorfstraße im Stadtbezirk Jöllenbeck. Entlang der Beckendorfstraße besteht eine überwiegend I- u. II-geschossige, heterogene straßenbegleitende Bebauung. Neben Wohngebäuden sind hier eine Gaststätte, ein Raumausstatter sowie ein Kunstgewerbehandel vorhanden.

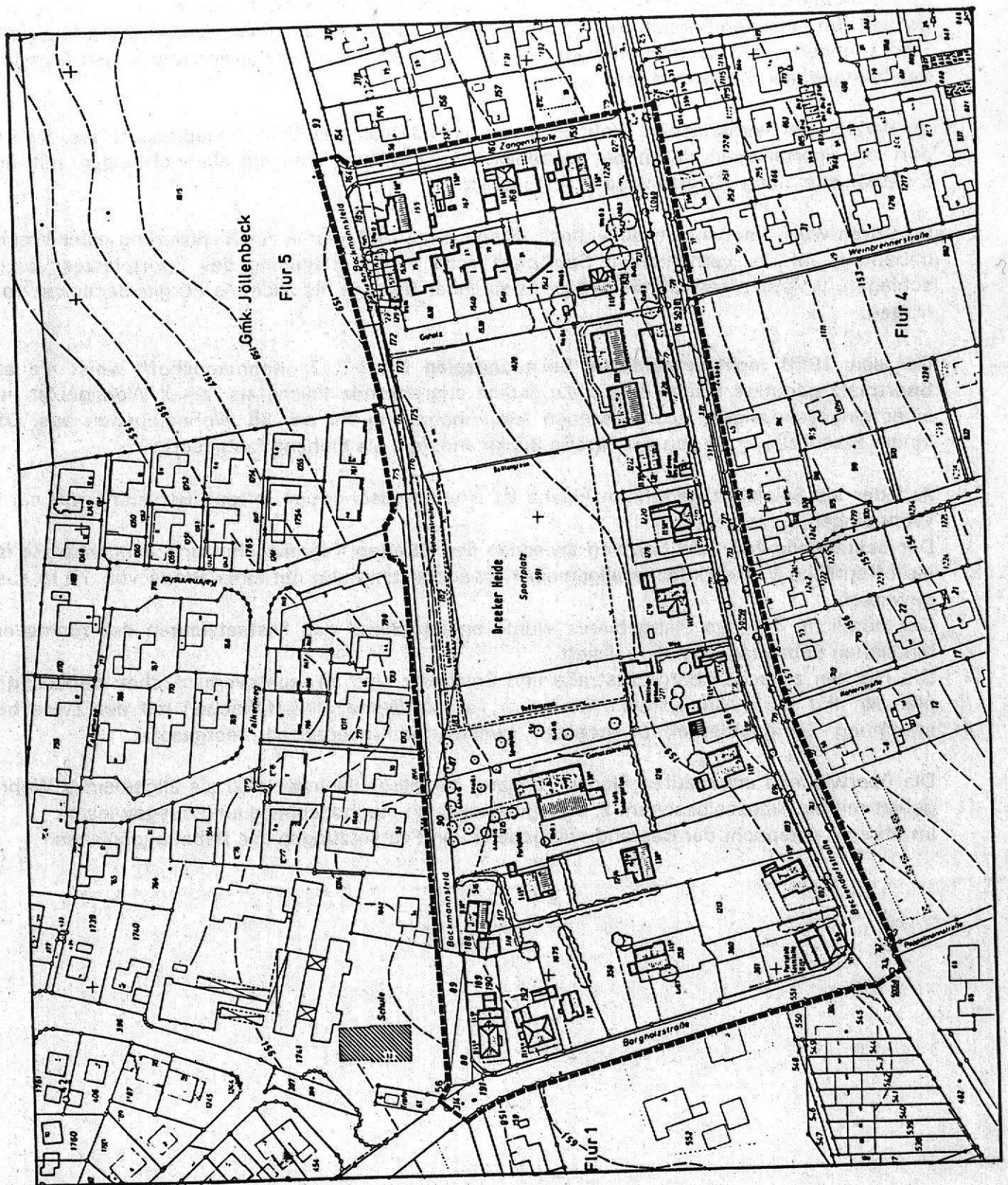
Im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Zangenstraße besteht eine eingeschossige Wohnbebauung mit steil geneigten Dächern. Eine rückwärtig hiervon gelegene, eingeschossige Flachdachbebauung wird von der Zangenstraße über ein Teilstück der Straße Böckmannsfeld durch einen privaten Fußweg erschlossen.

