

# Bebauungsplan

## Nr. II / J28

### „Freudenburg“

„nördlich der Straße Böckmannsfeld,  
nördlich und östlich der Wohnbebauung  
an der Straße Kahlmannshof, westlich der  
Hofanlage Stannull, sowie nördlich des  
Hemigholder Baches“

Jöllenebeck

Satzung

Begründung

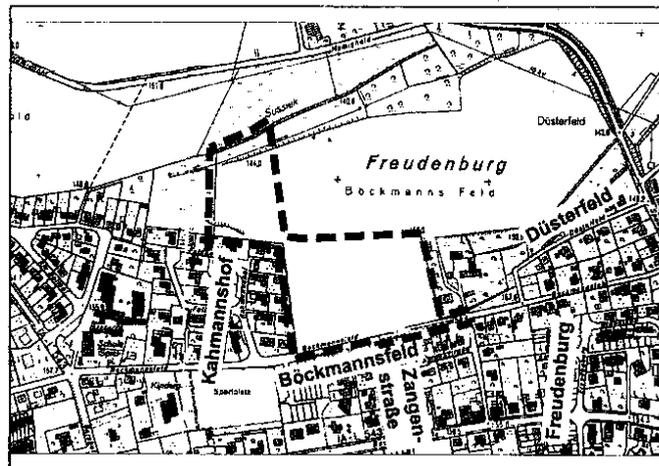
# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/J28

„Freudenburg“



## BEGRÜNDUNG

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Peter Düphans, Landschaftsplanung und Stadtökologie, Gütersloh

Bauamt, 600.41

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II / J 28 „Freudenburg“**

für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld, nördlich und östlich der Wohnbebauung an der Straße Kahmannshof, westlich der Hofanlage Stannull sowie nördlich des Hemigholder Baches

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Stand: Satzungsbeschluss

#### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. II / J 28 „Freudenburg“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld, nördlich und östlich der Wohnbebauung an der Straße Kahmannshof, westlich der Hofanlage Stannull sowie nördlich des Hemigholder Baches wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

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

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

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 181. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

#### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Das ca. 3,55 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Jöllenbeck, nördlich der Straße Böckmannsfeld, östlich der Wohnbebauung an der Straße Kahmannshof und westlich der Hofanlage Stannull sowie nördlich des Hemigholder Baches.

Die leicht nach Norden hin abfallenden Flächen des Plangebietes sowie des nördlich angrenzenden Bereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzt die Hofanlage Stannull an.

