

# Bebauungsplan

## Nr. II / T3.4 TP1

### „Horstheider Weg“ Teilplan 1

Horstheider Weg im Osten, Türkisweg im Süden, Bernsteinweg im Westen und eine Bautiefe nördlich der Straße Am Horstbrock unter Einbeziehung des Horstheider Weges bis zur Straße Telgenbrink

Jölllenbeck – OT Theesen

Satzung

Begründung

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan II/T 3.4 „Horstheider Weg“ (Teilplan I und II)**

für das Gebiet begrenzt durch den Horstheider Weg im Osten, den Türkisweg im Süden, den Bernsteinweg im Westen und ein bis zwei Bautiefen nördlich der Straße Am Horstbrock unter Einbeziehung des Horstheider Weges bis zur Straße Telgenbrink.

-Stadtbezirk Jöllenberg-

Verfahrensstand: Beschluß über Bedenken und Anregungen zum Gesamtgebiet sowie Satzungsbeschluß für Teilplan I

#### **1. Allgemeines**

Die zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne II/T 3, II/T 3.2 und II/T3.3 werden gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) jeweils für einen Teilbereich durch den Bebauungsplan II/T 3.4 neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/T 3.4 "Horstheider Weg" ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Entwicklung (Aufgabe des Gärtnereibetriebes) zu treffen. \*

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

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

Das Plangebiet wird im Osten durch den Horstheider Weg, im Süden durch den Türkisweg und im Westen durch den Bernsteinweg begrenzt. Im Norden sind die bebauten Grundstücke Am Horstbrock Nr. 1 und 9 sowie Horstheider Weg Nr. 233 und 235 in das Plangebiet mit einbezogen (Hierzu siehe auch unter Punkt 4.6 "Belange des Umweltschutzes"). Darüber hinaus umfaßt das Plangebiet den Horstheider Weg bis zur Einmündung auf die Straße Telgenbrink.