Im westlichen Teil des Plangebietes besteht an der Bargholzstraße eine Wohnbebauung mit zum Teil großen, unbebauten Grundstücksflächen.

Südlich der Straße Böckmannsfeld liegt ein ev.-kath. Kindergarten, ein Spielplatz sowie ein Sportplatz. Der Sportplatz wird überwiegend von den Schülern der gegenüberliegenden Grundschule sowie von einem ortsansässigen Sportverein genutzt.

Kindergarten sowie Spiel- und Sportplatz sind für den motorisierten Individualverkehr von der Bargholzstraße über die Straße Böckmannsfeld zu erreichen.

Die Straße Böckmannsfeld ist im östlichen Plangebiet durch eine Fuß- und Radwegeverbindung für den Pkw-Verkehr unterbrochen. Der Sportplatz ist von der Beckendorfstraße her zusätzlich über einen Fußweg erschlossen.



Bestandskarte

3. Bisherige Flächenausweisungen

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** Stand '84 ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Bereich sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtungen und Kindergarten ausgewiesen. Diese FNP-Darstellung entspricht dem Standort des bestehenden Kindergartens.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ist nördlich des Bebauungsplangebietes der Bedarf an Sportanlagen durch die symbolische Darstellung von Einzeleinrichtungen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgestellt.

Im **Vorentwurf Rahmenplan Jöllenbeck** (Stand März '93) wurde zur Realisierung einer Wohnbebauung auf der vorhandenen Sportplatzfläche eine Verlagerung des Sportplatzes vorgeschlagen, wogegen sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch die Bürger Bedenken vortrugen.

Der seit 1968 **rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/J 7 „Kahmannshof“** weist die als Sportplatz genutzte Fläche sowie die östlich angrenzende Fläche als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, geschlossenen Atriumbebauung für ca. 25 Wohneinheiten aus. Die innere Erschließung ist von der Straße Böckmannsfeld als Einhang festgesetzt.

