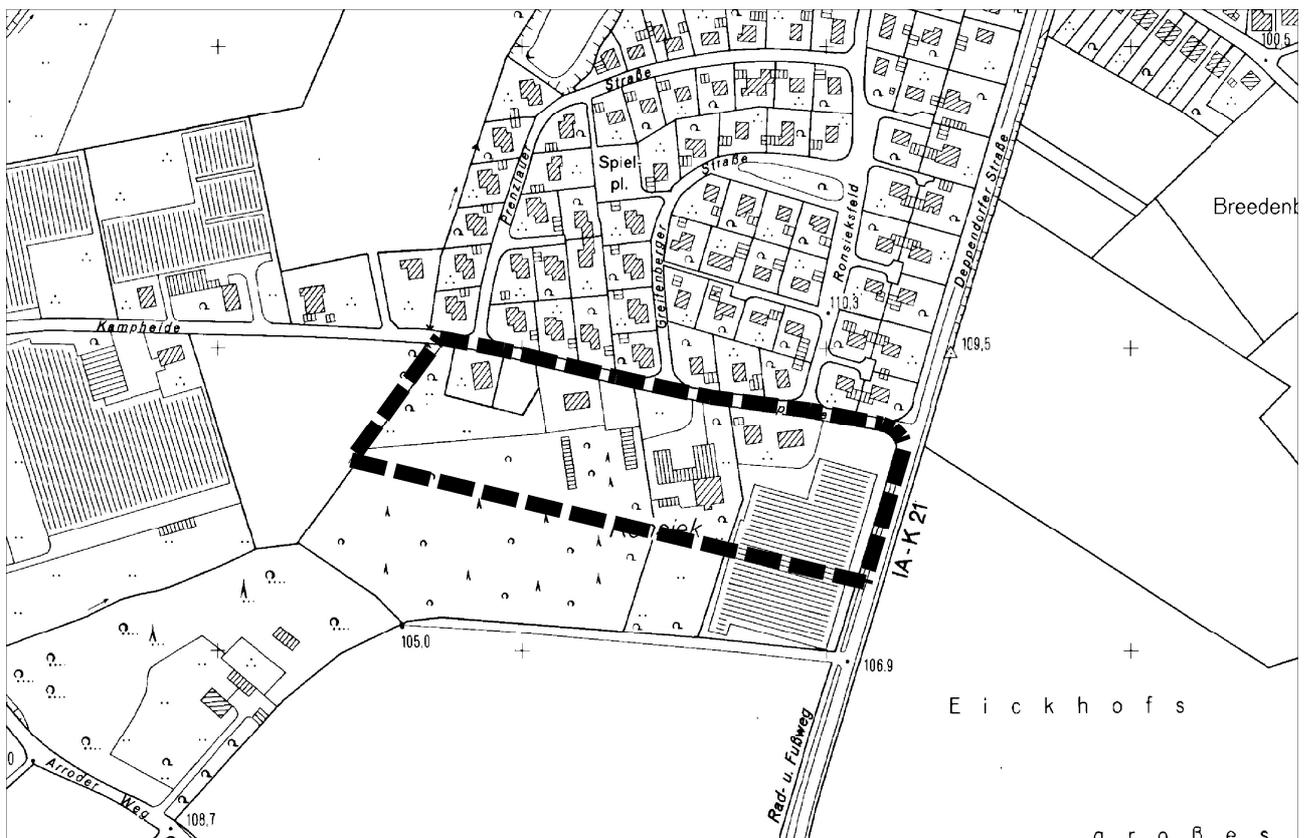


STADT BIELEFELD

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“

Stadtbezirk: Dornberg

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes südlich der Straße Kampheide,
westlich der Deppendorfer Straße



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

1. Ziele des Bauleitplanes

Nach der Aufgabe der gärtnerischen Nutzungen südlich der Straße Kampheide liegen diese Flächen seit einiger Zeit brach. Daher ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen städtebaulichen Situation mit der nördlich der Kampheide anschließenden vorhandenen Wohnbebauung und dem im Süden des Plangebietes unmittelbaren Angrenzen an den Landschaftsraum ist ein Bauungskonzept für eine Nachnutzung entwickelt worden.