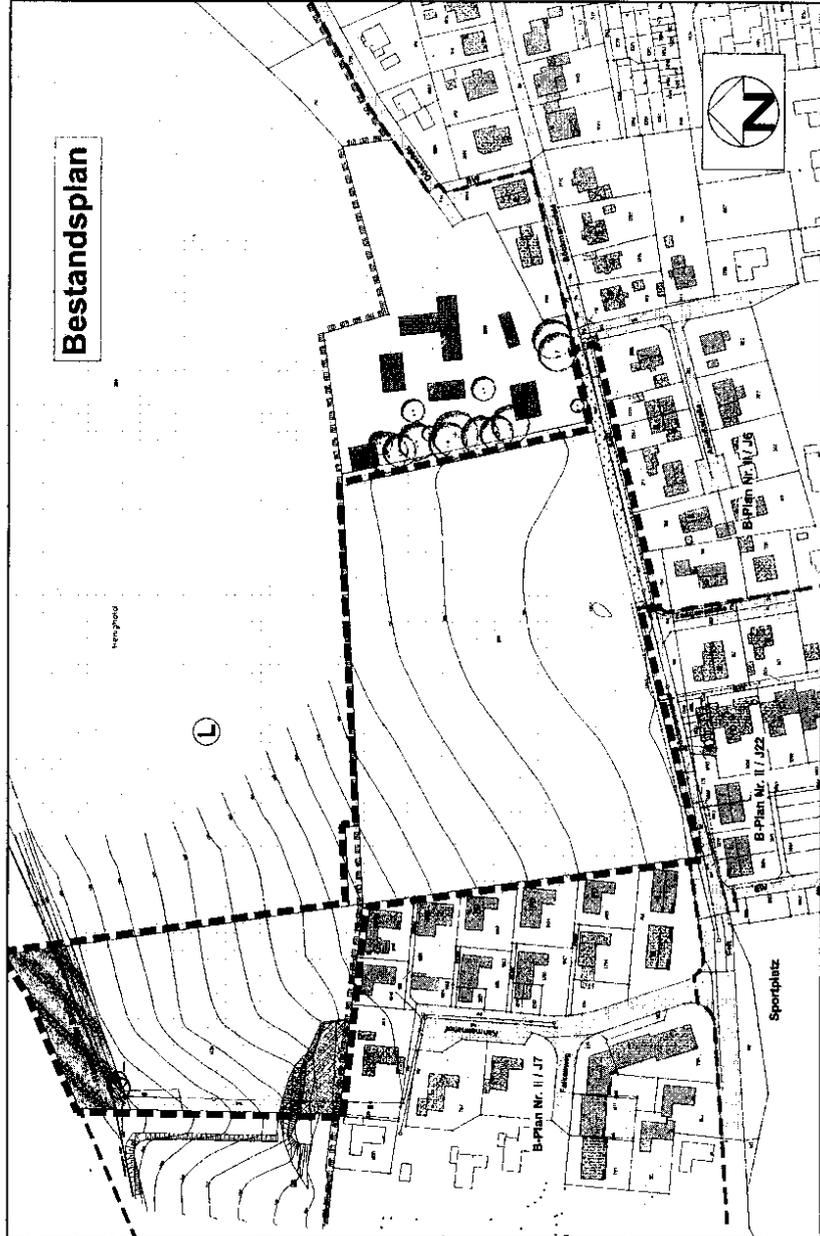
Westlich sowie südlich angrenzend befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit dem Charakter eines reinen Wohngebietes.

Das in dem seit dem 16.02.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan II / J 6 „Böckmannsfeld“ ausgewiesene Erschließungsnetz ist nicht vollständig realisiert worden.

Zwischen der Zangenstraße und der Amboßstraße ist lediglich ein Fuß- und Radweg vorhanden. Die Straße Freudenburg wurde bisher nicht bis zur Straße Böckmannsfeld verlängert. Der östliche Teil der Straße Böckmannsfeld ist derzeit an die Spenger Straße angebunden.

Im Südwesten des Plangebietes endet die Straße Böckmannsfeld in einer Sackgasse, von der die Anbindung nach Westen über einen Fuß- und Radweg gewährleistet ist.

**Bestandsplan**



### 3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld ist der südliche Teil des Plangebietes von der Straße Böckmannsfeld gemessen bis zu einer Tiefe von ca. 80 m als Wohnbaufläche, der nördliche Teil als landwirtschaftliche Fläche mit dem Hinweis geeigneter Erholungsraum dargestellt.

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** sowie im Nutzungsplan des **Rahmenplanes Jöllenbeck** (Vorentwurf) werden diese Ausweisungen bestätigt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen **Landschaftsplanes Bielefeld-West** verläuft hier entlang der Straße Böckmannsfeld.

Für die Fläche des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt.

Im Norden grenzt ein im Landschaftsplan Bielefeld-West festgesetztes Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet an.

Im **Zielkonzept Naturschutz** ist das Plangebiet Bestandteil eines Landschaftsraumes mit hoher Naturschutzfunktion.

In dem seit 1981 rechtsverbindlichen **Bebauungsplan II / J 6 „Böckmannsfeld“** ist die Straße Böckmannsfeld östlich der Zangenstraße als 10,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche, die im Osten in einer Wendeanlage endet, sowie ihre Fortsetzung zur Spenger Straße als 3,00 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.

Der seit dem 23.02.1967 in der Fassung der 1. Änderung rechtsverbindliche **Bebauungsplan II / J 7 „Kahmannshof“** weist für die Flächen nördlich der Wohnhausbebauung an der Straße Kahmannshof Flächen für die Landwirtschaft aus.

### 4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Zur Abrundung der am Rande des Stadtteils Jöllenbeck gelegenen Wohnbebauung wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nach Norden hin geringfügig erweitert und hierdurch unter Berücksichtigung der westlich entlang der Straße Kahmannshof vorhandenen Bebauung sowie der Gebäude der östlich angrenzenden Hofanlage Stannull eine klare städtebauliche Zäsur im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes II/J28 „Freudenburg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Realisierung der entwässerungstechnischen Anlagen (Regenrückhaltung) zu schaffen.