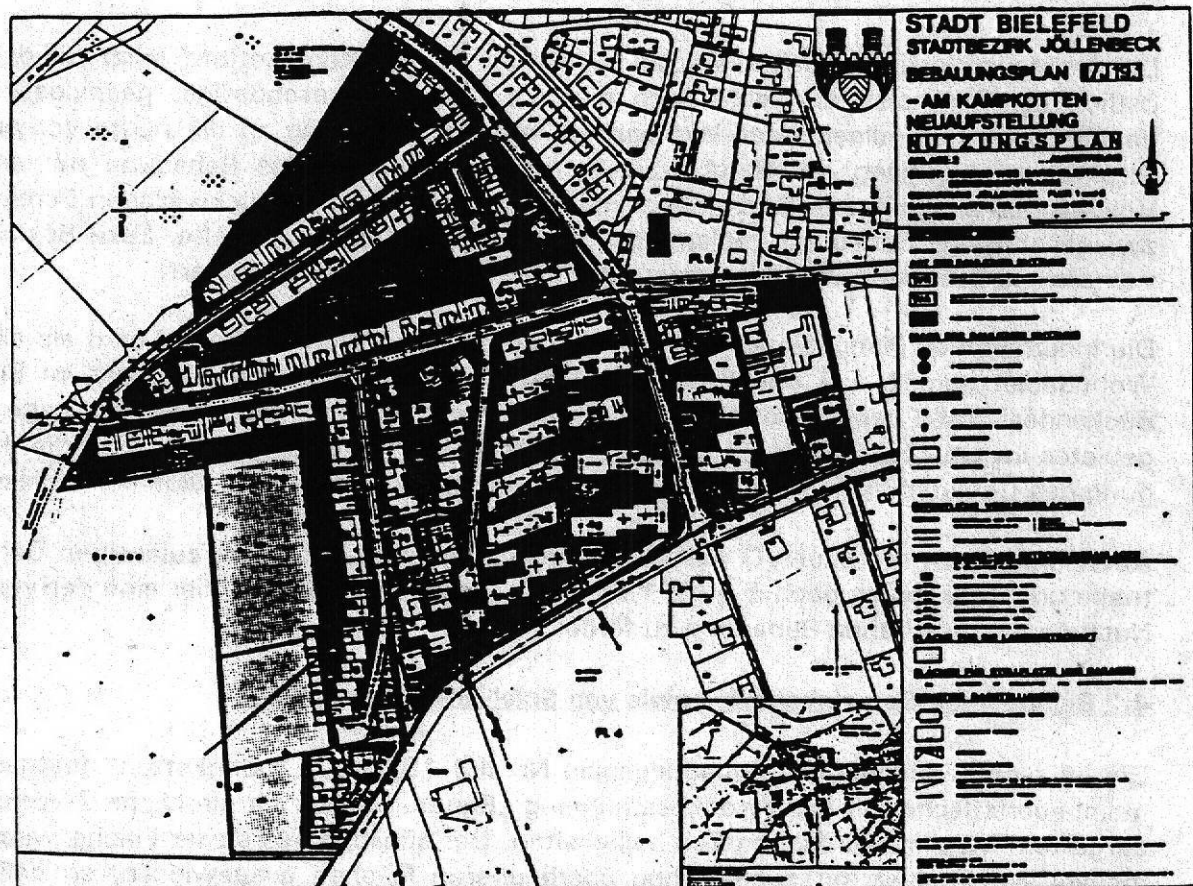
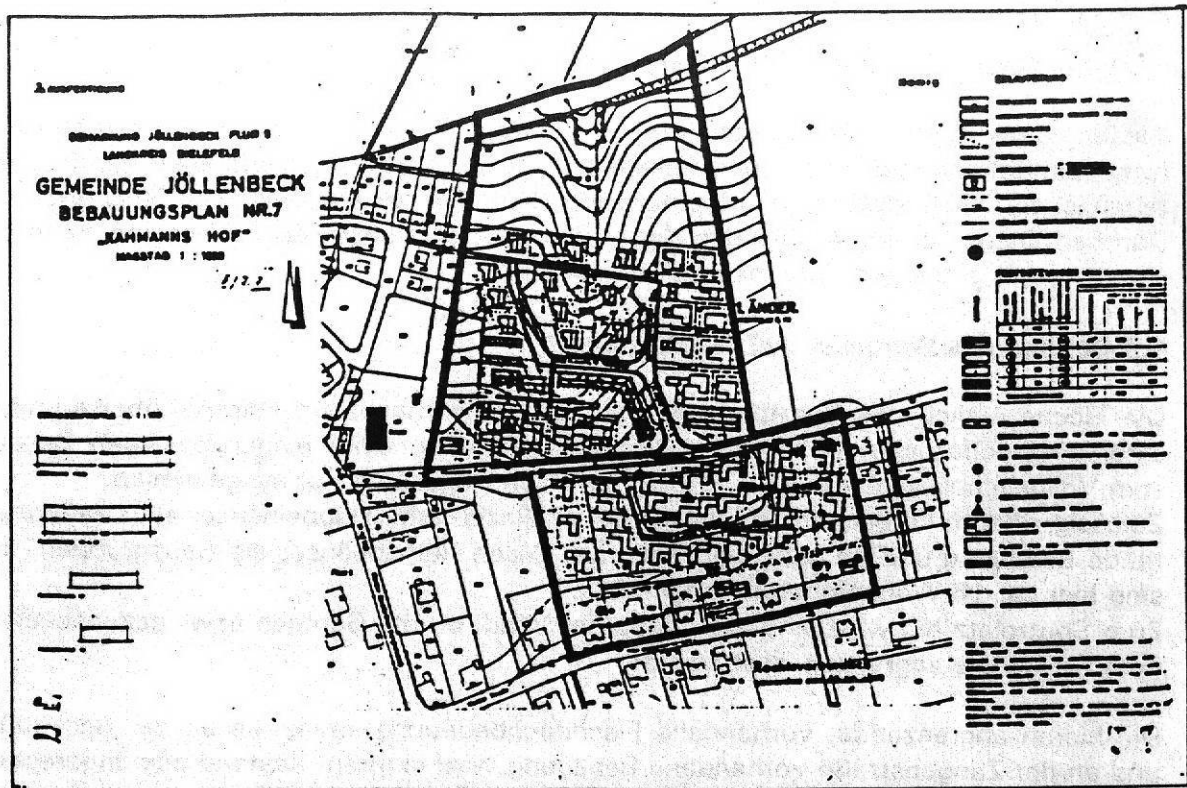
Auf der als Spielplatz genutzten Fläche ist eine eingeschossige, offene Bebauung mit ca. 3 Wohneinheiten festgesetzt.