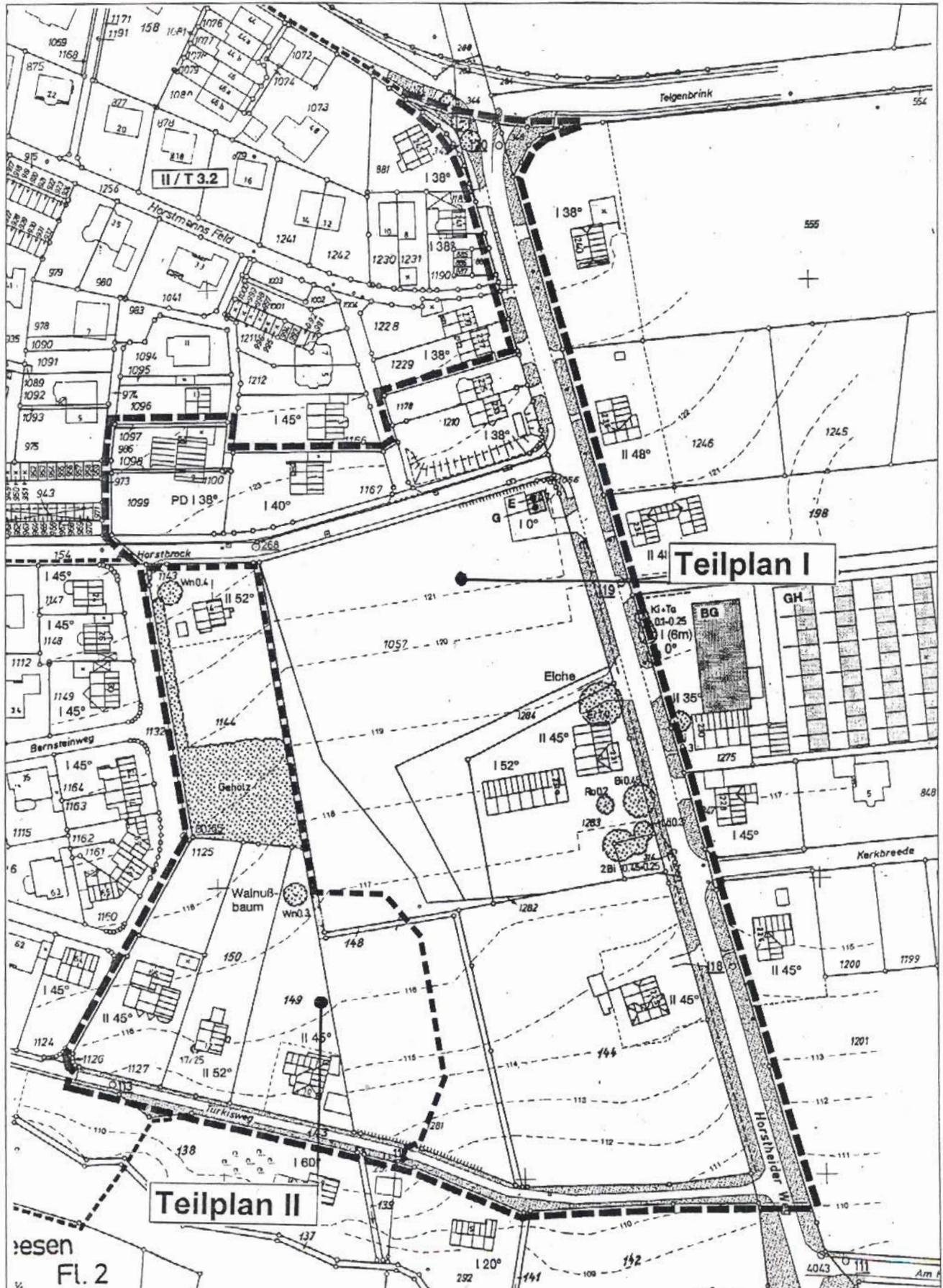
Das etwa gleichmäßig von Norden nach Süden fallende Gelände war größtenteils mit den Gewächshäusern und den Nebengebäuden einer Gärtnerei, die inzwischen abgebrochen worden sind, bebaut. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet einige Wohnhäuser.

In der unmittelbaren Umgebung der Wohnhäuser am Horstheider Weg sind einige erhaltenswerte Bäume vorhanden, die, soweit vertretbar, bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen.

Im Norden und Westen schließt ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern sowie Geschoßwohnungsbau an das Plangebiet an. Südlich des Türkisweges verläuft ein tief eingeschnittenes Gewässer, das in den Moorbach mündet. Auf der Ostseite des Horstheider Weges sind einige Wohnhäuser, ein Gärtnereibetrieb sowie ein Blumengroßhandel vorhanden. Südlich der Gärtnerei mündet die Straße Kerkbreite auf den Horstheider Weg. Diese Straße ist neben der Straße am Himmelreich auch als Fußwegeverbindung zum Moorbachtal anzusehen.

\*Ferner soll damit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung i. S. des § 1 des BauGB MaßnG Rechnung getragen werden.

Bestandsplan



### **3. Bisherige Flächenausweisungen**

Das Bebauungsplangebiet sowie die nördlich und westlich hieran angrenzenden Flächen, die bereits weitgehend bebaut sind, sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die gleiche Darstellung trifft auf die dem Bebauungsplan gegenüberliegende Ostseite der Straße Kerkbreite zu.

Das Bachtal südlich des Türkisweges ist als forstwirtschaftliche bzw. landwirtschaftliche Fläche mit dem Hinweis "Geeigneter Erholungsraum" dargestellt. Darüber hinaus liegt dieser Bereich im Landschaftsschutzgebiet.

Der überwiegende Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes umfaßt das Plangebiet des Bebauungsplanes II/T 3 zwischen den Straßen Am Horstbrock und Horstheider Weg. Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Planbereich nördlich der Straße Am Horstbrock umfaßt einen kleinen Teil des Bebauungsplanes II/T 3.2, für den allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Für die Flächen östlich des Bernsteinweges weist der Bebauungsplan II/T 3.3 allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und öffentliche Verkehrsfläche aus.