#### 4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfs

Aufgrund der relativ günstigen Lage zur Ortsmitte Jöllenbeck mit einer Vielzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf sowie der in der Nachbarschaft und im Ortskern vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Sportplatz, Hauptschule, Realschule) sind die Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Bereiches als günstig anzusehen.

Angesichts der locker bebauten Ortsrandlage wird eine ein- bis zweigeschossige, mäßig verdichtete Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil angestrebt. Das neue Wohngebiet wird als Reines Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung soll sich die zukünftige Bebauung dem vorhandenen Bestand im unmittelbaren südlichen Umfeld anpassen. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und um eine Kleinteiligkeit zu wahren, wird die zulässige maximale Gebäudehöhe durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (max. 4,50m bzw. 10,50m) sowie Drempehöhen (max. 1,00m) begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt auf eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ab. Da der an das Plangebiet angrenzende Bereich durch eine Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist, soll auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet sich hieran anpassen. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan die zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei begrenzt. Diese Begrenzung soll dem beabsichtigten Einfügen der Bebauung in den Umgebungsbereich Rechnung tragen.

Insgesamt sind ca. 50 Wohneinheiten geplant.

Aufgrund der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird ein rechnerischer Bedarf von fünf zusätzlichen Kindergarten- bzw. Kindertagesstättenplätzen sowie für zwei Schüler pro Jahrgang in einer Grundschule entstehen.

Im westlichen Plangebiet steht der ev.-kath. Kindergarten für die Versorgung mit Kindergarten- / tagesplätzen zur Verfügung. Erfahrungsgemäß werden darüber hinaus häufig auch Einrichtungen im Nahbereich von Arbeitsstätten für die Unterbringung der Vorschulkinder ausgewählt.

Das Raumangebot in der Grundschule Drecker Heide wird für die Aufnahme der zu erwartenden Schulkinder ausreichen.

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

#### 4.2 Belange des Verkehrs

##### Individualverkehr

Das Plangebiet über die Zangenstraße, die aufgrund ihres Ausbauszustandes geeignet ist, den zu erwartenden zusätzlichen Individualverkehr aufzunehmen, an die Beckendorfstrasse und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die östlich der Einmündung Zangenstraße bis zur Einmündung Amboßstraße heute lediglich als Fuß- und Radweg ausgebaute Straße Böckmannsfeld ist teilweise als 4,75m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen, die in einer für zweiachsige Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage mündet. Von ihr sollen die unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen erschlossen werden. Im weiteren Verlauf wird die Straße Böckmannsfeld als 3,50 m breiter Fuß- und Radweg ihre Fortsetzung bis zur Amboßstraße finden.

Westlich der Einmündung Zangenstraße besteht die Straße Böckmannsfeld aus einer 3,50m breiten Asphaltfläche und einem nördlich hiervon gelegenen 1,50m breiten Gehweg. Von hier werden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine 6,50 m breite, ca. 40,00 m lange Stichstraße, an die ein 5,50m breiter innerer Erschließungsring anschließt, gegenüber der Zangenstraße an die Straße Böckmannsfeld angebunden werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Verkehr aus dem Neubaugebiet die Straße Böckmannsfeld nur einmal kreuzt.

##### Ruhender Verkehr

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

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Köhlerstraße“ und „Am Pfarrholz“ mit kurzen Entfernungen von ca. 250m an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Haltestellen werden durch die Linien 63, 154, 155 und 156 der BVO Busverkehrs GmbH bedient. Die Linie 155 bietet zwischen Jöllenbeck und Schildesche an Werktagen zwischen 5,30 und 20,15 Uhr überwiegend ein Verkehrsangebot im 30-Minuten-Takt und an Sonntagen etwa ca. alle 2 Stunden.

Die Linien 63, 154 und 156 dienen in erster Linie den Belangen des Schülerverkehrs von und nach Werther, Enger und Spenge.