Der bestehende Fuß- und Radweg zwischen den Straßen Kahmannshof und Zangenstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung mit einer Breite von 10 m ausgewiesen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert.

Die Flächen zwischen Bargholzstraße und Spielplatz sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J 19.1 „Am Kampkotten“ zum Teil als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung - Baugrundstück für kirchliche Zwecke und Kindergarten - festgesetzt.

Die überwiegend unbebauten Flächen entlang der Bargholzstraße sind als allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen, z. T. 4-geschossigen Flachdachbebauung ausgewiesen. Im übrigen entspricht der Bestand weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Rechtsverbindliche Bebauungspläne II/J 7 „Kahmannshof“ und
 II/J 19.1 „Am Kampkotten“

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Sport- und Spielplatzes sowie die Ausweisung einer den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechenden Nutzung der angrenzenden Flächen. Darüber hinaus ist eine Anpassung der bisherigen Gebietsausweisung entsprechend der eingetretenen und geplanten Entwicklung erforderlich.

4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Die Fläche östlich des Sportplatzes, westlich der vorhandenen Flachdachbebauung wird mit einer eingeschossigen Bebauung (I-Vollgeschoß) bzw. einer eingeschossigen Bebauung mit zum Vollgeschoß ausbaubarem, geneigtem Dach (II-geschossig) ausgewiesen. Zulässig sind im nördlichen Teil dieser Fläche Einzel- oder Doppelhäuser als straßenrandbegleitende Bebauung und im südlichen Teil zwei Zeilen Reihenhäuser als Hausgruppen. Insgesamt sind hier ca. 16 Wohneinheiten möglich. Zum Sportplatz hin wird eine geschlossene Wand, an die Garagen bzw. dazwischen angeordnete Stellplätze angrenzen, festgesetzt.

Die hieran angrenzende, vorhandene Flachdachbebauung sowie die an der Beckendorfstraße und an der Zangenstraße vorhandene Bebauung wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird hier in Teilbereichen durch entsprechende Ausweisung von überbaubaren Flächen eine rückwärtige Wohnbebauung zulässig.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/J 19.1 „Am Kampkotten“ setzt für den Bereich östlich der Bargholzstraße eine noch nicht realisierte, 4-geschossige, geschlossene Flachdachbebauung als allgemeines Wohngebiet fest. In Anlehnung an die heute vorherrschende Struktur wird entlang der Bargholzstraße eine zweigeschossige Bebauung mit einem zum Vollgeschoß ausbaubaren Dach (III-geschossig) ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung geplant. Die im Bereich der Bargholzstraße, Ecke Böckmannsfeld vorhandene Bebauung wird planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene und geplante Wohnbebauung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der im Bereich der Beckendorfstraße bestehenden Nutzungsstrukturen sowie im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im westlichen Bereich des Ortsteils Jöllenbeck sind somit z. B. auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Abweichend von § 4 BauNVO werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen, um hier eine der vorhandenen Nutzung entsprechende Bebauung zu fördern.

4.2 Belange des Gemeinbedarfs sowie von Spiel- und Sportanlagen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J 19.1 „Am Kampkotten“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Baugrundstück für kirchliche Zwecke und Kindergarten“ wird im nördlichen Teil beibehalten. Der südliche Teil dieser Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet mit zusätzlichen überbaubaren Flächen ausgewiesen, so daß hier eine Wohnbebauung entstehen kann.

Der vorhandene Sportplatz wurde in den 60er Jahren errichtet. Diese selbständige Sportanlage hat eine wesentliche Bedeutung für die wohngebietsnahe Sportausübung und als Schulsportfläche. Der Platz wird überwiegend von der Grundschule Jöllenbeck sowie von einem ortsansässigen Sportverein genutzt.