### **4. Planungsgrundsätze und Abwägungen**

Ziel der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der aufgegebenen Gärtnerei zu schaffen.

Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Baugebiete Horstmanns Feld, Am Horstbrock und Bernsteinweg entsprechend der hier vorherrschenden städtebaulichen Struktur abgerundet und ergänzt werden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet für die Ausweisung von Wohnbaufläche besonders geeignet, weil keine freie Landschaft in Anspruch genommen wird. Der überwiegende Teil des Plangebietes war bereits durch Gewächshäuser mit Nebengebäuden bebaut, die inzwischen abgebrochen wurden.

Die Fläche östlich des Bernsteinweges, die im Bebauungsplan II/T3.3 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen ist, soll in diesem Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzt werden, da inzwischen ein neuer Kindergarten an der Zirkonstraße gebaut wurde, der als Ersatz für die entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan II/T 3.3 angesehen werden kann.

#### **4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft**

Der westliche und südliche Teil des Plangebietes wird als reines Wohngebiet ausgewiesen, in dem eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden können. Um dieses Planungsziel zu sichern, wird für Teilbereiche des Plangebietes die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Hauseinheit begrenzt. Dies wird damit begründet, daß der Charakter der westlich angrenzenden Bebauung, die aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, in dem angrenzenden Plangebiet fortgesetzt werden soll.

Westlich des Horstheider Weges wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. In diesem Bereich sind zusätzlich auch andere Nutzungen vertretbar, die das Wohnen nicht stören.

Die vorhandenen Wohnhäuser in den allgemeinen Wohngebieten werden dem Bestand entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Für den Bereich um die vorhandenen Gebäude Horstheider Weg 231 und 231a ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die vorhandene Nutzung des Gebäudes 231a, in dem sich Nebenfunktionen des Gärtnereibetriebes auf der Ostseite des Horstheider Weges (z.B. Sozialräume und Garagen) befinden, planungsrechtlich zu sichern.

## 4.2 Belange des Verkehrs

### Erschließung für den motorisierten Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer

Die KFZ-Erschließung für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist bereits durch die Straßen Am Horstbrock, Horstheider Weg, Türkisweg und Bernsteinweg gegeben. Der innere Bereich soll durch eine Planstraße erschlossen werden, die an die Straße Am Horstbrock und an den Horstheider Weg angebunden wird. Diese Haupteerschließung soll durch Fuß- und Radwege mit dem Bernsteinweg und dem Türkisweg verbunden werden, über die auch einige Baugrundstücke für den KFZ-Verkehr erschlossen werden sollen. Diese Fuß- und Radwege sind so dimensioniert, daß Notverkehre sowie Müllfahrzeuge sie ebenfalls befahren können.

Es ist vorgesehen, die Planstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil der Planstraße und die Verlängerung durch den Fuß- und Radweg stellt zusätzlich zu dem Türkisweg eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von dem Baugebiet Bernsteinweg zum Horstheider Weg dar. Über die Straße Kerkbreite ist dann eine Anbindung für Spaziergänger zum Moorbachtal gegeben.

### Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im direkten Anschluß an die Gebäude, auf der dafür festgesetzten Fläche, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Vorgartenbereich in begrenzter Zahl zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Gartenbereiche soweit wie möglich von diesen Anlagen freigehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes ist die Vorgartenfläche, die für nicht überdachte Stellplätze in Anspruch genommen werden darf, begrenzt. Nach maximal drei nebeneinander angeordneten Stellplätzen ist die Pflanzung eines Baumes festgesetzt, um eine Auflockerung der Stellplatzanlagen sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung des Durchgangsverkehrs auf dem Horstheider Weg sollen in diesem Bereich die Zufahrten zu einzelnen Stellplätzen zusammengefaßt werden. Für die festgesetzte Bebauung am Horstheider Weg sind Flächen für Stellplätze im Bereich der vorhandenen Trafo- und Gasübergabestation am Horstbrock/Horstheider Weg ausgewiesen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bebauungsplanbereich wird heute nicht unmittelbar durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die nächsten Haltestellen der BVO-Buslinien 55, 56, 354 liegen an der Jöllennecker Straße im Bereich der Einmündungen der Straßen Telgenbrink ("Horstheide") bzw. Homannsweg ("Homannsweg") in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet. Die fußläufige Verbindung zu diesen Haltestellen ist unter Benutzung der wenig befahrenen Straßen Am Horstbrock, Türkisweg, Mondsteinweg, Turmalinstraße und Zirkonstraße gegeben. Eine günstigere Erschließung durch den ÖPNV z.B. über den Horstheider Weg ist aus Gründen eines wirtschaftlichen Betriebes dieser Buslinie nicht abzusehen.

## 4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleinkinderspielplatz mit einer Größe von ca. 1.400 qm ausgewiesen. Die Ausweisung des Kleinkinderspielplatzes ist erforderlich, weil zum einen die Entfernung zu den Kleinkinderspielplätzen in der Umgebung zu weit ist, zum anderen ergibt sich durch die neu ausgewiesene Bebauung ein entsprechender Fehlbedarf, der durch die Kleinkinderspielplätze in der Umgebung nicht gedeckt ist.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages ist es beabsichtigt, eine Teilfläche des Spielplatzes zeitgleich mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu realisieren. Um bereits kurzfristig eine Mindestgröße eines nutzbaren Spielplatzes errichten zu können, wurde die öffentliche Grünfläche im Teilplan I um ca. 175 qm erweitert.

Mit Ausnahme des Kleinkinderspielplatzes sind im Plangebiet keine weiteren Flächen für die Naherholung ausgewiesen. Südöstlich des Plangebietes liegt das Waldstück Dreeker Twehlen. Unmittelbar nordwestlich an dieses Waldstück, das auf Dauer erhalten werden soll, befindet sich ein Bolzplatz in der Nähe des Plangebietes, der gut zu erreichen ist. Etwa in Verlängerung des das Plangebiet im Süden begrenzenden Türkisweges stellt die Straße Am Himmelreich eine Verbindung zum Moorbachtal dar, so daß hierdurch eine Anbindung an das übergeordnete Grün-

#### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

##### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben, das im Bereich der neu geplanten Straßen entsprechend zu ergänzen ist. Die vorhandene Trafo-Station und die Gas-Druckminderstation werden planungsrechtlich gesichert. Eine Ausweisung weiterer Versorgungsflächen ist nicht erforderlich.

##### Entwässerung

Die im Westen und im Norden an das Plangebiet anschließenden Baugebiete sowie die vorhandenen Häuser östlich des Horstheider Weges werden im Mischsystem entwässert. Für das neue Plangebiet ist ebenfalls eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Eine Versickerung von Regenwasser innerhalb des Planbereiches ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der Höhe des Grundwasserstandes nicht möglich.

Unter einer Mutterbodendecke lagert eine 3,0 bis 5,0 m dicke Lößlehmschicht. Darunter befinden sich Geschiebeböden oder Schluffe. Aufgrund der ungünstigen Versickerungsbeiwerte dieser Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Eine Mulden- Rigo- len-/Rohrversickerung scheidet aufgrund des hohen Grundwasserstandes aus.

#### **4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **4.6 Belange des Umweltschutzes**

##### Gewerbelärm

Östlich des Horstheider Weges befindet sich ein Gärtnereibetrieb und ein Blumengroßhandel, letzterer wird auch während der Nachtzeit beliefert. Die Anlieferung erfolgt auf dem Betriebsgrundstück direkt vor der Versandhalle am Horstheider Weg. Die Nachtanlieferung stellt im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung eine schalltechnisch kritische Situation dar.