In ca. 550m Entfernung befindet sich die zentrale Haltestelle „Jöllenbeck Dorf“. Von hier wird überwiegend im 10-Minuten-Takt eine Fahrtmöglichkeit zum Jahnplatz mit den Linien 54/55/56 und 155/156 angeboten. An Sonn- und Feiertagen bestehen 2 Fahrtmöglichkeiten pro Stunde.

#### 4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

##### Spiel- / Sportplatz

Für den Bereich zwischen Spenger Straße, Bargholz- und Beckendorfstraße sowie dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum sind westlich des Plangebietes zwei Spielplätze und ein überwiegend von Schülern der gegenüberliegenden Grundschule sowie einem ortsansässigen Sportverein genutzter Sportplatz vorhanden.

Für das neue Wohngebiet ergibt sich ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf an Spielplatzflächen. Dieser soll jedoch nicht durch die Ausweisung eines neuen Kinderspielplatzes von ca. 500 – 700 m<sup>2</sup> Größe, sondern durch eine deutliche Aufwertung der südlich der Straße Böckmannsfeld, westlich des Sportplatzes gelegenen Fläche gedeckt werden, die derzeit nur dürftig ausgestattet ist.

##### Fuß- und Radwegeverbindungen

Es wird angestrebt, das vorhandene Fuß- und Radwegenetz im Nordwesten des Ortsteiles Jöllenbeck zu ergänzen, um so einen besseren Zugang von den Wohnquartieren zur freien Landschaft zu erreichen.

Denkbar ist es, dass zu einem späteren Zeitpunkt ausgehend von der Straße Böckmannsfeld über die westlich der Hofanlage Stannull gelegene, der Erschließung der Ackerflächen dienende, 5,00 m breite Parzelle und weiter entlang des Nordrandes des neuen Wohnquartiers eine Wegeverbindung bis zum Wanderweg A 3 geschaffen wird.

Im Bebauungsplan wird daher zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Möglichkeit der Kreis der Begünstigten im Bereich der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten bzw. Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen erweitert und zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht – letzteres beschränkt auf den Fahrradverkehr - zugunsten der Allgemeinheit aufgenommen.

#### 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

##### Versorgung

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

In einer Teilfläche des Wohngebietes unmittelbar an der Straße Böckmannsfeld verläuft die Trasse einer vorhandenen Gasversorgungsleitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Die Leitungstrasse wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer mit einem entsprechenden Leitungsrecht zu belastenden Fläche gesichert.

### Entwässerung

In der Straße Böckmannsfeld verläuft sowohl in westlicher Richtung (ab Zangenstraße) als auch in östlicher Richtung ein Mischwasserkanal.

Die Wohngebäude an der Straße Kahmannshof verfügen über eine Trennkanalisation, die von der Straße Böckmannsfeld aus in nördliche Richtung entsprechend dem Gefälle verläuft. Das anfallende Regenwasser wird nach Norden in den Hemigholder Bach abgeleitet.

Die unmittelbar an der Straße Böckmannsfeld geplanten Wohngebäude sollen an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Entwässerung des übrigen Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Hierbei soll das Schmutzwasser zu dem in der Straße Kahmannshof vorhandenen Schmutzwasserkanal geleitet werden.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll es in einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt dem Hemigholder Bach zugeführt werden. Die Zuleitung aus dem Baugebiet erfolgt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal. In das oberirdische Regenrückhaltebecken soll ebenfalls das aus dem Wohngebiet „Kahmanns Hof“ anfallende Niederschlagswasser einleitet, zurückgehalten und anschließend entsprechend dem natürlichen Landabfluss dem Hemigholder Bach über die vorhandene Einleitestelle zugeführt werden.

Die Trassenführung der Entwässerungskanäle über private Grundstücksflächen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert.

#### 4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Durch eine entsprechende Eingrünung entlang des Nordrandes des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen soll ein neuer harmonischer Übergang von der künftigen Bebauung zur freien Landschaft geschaffen werden. Hierzu wird im Übergang zur freien Landschaft im Bebauungsplan eine 3,00m breite Fläche für das Anpflanzen von Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

Die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung entstehen zu lassen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung, die Topographie sowie den angrenzenden Landschaftsraum möglichst gut einfügt.