Der zwischen dem Kindergarten und dem Sportplatz gelegene öffentliche Spielplatz hat eine wesentliche Bedeutung für die angrenzenden Wohngebiete.

Die Spiel- und die Sportplatzfläche werden planungsrechtlich durch die Festsetzung als selbständige Spiel- bzw. Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gesichert.

4.3 Belange des Verkehrs

Die entlang der Bargholzstraße und Beckendorfstraße gelegenen Baugrundstücke werden direkt von diesen Straßen erschlossen. Die hiervon rückwärtig geplanten Baugrundstücke sind über private Grundstückszufahrten erreichbar.

Ein Teil der Wohnbebauung, der Kindergarten sowie der Spiel- und der Sportplatz sind an die Straße Böckmannsfeld angebunden. Die bestehende Fußwegeanbindung des Sportplatzes an die Beckendorfstraße wird durch die Festsetzung einer mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des Wohngebietes östlich des Sportplatzes ist von der Beckendorfstraße über die Zangenstraße und den in einem Wendehammer endenden östlichen Teil der Straße Böckmannsfeld vorgesehen. Hieran schließt eine geplante private Erschließungsstraße an, welche durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger gesichert wird.

Im Anschluß an den Wendehammer bleibt der vorhandene Fuß- und Radweg bis zur Einmündung Kahmannshof durch Reduzierung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J 7 „Kahmannshof“ festgesetzten Verkehrsfläche bestehen. Diese Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. In dem östlich des Sportplatzes geplanten Wohngebiet wird eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Für die Sportplatzbenutzer bestehen im Bereich der angrenzenden Straße Parkmöglichkeiten.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die südlich der Straße Böckmannsfeld vorhandene Trafostation wird planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Versorgungsfläche gesichert.

Entwässerung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung wird fast ausschließlich im Mischsystem entwässert. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich eines genehmigten Mischwasserkanalisationsnetzes. Mischwasserkanäle liegen in der Beckendorfstraße, Bargholzstraße, Böckmannsfeld und Zangenstraße. Ein Regenwasserkanal liegt in der Bargholzstraße. Dieser bildet den Beginn des Dreeker Baches.

Lt. § 51 a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die geplante Bebauung ist zum Teil im Trennsystem, zum Teil im Mischsystem zu entwässern.

Die Grundstücksentwässerung der geplanten Bebauung zwischen Bargholzstraße und dem Kindergarten soll im Trennsystem ausgeführt werden. Hier ist die Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahes Gewässer durch den Anschluß der Regenwasser-Hausanschlüsse an den in der Bargholzstraße vorhandenen städtischen Regenwasserkanal möglich.

Die Tieflage dieses Regenwasserkanals gestattet es nicht, daß auch alle evtl. Drainage-Leitungen aus dem Bereich der Kellersohle mit angeschlossen werden können.

Die Schmutzwasser-Hausanschlüsse sind an den vorhandenen Mischwasserkanal Bargholzstraße anzuschließen.

Der östlich der Bargholzstraße verlegte private Regenwasserkanal dient nicht der öffentlichen Regenwasserentwässerung. Bei Aufhebung dieses privaten Regenwasserkanals kann das Grundstück Beckendorfstraße 66 an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das im B-Plan-Gebiet anfallende Niederschlagswasser für die geplante Bebauung östlich des Sportplatzes ist nach § 51 a (4) LWG von der Verpflichtung ausgenommen, es zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, da es gemischt mit Schmutzwasser über eine nach bisherigem Recht genehmigte Mischkanalisationsnetzplanung einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden kann und der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erstellung einer Trennkanalisation unverhältnismäßig wäre.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG).

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. -funden hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u. a.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

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

Schallschutz

Freizeitlärm

Für die östlich des vorhandenen Sportplatzes geplante Wohnbebauung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob beim Betrieb des Sportplatzes die zu erwartenden Geräuschpegel die vorgegebenen Richtwerte für reine Wohngebiete gemäß der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV . vom 18. Juli 1991) nicht überschritten werden. Diese Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, so-

weit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.