Daher wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnbebauung auf den gegenüberliegenden Flächen realisiert werden kann, ohne den Betrieb in seiner Nutzung zu beeinträchtigen.

Hierzu wurden 2 Schallgutachten erstellt:

- 1) Zunächst wurde untersucht, inwieweit durch eine Verlegung der Anlieferung hinter die Versandhalle die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärmimmissionen reduziert werden können.

Diese Untersuchung führte zu dem Ergebnis, daß durch die abschirmende Wirkung der Versandhalle die auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Lärmbelastung auf ein vertretbares Maß reduziert werden könnte.

Dieser Lärminderung im B-Plangebiet würde jedoch eine erhöhte Lärmbelastung des nördlich des Betriebsgeländes gelegenen, auch zu Wohnzwecken genutzte Hauses Horstheider Weg 234 gegenüberstehen, da bei einer in diesem Zusammenhang erforderlichen Verlegung der Zufahrt auf die Nordseite des Betriebes nur ein Abstand von ca. 14 m zu diesem Gebäude verbleiben würde. Das Haus Horstheider Weg 234 wäre nächtlichen Spitzenpegeln von bis zu max. 79 dB(A) ausgesetzt. Derartige Spitzenpegel wären selbst in einem Gewerbegebiet unzulässig.

- 2) In einem weiteren Schallgutachten wurde daher geprüft, welche Emissionswerte von einem LKW mit laufendem Kühlaggregat in den ungünstigsten Nachtstunden bei Beibehaltung der Anlieferung vor der Versandhalle ausgehen. Im Gutachten wird festgestellt, daß bei freier

Entsprechend der VDI-Richtlinie 2058 sollen zur Sicherung der Nachtruhe auch kurzzeitige Überschreitungen der Richtwerte um mehr als 20 dB(A) vermieden werden.

In den unterschiedlichen Regelwerken

- Grenzwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
- Richtwerte der VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft)
- Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

sind in diesem Zusammenhang folgende Immissionswerte für Gewerbelärm genannt, die untereinander identisch sind:

	im reinen Wohngebiet (WR)	im allgemeines Wohngebiet (WA)	im Mischgebiet (MI)
Tag	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
Nacht	35 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Entsprechend § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Nutzungen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Demzufolge ist zu prüfen, inwieweit im Bereich der heranrückenden Wohnbebauung selbst bzw. auf dem Betriebsgrundstück Maßnahmen getroffen werden können, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen.

Hierzu wurden mehrere Varianten zur Minderung der Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung überprüft:

- Einschränkung der Nachtanlieferung des Blumenhandels

Die Anlieferfahrzeuge haben teilweise weite Anfahrtswege (Italien, Niederlande). Aufgrund dieser Anfahrtswege kann seitens des Betriebes nicht sichergestellt werden, daß die Anlieferung der Ware, die in den frühen Morgenstunden ausgeliefert wird, am Vortage bis 22 Uhr abgeschlossen werden kann.

- Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Betriebsgelände

Die Anlieferung erfolgt heute auf der Fläche zwischen dem Horstheider Weg und der Versandhalle. Ein wesentlicher Teil der Lärmemissionen geht von den Kühlaggregaten oberhalb des Führerhauses aus. Es ist davon auszugehen, daß es aus organisatorischen Gründen nicht möglich ist, sicherzustellen, daß die Kühlaggregate während der Anlieferung ausgeschaltet werden.

Um diese Lärmemissionen zu reduzieren, wäre ein Schallschirm mit einer Mindesthöhe von ca. 4,0 m erforderlich.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist die Realisierung einer Lärmschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht vertretbar.

- Errichtung einer Schallschutzwand westlich des Horstheider Weges gegenüber dem Betriebsgrundstück

Auch eine Schallschutzwand auf der Westseite des Horstheider Weges müßte mindestens 4,0 m hoch sein, um schalltechnisch wirksam zu werden. Hiermit wäre eine Erschließung der Wohnbaugrundstücke vom Horstheider Weg im Bereich der Schallschutzwand ausgeschlossen.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten sprechen auch der erhöhte Erschließungsaufwand gegen eine solche Maßnahme.

Unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der gesunden Wohnverhältnisse sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme Maßnahmen zu treffen, die das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleisten.

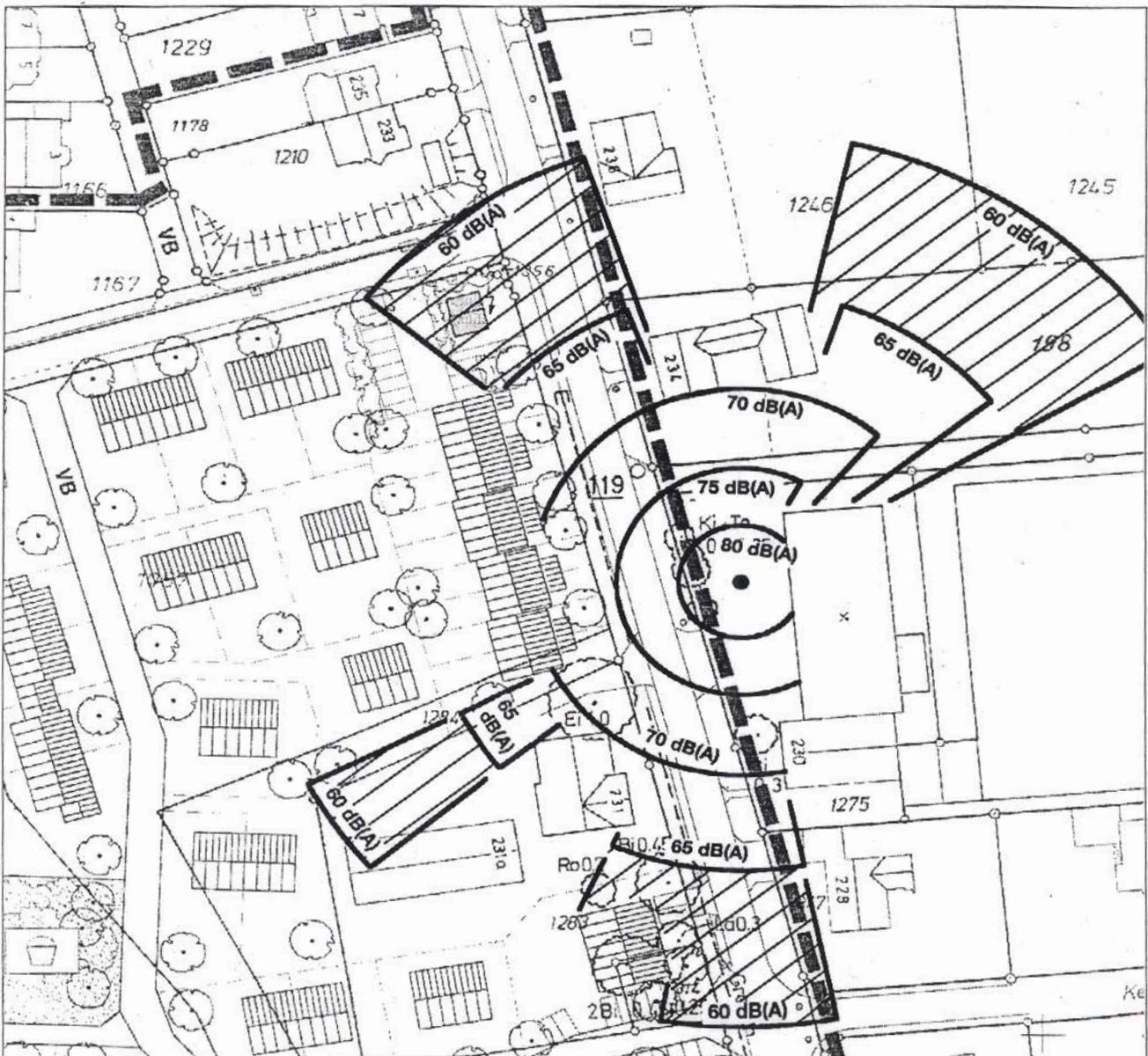
Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan "Horstheider Weg" Festsetzungen für die gegenüber dem Blumengroßhandel geplante Wohnbebauung getroffen, die die Anordnung von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen mit Ausnahme von Küchen auf der lärmzuge-

Hierdurch soll gewährleistet werden, daß im Inneren der Gebäude für die Wohn- und Schlafräume die Richtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden.