Eine weitgehende Homogenität der Dachlandschaft soll durch die Festsetzung von Satteldächern mit einer zulässigen Dachneigung von 40° – 45° sowie deren Gestaltung erzielt werden.

#### 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

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

#### 4.7 Belange des Umweltschutzes

##### Bodenbelastungen

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

##### Umweltverträglichkeitsprüfung

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

##### Stadtklima und Luftreinhaltung

In der Stadtklimaanalyse (1995) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Randbereich eines Kaltlufteinzugsgebietes dargestellt. Negative Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung sind hier nicht zu erwarten.

##### Verkehrslärm

Aufgrund der Entfernung des Gebietes zu den stärker belasteten Verkehrswegen Spenger Straße und Beckendorfstraße sind keine problematischen Immissionsbelastungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

##### Sportlärm

Südwestlich des Plangebietes südlich der Straße Böckmannsfeld befindet sich ein Rasensportplatz, der überwiegend durch den Vereinssport sowie in geringem Umfang zu Schulsportzwecken genutzt wird. An der Nordseite des Spielfeldes befindet sich eine 100m-Aschebahn.

In dem zur Ermittlung der Immissionsauswirkungen des Sportplatzes auf die ca. 35m nordöstlich geplante Wohnhausbebauung erarbeiteten Gutachten wird nachgewiesen, dass im gesamten Wohngebiet die Tagesrichtwerte von 50 dB(A) für Reine Wohngebiete sowie ebenfalls die zulässigen Maximalpegelwerte eingehalten werden können. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind im geplanten Wohngebiet nicht notwendig.

##### Geruchsimmission

Von der benachbarten Hofstelle gehen derzeit keine Beeinträchtigungen durch Gerüche aus.

#### 4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

##### 4.8.1 Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Kompensationsflächenbedarfs für den Bereich der Wohnbebauung einschließlich deren Erschließung

##### Bereich Landschaftsökologie

Im Plangebiet liegt großflächig der Biotoptyp „Acker“ vor. Im Nordwesten befindet sich eine stickstoffreiche Ruderalflur. Im Siektal im nördlichen Bereich des Plangebietes hat sich eine stark ruderalisierte, feuchte Grünlandbrache entwickelt.

Direkt an der südlichen Siekkante stehen zwei Einzelbäume. Es handelt sich um eine ca. 8,00 m hohe Stiel-Eiche bzw. eine Vogel-Kirsche. Die Kronendurchmesser liegen bei 10,00 m bzw. 7,00m.

Am Südrand des Plangebietes liegt ein Grasflur-Streifen, der einen Weg begleitet.

Der ökologische Verrechnungsmittelwert (ö.V.) dieser Biotoptypen als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld wie folgt angegeben:

Biotoptyp/Nutzungstyp	ö.V.
Acker	0,3
Ruderalflur	0,8
Grünlandbrache	0,8
Einzelbaum	1,0
Grasflur	0,8
Weg	0,0

Tab. 1: Bestand und ökologischer Verrechnungswert

#### Eingriff und Ausgleichsbedarf aufgrund der Festsetzung von Wohnbaufläche

Bei der geplanten Festsetzung von Wohnbaufläche wird ausschließlich Ackerfläche mit einem ökologischen Verrechnungswert von 0,3 in Anspruch genommen, so dass nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Stadt Bielefeld lediglich die überbaubare Fläche als Eingriffsfläche zu werten ist. Der Kompensationsflächenbedarf (KFB) durch die Wohnbebauung errechnet sich daher aus der überbaubaren und überbaubaren Fläche (EF = Fläche brutto), multipliziert mit der GRZ, multipliziert mit dem ökologischen Verrechnungsmittelwert. Die GRZ bei reinen (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt 0,4. Insgesamt ist zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt eine Ausgleichsfläche von insgesamt 2.628 qm erforderlich.

EF		x	GRZ	x	ö.V.	=	KFB
Wohnbaufläche auf Acker	21.902 m <sup>2</sup>	x	0,4	x	0,3	=	2.628,24 m <sup>2</sup>

#### Eingriff und Ausgleichsbedarf aufgrund der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen

Als Eingriffsfläche ist die gesamte, als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche anzusehen. Dabei erfolgt keine Differenzierung nach Ausbautart. Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt insgesamt 919m<sup>2</sup>.