Gemäß der 18. BImSchV ist in Reinen Wohngebieten ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, in Allgemeinen Wohngebieten ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten zulässig. Da es sich bei dem Sportplatz um eine Sportanlage handelt, die vor Inkrafttreten der vg. Verordnung errichtet wurde, sind die zulässigen Immissionsrichtwerte jeweils um 5 dB(A) zu erhöhen. Bei bestehenden Anlagen kann auf Spielzeitbeschränkungen verzichtet werden, wenn die Richtwertüberschreitung nicht mehr als 5 dB(A) beträgt. Hierdurch gilt nicht ein neuer Richtwert, sondern die Tolerierung der Richtwertüberschreitung.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte durch ein Ing.-Büro für Schall- und Schwingungstechnik im Oktober 1995. Es wurde für den ungünstigsten Betriebszustand unter Berücksichtigung von zwei Fußballspielen á 90 Minuten inkl. dazugehöriger Pausen außerhalb der Ruhezeiträume an Sonn- und Feiertagen zwischen 09.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr ermittelt.

Diese schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß die gemäß der o. g. Verordnung zulässigen Tagesrichtwerte von $50 + 5 = 55$ dB(A) für reine Wohngebiete am betrachteten Immissionsort östlich des Sportplatzes um 2,1 dB(A) überschritten werden.

Um die vorgegebenen Tagesrichtwerte im reinen Wohngebiet östlich des Sportplatzes einhalten zu können, sind lt. o. g. schalltechnischem Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen durch Lärmschutzwände bzw. Garagen sowie Maßnahmen an Gebäuden erforderlich. Zur Vermeidung von Reflexionen ist es erforderlich, die zum Sportplatz gerichtete Seite mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Die Schallschutzwand soll auf der Sportplatzseite sowie auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite im Bereich der Stellplätze begrünt werden.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf wurden daher an der Ostseite des Sportplatzes Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit differenzierten Höhen, mit z. T. vorgelagerten Garagen sowie zu passiven Lärmschutzmaßnahmen bzgl. der Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen vorgesehen.

Eine Überprüfung des Gutachtens im Rahmen der durchgeführten Ämter- und Behördenbeteiligung ergab, daß den im o. g. Gutachten ermittelten Werten eine Meßunsicherheit von 3 dB(A) zugrunde gelegt wurde. Da es sich bei den Berechnungen des Beurteilungspegels für die zukünftigen Immissionsorte um eine reine Prognose handelt, ist diese Meßunsicherheit jedoch nicht zu berücksichtigen, so daß ein Beurteilungspegel von 60,1 dB(A) zugrunde zu legen ist.

Darüber hinaus wurde angeregt, die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dies wurde im Bebauungsplan-Entwurf entsprechend berücksichtigt.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ ist in allgemeinen Wohngebieten tags in der Regel in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr die Einhaltung oder Unterschreitung eines Schallpegels von 55 dB(A) wünschenswert.

Bei den vorhandenen Nutzungsstrukturen handelt es sich um eine Gemengelage. Die in der DIN 18005 genannten Lärmwerte sind Orientierungswerte, die insbesondere in Gemengelagen keine absoluten Grenzwerte darstellen.

Für eine sachgerechte Abwägung der Interessen des Sports und des Wohnens ist aufgrund der bereits vorhandenen und der geplanten Nutzungsstruktur das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ausschlaggebend.

Durch die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Mindestschalldämmung von 25 dB(A) ist gewährleistet, daß ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche gegeben ist. Darüber hinaus ist durch die Abschirmung des Sportplatzes durch die der geplanten Wohnbebauung vorgelagerten Lärmschutzwand mit Garagenzeile eine andere subjektive Wahrnehmung der Geräusche als bei einem direkten Sichtkontakt zur Geräuschquelle gegeben.

Diese geplante Bebauung wird an den Sportplatz heranentwickelt. Daher sind hier als Ergebnis der Abwägung Lärmimmissionen zu tolerieren, die ca. 5 dB(A) über die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete hinausgehen.

Die laut v. g. schalltechnischen Gutachten vom Sportplatz ausgehenden besonders auffälligen Spitzenpegel werden durch das Treten der Spieler an die Aluminium-Torpfosten hervorgerufen. Hier ist durch geeignete technische Maßnahmen an den Torpfosten eine Reduzierung der auftretenden Spitzenpegel erreichbar.

Verkehrslärm

Die Bebauung entlang der Bargholzstraße und der Beckendorfstraße wird durch Verkehrslärm belastet.

Lt. Straßenverkehrslärmkataster (Stand '89) ist entlang der Bargholzstraße im Abschnitt zwischen Beckendorfstraße und Stadtgrenze von Immissionspegeln um 66,92/55,82 dB(A) tags/nachts sowie entlang der Beckendorfstraße im Abschnitt zwischen Jöllenbecker Straße und Bargholzstraße von Immissionspegeln um 72,97/61,97 dB(A) tags/nachts auszugehen.

Unter Berücksichtigung einer überschläglichen Immissionsanalyse nach RLS-90 auf der Grundlage der Verkehrsprognosedaten des Gesamtverkehrsentwicklungsplanes (GVEP) Bielefeld ist von Lärmpegeln von 68/57 dB(A) tags/nachts entlang der Bargholzstraße und um 69/58 dB(A) tags/nachts entlang der Beckendorfstraße als Anhaltswert auszugehen. Hierdurch ist eine Verlärmung von Außenwohnbereichen im Einwirkungsbereich der Straßen oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gegeben. Die Orientierungswerte nach dieser DIN 18005 sind in allgemeinen Wohngebieten 55/45 dB(A) tags/nachts.

Unter Zugrundelegung der o. g. Immissionspegel ist aus Sicht des Gesundheitsschutzes von einer deutlichen Belastung der im Lärmeinwirkungsbereich gelegenen Wohnbebauung auszugehen.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch Verkehrslärm sind daher geeignete Maßnahmen durchzuführen, die einen ausreichenden Schutz der Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm gewährleisten.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Baugrundstücke entlang der Beckendorfstraße sind heute überwiegend, entlang der Bargholzstraße teilweise bebaut.

Aufgrund des Gebäudebestandes sowie unter Berücksichtigung der gewachsenen und geplanten städtebaulichen Struktur sowie unter dem Aspekt der Realisierbarkeit können aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder Lärmschutzwänden nicht in Betracht gezogen werden. Es können daher zur Lärminderung nur Lärmschutzvorkehrungen an den Gebäuden durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan werden daher differenzierte Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an Gebäuden nach VDI 2719 festgesetzt.

Sämtliche Schallschutzmaßnahmen können nur auf Veranlassung und Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Durchgrünung des Baugebietes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die durch den Bau von Straßen und Gebäuden entstehen. Aufgrund des Wohnbedarfes der Bevölkerung und der hierfür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sowie der günstigen städtebaulichen Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden Wohngebietes wird dieser Eingriff als unvermeidbar angesehen.

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie unvermeidbar sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. geeignete Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörte Funktion des Naturhaushaltes wieder herzustellen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen, relativ großzügigen Freiflächen sowie der geringen zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wird im Rahmen der Abwägung auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet. Statt dessen werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten erforderliche Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Erhalt vorhandener Gehölzstreifen getroffen.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der 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.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	3,57 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,62 ha
Sportplatz	0,98 ha
Spielplatz	0,15 ha
Verkehrsflächen	<u>1,24 ha</u>
	6,56 ha

Zahl der Wohneinheiten

vorhanden	ca. 55 WE
<u>geplant</u>	<u>ca. 40 WE</u>
insgesamt	ca. 95 WE

8. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan werden die Festsetzungen folgender Bebauungspläne ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 22 „Dreeker Heide“ erfaßt werden:

- Nr. II/J 7 „Kahmannshof“ vom 23.02.1967, i.d.F. der 1. Änderung vom 19.06.1970
- Nr. II/J 19.1 „Am Kampkotten“ vom 14.02.1983

9. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von 908.000,00 DM für

- Straßenbau (einschl. Beleuchtung) für die noch nicht endgültig ausgebaute Straße Böckmannsfeld
- Herstellung der Planstraße
- Vermessung

Die Herstellung der Planstraße soll durch Vertrag gemäß § 124 BauGB 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, befreien. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.



Heinrich
Beigeordneter

Bielefeld,

5. März 97