In den bei freier Schallausbreitung verlärmten Teilen des Plangebietes werden nach Realisierung der Wohnbebauung entlang der Straße Horstheider Weg die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet z.T. eingehalten. Aus diesem Grunde ist es zwingend erforderlich, daß die dem Blumengroßhandel gegenüberliegenden Gebäude in schalltechnisch ausreichender Länge und Höhe zeitlich vor den westlich hiervon geplanten Häusern errichtet werden. Hierzu ist mit dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke eine entsprechende Vereinbarung getroffen worden.

In den Bereichen des Plangebietes, die nicht im Schallschatten des dem Blumengroßhandels gegenüberliegenden Gebäuderiegels liegen, werden mit Ausnahme der Gebäude, die sich unmittelbar gegenüber dem Blumengroßhandel befinden, die Orientierungswerte für Mischgebiet eingehalten. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange des bestehenden Betriebes und der aus der gewerblichen Nutzung resultierenden Vorbelastung bezüglich der als Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches geplanten Wohnbebauung ist hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme einzuhalten. Aufgrund dieser erforderlichen Rücksichtnahme sind hier Orientierungswerte für Mischgebiet hinzunehmen.

Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan M 1:1.000 mit Eintragung der Isofone der vom Blumengroßhandel ausgehenden Lärmimmissionen



### Einbeziehung der bebauten Grundstücke nördlich der Straße Am Horstbrock in den Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/T.3.2 sind auf den inzwischen bebauten Grundstücken nördlich der Straße Am Horstbrock bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen festgesetzt, da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Lärmimmissionen, die von dem Gärtnereibetrieb südlich der Straße Am Horstbrock ausgingen, zu berücksichtigen waren. Wie bereits erwähnt, ist dieser Gärtnereibetrieb inzwischen aufgegeben. Die Flächen des Gärtnereibetriebes werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als reines bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Somit kann die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, wie sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes II/T.3.2 erforderlich waren, nördlich sowie auch südlich der Straße Am Horstbrock (Flurstück 1144) entfallen.

### Bodenbelastung

Westlich des Mondsteinweges gegenüber der Einmündung der Straße Am Horstbrock liegt die Hausmülldeponie H 181, für die eine Gefährdungsabschätzung vorliegt. Hierdurch ist keine Beeinträchtigung des Plangebietes zu erwarten.

Bei der ca. 80 m südwestlich des Plangebietes liegenden Altablagerung B 185 handelt es sich um die teilweise Verfüllung eines ehemaligen Bachsiekes zum Zwecke der Verbreiterung des Mondsteinweges. Die Ablagerung wurde ca. 1964 bis 1970 vorgenommen. Es wurde überwiegend Boden mit geringen Anteilen an Bauschutt verfüllt. Hierdurch ist ebenfalls keine Beeinträchtigung des Plangebietes zu erwarten.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Ermittlung möglicher Bodenbelastungen auf den Flächen des ehemaligen Gärtnereibetriebes sowie teilweise auf den hieran angrenzenden Flächen erstellt.

Die Gutachter stellten auf den untersuchten Flächen Bodenverunreinigungen fest. Das belastete Bodenmaterial im Bereich des ehemaligen Gärtnereibetriebes wurde zwischenzeitlich ausgekoffert und entsorgt.