EF		x	ö.V.	=	KFB
Verkehrsfläche auf Acker	2.593 m <sup>2</sup>	x	0,3	=	777,90 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche auf Grasflur	176 m <sup>2</sup>	x	0,8	=	140,80 m <sup>2</sup>
Summe:					918,70 m <sup>2</sup>

#### Landschaftsbild

Die Bewertung der Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild sowie der daraus resultierende Kompensationsflächenbedarf wird gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld nur verbal - argumentativ und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse vorgenommen werden. Die Maßnahmen stellen einen Eingriff dar und ziehen eine Veränderung des Landschaftsbildes nach sich.

Entlang des Nordrandes des zur Bebauung vorgesehenen Gebiets wird eine Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgenommen. Dadurch wird ein harmonischer Über-

gang von zukünftiger Bebauung zur offenen Landschaft geschaffen. Die geplante Bebauung fügt sich in die westlich und östlich angrenzenden bestehenden Bebauungen ein. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB zur Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft stellen keine Ausgleichsmaßnahmen dar.

#### 4.8.2 Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Kompensationsflächenbedarfs für das Regenrückhaltebecken

##### Landschaftsökologie

##### *Berücksichtigung des oberirdischen Regenrückhaltebeckens*

Nach § 51 a LWG 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, soll im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet werden.

Diese RRB ist als Erdbecken ohne Untergrundabdichtung und einer naturnahen Gehölzeingrünung vorgesehen. Über eine insgesamt 5,50 m lange Verrohrung (DN 400) wird über ein Auslauf-/ Absturz- und Drosselbauwerk mit Abflußbegrenzer Oberflächenwasser über einen vorhandenen Regenwasserkanal (RW-DN 400-29,00 m-22,88 0/00) in das nördlich liegende Siektal eingeleitet. Als Eingriffsfläche gilt die Gesamtfläche mit der Festsetzung als Fläche für die Regenwasserrückhaltung. Vom Regenrückhaltebecken überplante Biotope im Plangebiet sind Acker und Ruderalflur. Die ökologischen Verrechnungsmittelwerte (ö.V.) sind 0,3 bzw. 0,8. Bei ökologischen Verrechnungsmittelwerten (ö.V.) < 1,0 erfolgt keine Bewertung (Bielefelder Modell), da durch die Herstellung eines Erdbeckens und der naturnahen Eingrünung der Eingriff auf der Fläche selber ausgeglichen werden kann.

##### Erschließung des Regenrückhaltebeckens

Die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Dabei wird u-a- auch durch eine Dammanlage im westlich angrenzenden Bereich die bestehende Ruderalflur auf einer Fläche von ca. 101 m<sup>2</sup> angeschnitten. Es erfolgt keine Differenzierung nach Ausbautart. Zum Ausgleich des Eingriffes durch die Erschließung ist eine Ausgleichsfläche von 248,60 m<sup>2</sup> erforderlich

	EF		x	ö.V.	=	KFB
Zuwegung zum RRB auf Acker (4x85m)	340 m <sup>2</sup>		x	0,3	=	102,00 m <sup>2</sup>
Damm Zuwegung auf Ruderalflur	101 m <sup>2</sup>		x	0,8	=	80,80 m <sup>2</sup>
Überlauf RRB auf Acker	71 m <sup>2</sup>		X	0,3	=	21,30 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche RRB auf Acker	79 m <sup>2</sup>		x	0,3	=	23,70 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche RRB auf Ruderalflur	26 m <sup>2</sup>		x	0,8	=	20,80 m <sup>2</sup>
	Summe:					248,60 m <sup>2</sup>

##### Landschaftsbild

Aufgrund des Anschnittes der Hanglage, den mit dem Bau des RRB bedingten Abgrabungen und Aufschüttungen kommt es zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in das Landschaftsbild. Durch die Eingrünung des RRB einschließlich seiner Erschließung mittels einer frei wachsenden, naturnahen flächigen Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie durch die Herstellung von Sukzessionsflächen und Krautsäumen auf einer Fläche von 1.116 m<sup>2</sup> wird der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen.

#### 4.8.3 Darstellung der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

In der folgenden Tabelle wird der Kompensationsflächenbedarf zusammengestellt.

Festsetzung/Maßnahme	Kompensationsflächenbedarf	
Wohnbaufläche (WR/WA)	2.628,24 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	918,70 m <sup>2</sup>	
Summe	3.547 m <sup>2</sup>	ca. 94 %

RRB mit naturnaher Gehölzeingrünung	-	
Erschließung	248,6 m <sup>2</sup>	
Summe	249 m <sup>2</sup>	ca. 6 %

Erforderlich ist ein Gesamt-Kompensationsflächenbedarf von rund 3.795m<sup>2</sup>.

Zur landschaftlichen Eingrünung des Regenrückhaltebeckens sind zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen auf einer Fläche von 1.116 m<sup>2</sup> erforderlich. Insgesamt ergibt sich ein Flächenbedarf von 4.912 m<sup>2</sup>. Ca. 209 m<sup>2</sup> Trassenbereich der Kanaltrasse werden mit einem Krautsaum begrünt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Anlage von freiwachsenden Gehölzflächen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, Pflanzung von heimischen, standortgerechten Einzelbäumen, Entwicklung eines Krautsaumes sowie von Sukzessionsflächen vollständig ausgeglichen werden. Dabei erfolgt der Ausgleich der Eingriffe aufgrund der Wohnbebauung und der Erschließung auf der festgesetzten Ausgleichsfläche, der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens.

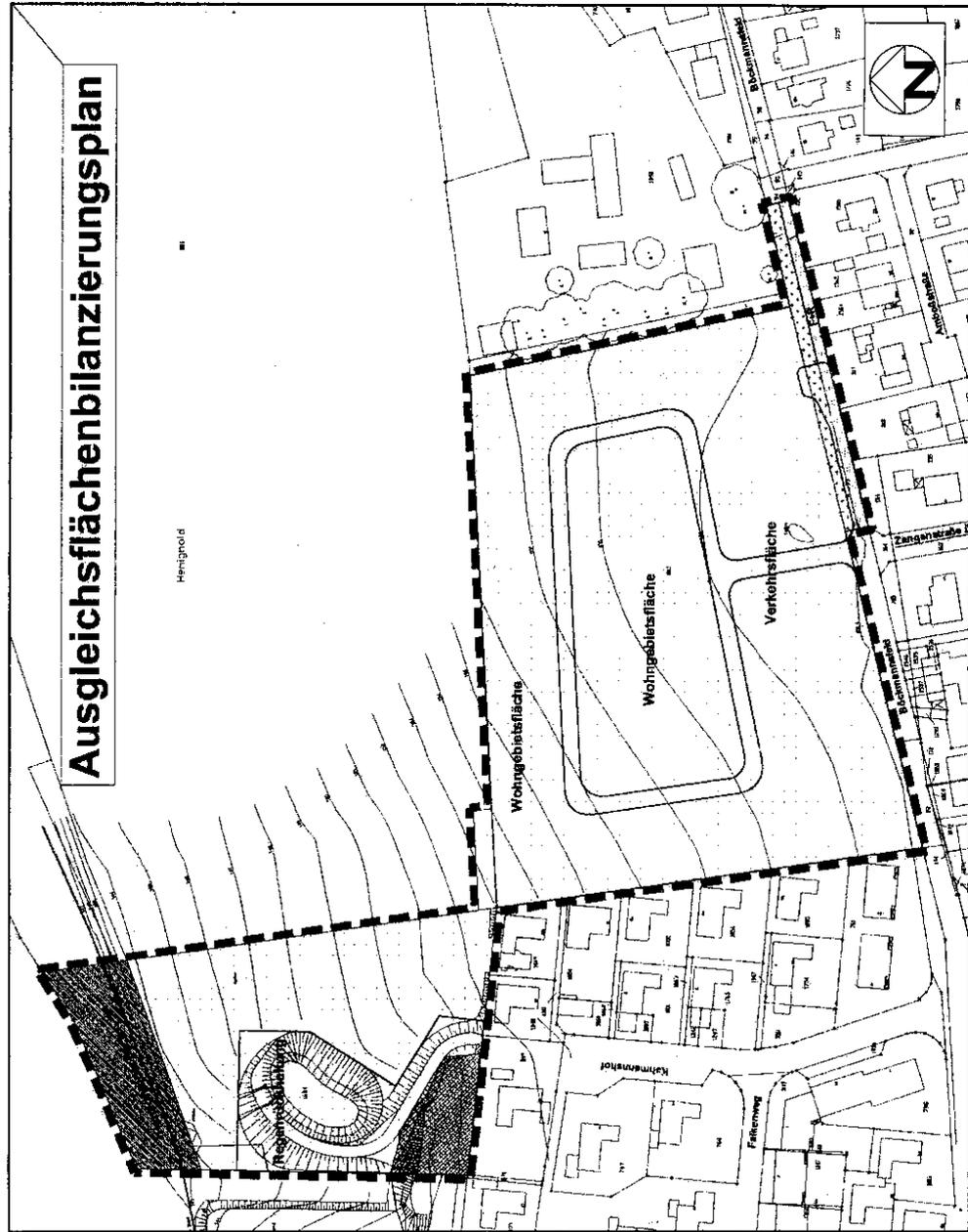
Die folgenden Maßnahmen sind vorgesehen:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>
Feldgehölz	592
Gebüsch	2.224
Krautsaum	1.148
Hecke	883
Sukzessionsfläche	238
Einzelbaum Stieleiche	21
Einzelbaum Rotbuche	15
<b>Summe</b>	<b>5.121</b>

Hinzu kommt noch die Einsaat des Regenrückhaltebeckens. Damit sind die Eingriffe ausgeglichen und das Regenrückhaltebecken landschaftsgerecht in die freie Landschaft eingebunden.

Im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen sämtlichen Baugrundstücken, Verkehrsflächen sowie Flächen für die Regenrückhaltung, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 9 (1a) Baugesetzbuch zugeordnet. Zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Ausgleichsflächenbilanzierungsplan





#### 4.9 Belange der Wasserwirtschaft

Das im nördlichen Plangebiet vorhandene Oberflächengewässer des Hemigholder Baches wird durch die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der unmittelbar an das Gewässer angrenzende Bereich wird in einer Breite von 5,00m beiderseits des Bachlaufes als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

#### 4.10 Belange der Landwirtschaft

Teilflächen östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens sollen wie bislang auch einer landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.

Die westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden heute über das Plangebiet erschlossen. Um die Erreichbarkeit der Flächen langfristig zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan auf dem Flurstück 1684 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigtem des Flurstückes 1685, Flur 5, Gemarkung Jöllenbeck festgesetzt.

Zwischen dem geplanten neuen Wohnquartier und der Hofanlage Stannuli verbleibt eine 5,00 m breite Fläche parallel zur Grundstücksgrenze der Hofanlage Stannuli (außerhalb des Plangebietes) als Zuwegung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

### **5. Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

### **6. Erschließungsanlagen**

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

### **7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

#### Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca.	2,17 ha
Verkehrsflächen - öffentlich -	ca.	0,28 ha
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca.	0,37 ha
Private Grünflächen	ca.	0,47 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	0,18 ha
<u>Wasserflächen</u>	ca.	<u>0,08 ha</u>

Gesamtfläche Plangebiet ca. 3,55 ha

Zahl der Wohneinheiten: ca. 50 WE

## **8. Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Vermessung, Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Erneuerung von Spielplatzflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 795.550,00 EUR.  
Die jährlichen Folgekosten für die geplante Kanalisation betragen voraussichtlich 2.750 EUR.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 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.

Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

## **9. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne**

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des seit dem 16.02.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II / J6 „Böckmannsfeld“ sowie des seit dem 23.02.1967 in der Fassung der 1. Änderung rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II / J7 „Kahmanns Hof“, ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II / J28 „Freudenburg“ erfasst werden.

## **10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld -West**

Der Bebauungsplan Nr. II/J 28 „Freudenburg“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- West.

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

Eine solche widersprechende Festsetzung die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie die Darstellung des Entwicklungszieles 1.1 für den Bereich des geplanten Wohngebietes.

Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche zurückgenommen werden.

**Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bielefeld- West  
mit Eintragung der Änderung des Geltungsbereiches**