Dieses Konzept sieht unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Wohnbebauung ein Angebot von Bauflächen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern, teilweise Doppelhäusern vor. Es sollen i. d. R. Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Das Konzept und die damit verbundene Nachnutzung des ehemaligen Gärtnergeländes stellen aus öffentlicher Sicht einen wesentlichen Beitrag zur Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches dar.

Mit der Nachnutzung der Gärtnerflächen kann der Inanspruchnahme von Landschafts- und Freiraum für Siedlungszwecke begegnet werden.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in dem Bebauungsplan für die Baugebiete allgemeines Wohngebiet –WA – (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) ist in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Es wird von der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO (0,4) abgewichen, um in diesem landschaftsräumlich geprägten Bereich des Gemeindegebietes das Planungsziel einer offenen Bauweise mit geringer Versiegelung noch zu unterstützen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt sind in einem Umweltbericht zur Begründung zu dem Bebauungsplan dargelegt worden.

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Insgesamt ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme der vorhandenen Eingriffsfläche im Zuge der Festsetzung der zur Entwässerung erforderlichen Kanaltrasse ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 777 m².

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche weist eine Größe von 1.295 m² auf. Da die gem. Folgemaßnahmenvertrag zum Bebauungsplan Nr. II/G 14 „Kampheide“ festgelegte Ausgleichsfläche 611 m² beträgt, ist diese Flächengröße bei der Bilanzierung der Kompensationsfläche als Ausgangsgröße festzulegen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von 181 m² für die Kanaltrasse bleiben damit 430 m² der zum Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. II/G 14 „Kampheide“ festgesetzten, vertraglich vereinbarten und umgesetzten Gehölzfläche erhalten. Somit stehen für die durch den Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ zu erwartenden Eingriffe eine Kompensationsfläche von 865 m² zur Verfügung. Für den Bebauungsplan Nr. II/N 6 „Kampheide Süd“ ist nach der Korrektur der Berechnung ein Ausgleichsfläche von 777 m² herzustellen, so dass sich hieraus ein Überschuss an Kompensationsfläche in Höhe von 88 m² ergibt.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzfachbeitrag untersucht worden („Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“, NZO GmbH, April 2011).

Unter Beachtung von festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen stehen der Umsetzung der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 (Störung sowie Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Nr. 1 (Tötung von überwinterten Individuen) sind vorsorglich folgende Maßnahmen erforderlich:

1)

Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober: Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt der Abriss nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Gebäudeöffnungen nach Vorgaben des Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen.

2)

Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt die Fällung der Höhlenbäume nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Baumhöhlen nach Vorgaben des Gutachters zu verschließen.

3)

Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

4)

Die 5 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Entwässerungsleitung) darf aus Gründen des Amphibienschutzes nicht in den Zeiträumen der Amphibienwanderungen (Februar/März und August/September) gemäht werden.

Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärmschutz im Osten des Gebietes entlang der Deppendorfer Straße, da hier lt. Schallimmissionsplan Straßenverkehr (2008) Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen entlang der Straße sind ortsuntypisch und scheiden daher aus.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Deppendorfer Straße – die jedoch innerhalb von sog. Mischgebietswerten liegt -

möglich, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie eine lärmabgewandte Stellung der Gebäude) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Aus Gründen des Verkehrslärm-Immissionschutzes ist zum Schutz der westlichen Außenwohnbereiche eine parallel zur Deppendorfer Straße ausgerichtete Bebauung sinnvoll.

Folgende passive Immissionsschutzmaßnahmen für die Neubebauung an der Deppendorfer Straße werden vorgesehen:

- Berücksichtigung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Es wird die Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite empfohlen.

Bei Gebäuden (Neubauten) im WA (2. Baureihe von / an der Deppendorfer Straße) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafräum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Im Zusammenhang mit Gärtnereien, Baumschulen etc. ist zunächst immer eine Untersuchung des Bodens bzgl. eines Altlastenverdachts erforderlich.

Eine fachgutachterliche Altlastenuntersuchung ist im März 2011 mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Die für die Gärtnerei- und Baumschulflächen durchgeführten Altlastenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf vornutzungsbedingte Verunreinigungen des Oberbodens. Soweit die untersuchten Substanzen überhaupt nachweisbar sind, werden die Prüfwerte für Wohngebiete, als auch diejenigen für Kinderspielflächen und Nutzgärten erheblich unterschritten. Die geplante Umnutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes ist auf Grundlage des aktuellen Bodenschutzrechtes uneingeschränkt möglich.

In Gebäuden der Gärtnerei befanden sich z. T. erhebliche Mengen an asbesthaltigen Abfällen. Die Abbruchgenehmigung wurde mit entsprechenden Auflagen versehen. Für den Bereich des unterirdischen Heizöltanks ergaben sich Hinweise auf mögliche Ölverunreinigungen. Eine Bebaubarkeit ist abhängig vom Nachweis der Schadstofffreiheit des Bodens.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) Äußerungen gemacht worden, die bei der Erstellung der Umweltberichte berücksichtigt worden sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Inhalte des Bebauungsplanes betreffende Umweltbelange durch die Öffentlichkeit im Verfahren nach §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB vorgetragen worden, die in der Abwägung berücksichtigt worden sind:

Bodenkontamination im Planbereich

Es wird auf mögliche Bodenkontaminationen im Hinblick auf bisher ausgeübte Nutzungen (Gärtnerei / Baumschule) verwiesen. Bis zur Lösung dieses Problems steht eine Bebauung zu Wohnzwecken nicht in Aussicht. Es wird bezweifelt, dass die örtlichen Gegebenheiten sich zeitnah positiv entwickeln werden, da insbesondere Probleme im östlichen Planbereich (ehem. Gärtnerei) zu erwarten sind.

Die derzeitige Situation im östlichen Plangebiet stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zur bauplanungsrechtlichen Bewältigung des Missstandes im Sinne einer Perspektivplanung für den Standort der aufgegebenen Gärtnerei sind die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen worden. Durch die Festsetzung von Wohngebiet soll hier die Möglichkeit für Investoren eröffnet werden, eine entsprechende Bebauung umzusetzen und eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches zu erreichen.

Der vollständige Abbruch und die Beseitigung der Gewächshäuser ist dafür Voraussetzung. Um dieses Planungsziel zu erreichen, enthalten die textlichen Festsetzungen eine „aufschiebende Bedingung“, nach der eine Genehmigungsfähigkeit der dort zulässigen Bebauung erst dann gegeben ist, nachdem der vollständige Abbruch der gesamten (auch der außerhalb des Plangebietes liegenden) Gewächshausanlage vollzogen ist. Die Flächen, für die diese Bedingung greifen soll, sind im Nutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Kontaminationen sind nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit Gärtnereien, Baumschulen etc. ist zunächst immer eine Untersuchung des Bodens bzgl. eines Altlastenverdacht es erforderlich.

Eine fachgutachterliche Altlastenuntersuchung ist im März 2011 mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Die für die Gärtnerei- und Baumschulflächen durchgeführten Altlastenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf vornutzungsbedingte Verunreinigungen des Oberbodens. Soweit die untersuchten Substanzen überhaupt nachweisbar sind, werden die Prüfwerte für Wohngebiete, als auch diejenigen für Kinderspielflächen und Nutzgärten erheblich unterschritten. Die geplante Umnutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes ist auf Grundlage des aktuellen Bodenschutzrechtes uneingeschränkt möglich.

In den noch vorhandenen Gebäuden der Gärtnerei befinden sich erhebliche Mengen an asbesthaltigen Abfällen. Diese sind fachgerecht zu demontieren, zu verpacken und zu entsorgen. Für den Bereich des unterirdischen Heizöltanks ergeben sich Hinweise auf mögliche Ölverunreinigungen.

Eiche im Plangebiet / Schutz vor Vernässung

Es wird angeregt, die im Plangebiet vorhandene Eiche im südlichen Bereich des Grundstückes Kampheide 12b zu erhalten sowie eine Aufwallung nördlich des Neubaugrundstückes zur Verhinderung des Abflusses von Niederschlagswasser auf das angrenzende bebaute Grundstück vorzusehen.

Die Eiche bleibt erhalten. Sie wird an ihrem Standort mit dem Stammumfang und der Traufkronen eingemessen und in dem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Ein Schutz vor Vernässung der Unterlieger nördlich des Neubaugebietes ist aufgrund der geplanten Entwässerung des Plangebietes / Neubaugebietes nicht notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche westlich des Plangebietes bereits für die Bebauung Kampheide 12a und 12b zur Kompensation des Eingriffes angelegt worden ist und dass diese daher nicht im Zuge der Neubebauung beeinträchtigt werden dürfte.

Für die Neubebauung muss eine von der vorhandenen Ausgleichsfläche unabhängige Bewältigung der Eingriffsfolgen im weiteren Verfahren vorgesehen werden. Einzelheiten sind dazu im Umweltbericht zu dokumentieren.

Die bestehende Ausgleichsfläche wird künftig aber durch die Verlegung der notwendigen Entwässerungsleitungen tangiert. Dieser Eingriff ist ebenfalls auszugleichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Ausgleichsfläche für die Neubaubereiche südlich des Plangebietes mit der Anlage einer Obstbaumwiese aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht geeignet ist. Besser geeignet sei der heutige Standort der abgängigen Gewächshäuser an der Deppendorfer Straße.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde geklärt, dass als Ausgleichsfläche für die Neubaubereiche eine Fläche im Westen des Plangebietes, anschließend an die dort bereits vorhandene Ausgleichsfläche vorgesehen werden soll. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Es wird auf das Vorkommen von Greifvögeln, Uhus, Schleiereule, Rotwild, Fasanen und Hasen in dem Plangebiet hingewiesen.

Bedenken, da die Auffassung besteht, dass die geplanten Bauvorhaben unzulässigerweise in Belange des Naturschutzes eingreifen und die Ausgleichsfläche für Kompensationsmaßnahmen nicht ausreicht.

Auch seien die jährlichen Krötenwanderungen über die heute vorhandene Ausgleichsfläche nicht berücksichtigt worden. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Brut- und Nistplätze entstanden.

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Sie basiert auf fachgutachterlichen Untersuchungen vom Mai 2011.

Durch den B-Plan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ ergeben sich nur geringe Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Durch die vorausgegangenen Nutzungen (Baumschule, Gärtnerei) bestehen für alle Schutzgüter bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen. Insbesondere der östliche Planbereich war bisher nahezu vollständig versiegelt und wird mit der Entwicklung zu Wohnbauflächen deutlich entsiegelt. Auch im mittleren Planbereich führt die Neuplanung / Umnutzung nicht zu Verschlechterungen.

Umweltauswirkungen durch die Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist (siehe „Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“, NZO GmbH, April 2011). Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Unter Beachtung von festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen stehen der Umsetzung der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Da weder Fledermäuse noch eindeutige Indizien für ein Wochenstubenquartier in den untersuchten Gebäudeteilen gefunden wurden und auch keine aktuelle Nutzung der Gebäude durch planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen wurde, werden durch den geplanten Abriss die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 (Störung sowie Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Nr. 1 (Tötung von überwinternden Individuen) sind vorsorglich Maßnahmen erforderlich.

Beim Abriss von Gebäuden des ehemaligen Bauernhofes ergeben sich bei einer zeitnahen Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Bei einer späteren Umsetzung des B-Planes sind, unmittelbar vor dem Abriss erneut Gebäudekontrollen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Sollten Fledermäuse oder planungsrelevante Vogelarten angetroffen werden, sind die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde festzulegen.

Auf die Flächenbilanzierung zum Nachweis der ausreichenden Kompensationsfläche im Rahmen des Umweltberichtes wird verwiesen.

Die Ausgleichsfläche wird nach Beendigung der Baumaßnahme (Leitungsverlegung) in vollem Umfang für die Krötenwanderungen wieder zur Verfügung stehen. Die Fläche wird nicht versiegelt, sie ist nur von tiefwurzelndem Gehölzwuchs freizuhalten.

Es ist bekannt, dass seit 2 Jahren verstärkt Wanderungen entlang des Fließgewässers über Straße Kampheide stattfinden. Die Festsetzungen zum Artenschutz werden ergänzt: Die 5 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Entwässerungsleitung) darf aus Gründen des Amphibienschutzes nicht in den Zeiträumen der Amphibienwanderungen (Februar/März und August/September) gemäht werden.

Im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB sind keine Äußerungen / Stellungnahmen durch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht worden, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neustrukturierung der nicht mehr genutzten Gärtnerei- und Baumschulflächen sinnvoll und geboten. Die Weiterentwicklung der Wohnbebauung in diesem Bereich im Sinne einer Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs wurde bereits in der „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg“ aufgezeigt. Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf den Standort können deshalb an dieser Stelle entfallen.