Für die westlich an den ehemaligen Gärtnereibetrieb angrenzenden Flächen sind weitere Untersuchungen und ggf. Entsorgungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Bedenken der Grundstückseigentümer konnten diese abschließenden Untersuchungen noch nicht durchgeführt werden. Da die erforderlichen Untersuchungen voraussichtlich nicht kurzfristig abgeschlossen werden können, wird das Plangebiet in 2 Teilpläne aufgeteilt, um bereits zeitnah eine zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beitragende Wohnbebauung realisieren zu können.

Die Flächen des Teilplanes I sind nach durchgeführter Kontrollbeprobung ohne Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung geeignet.

## **4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### Eingriffs-Ausgleichsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Teil des Plangebietes bereits durch Gewächshäuser, Nebengebäude sowie Hof- und Wegeflächen einer heute ausschließlich östlich des Horstheider Weges ansässigen Gärtnerei versiegelt waren. Diese Gebäude wurden inzwischen abgebrochen.

Mit Ausnahme des Flurstücks 1125 am Bernsteinweg werden die noch unbebauten Flächen als Ackerland bzw. Hausgärten genutzt. Das ca. 800 qm große Flurstück 1125 ist als Brachfläche in seiner ökologischen Wertigkeit höher einzustufen als die Ackerflächen und Hausgärten.

Die Berechnung der vor dem Abbruch vorhandenen Flächenversiegelung und der zu erwartenden Flächenversiegelung durch die geplante Neubebauung zeigt, daß davon auszugehen ist, daß nach Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt sich eine positive Bilanz der heute versiegelten Fläche, die entsiegelt werden soll, im Vergleich mit der neu zu versiegelnden in Höhe von ca. 1.800 qm Fläche ergibt. Dabei ist auch der Neubau des Gehweges auf der Westseite des Horstheider Weges, der auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes möglich wäre, mit berücksichtigt.

Es wird ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen, daß die höhere ökologische Wertigkeit des Flurstücks 1125, die bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt ist, durch diese positive Bilanz abgedeckt ist.

#### Zu erhaltende Bäume und anzupflanzenden Gehölze

Die Festsetzungen der zu erhaltenden Bäume und anzupflanzenden heimischen Gehölze sind auch unter dem Gesichtspunkt der Landschaftspflege zu sehen.

### **5. Bodenordnung**

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung teilweise Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

### **6. Erschließungsanlagen**

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

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

Flächenbilanz:	reines Wohngebiet	ca. 1,98 ha
	allgemeines Wohngebiet	ca. 1,62 ha
	öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,91 ha
	öffentliche Grünfläche	ca. 0,11 ha
	private Grünfläche	ca. 0,04 ha
	Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha
<hr/>		
	Größe des Plangebietes	ca. 4,68 ha
Zahl der Wohneinheiten:	vorhandene Wohneinheiten	ca. 20 WE
	neue Wohneinheiten	ca. 80 WE
	<hr/>	
	Wohneinheiten, insgesamt	ca. 100 WE

### **8. Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne II/T 3, II/T3.2 und II/T 3.3**

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne II/T 3, II/T3.2 und II/T 3.3 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/T 3.4 "Horstheider Weg" erfaßt werden.

### **9. Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 1.018.000,- DM für Straßenbau, Fuß- und Radweg auf der Westseite des Horstheider Weges, Entwässerung, Kinderspielplatz incl. Grunderwerb und Vermessung.

Die jährlichen Unterhaltungskosten für den Spielplatz betragen ca. 24.000,- DM.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen 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, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die gesamte Fläche des Spielplatzes kann endgültig nur auf Kosten der Stadt Bielefeld hergestellt werden, da dieser nicht ausschließlich bzw. überwiegend dem neu ausgewiesenen Baugebiet dient und nicht zu den vom Erschließungsträger in vollem Umfange zu erbringenden Erschließungsleistungen zählt.

Der Erschließungsträger hat sich bereit erklärt, den Teilbereich des Kleinkinderspielplatzes, der auf seinem Grundstück (Teil des Flurstückes 1281 = ca. 680 qm) liegt, auf seine Kosten anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten.