

Bebauungsplan

Nr.: III/ H 13.1

„Depenbrocks Hof“

Satzung

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/H 13.1 „Depenbrocks Hof“

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtteilzentrums Heepen an der Straße Rüggesiek.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bereich aufgrund seiner Lage für eine Wohnnutzung gut geeignet. Es können hier ca. 140 Wohneinheiten gebaut werden.

Im Jahre 1993 wurde für den Bereich zwischen der Ostumgehung L 787n, Altenhagener Straße, Amtmann-Bullrich-Straße und Salzufler Straße ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen sind Planungsalternativen zur Steigerung der städtebaulichen Qualität in einem Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren zu entwickeln.

Das Preisgericht tagte am 07.06.1993 unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Sieverts, Bonn. Der 1. Preis wurde an das Büro Ohrt - v. Seggern - Partner, Hamburg, vergeben.

2. Planungsziel und Zweck der Planung

Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen, der allgemeinen demographischen Entwicklung und der Veränderung der Wohnbedürfnisse besteht ein großer Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Durch diesen Bebauungsplan soll in einem ersten Schritt die Arrondierung eines vorhandenen Stadtteils mit eigenem Zentrum vollzogen werden. Das Stadtteilzentrum Heepen kann die Versorgung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen wie Bezirksamt, Schulen oder Hallenbad zu einem großen Teil übernehmen. Gleichzeitig wird durch die geplante bauliche Erweiterung mit ca. 140 Wohneinheiten eine Stärkung der Zentrumsfunktion dieses Stadtteils erreicht.

3. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche, die unmittelbar nordöstlich und östlich des Stadtteilzentrums Heepen liegt. Es wird im Osten begrenzt durch den Oldentruper Bach, im Westen durch die Straße Rüggesiek.

Im nordöstlichen Bereich außerhalb des Plangebietes liegt der Hof Henrichsmeier; auch als Homersens Hof bezeichnet. Der Hof wird noch bewirtschaftet. Nach Aussagen des Hofeigentümers hat er eine Genehmigung, auf der Hofstelle 175 Mastschweine zu halten.

Im nahen Stadtteilzentrum Heepen sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistung, öffentliche Einrichtungen - wie Bezirksamt, Schulen, Hallenbad - vorhanden. Die Anbindung an die Innenstadt von Bielefeld sowie zu den anderen Stadtteilen erfolgt über Buslinien ab Zentrum Heepen. Die Entfernung zur wichtigen Haltestelle Hassebrock am Lindenplatz beträgt zwischen 450 m und 850 m. Eine Verlängerung der Stadtbahn bis nach Heepen wird zur Zeit geprüft.

4. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Durch den geplanten Bau von ca. 140 Wohneinheiten (= 100 % Ausschöpfung) wird langfristig Wohnraum für ca. 300 bis 500 Einwohner geschaffen. In der ersten Besiedlungsphase kann diese Zahl auch etwas höher liegen.

Kindergarten

Neben der schon im Vorfeld geplanten Kindertagesstätte auf dem Gelände der alten Hofstelle Depenbrocks Hof ist keine zweite Einrichtung erforderlich. Die Flächen für den Kindergarten auf dem Gelände Depenbrocks Hof sind im Eigentum der Stadt, mit dem Bau wurde im August 1998 begonnen.

Grundschule

Die Grundschule Am Homersen muß bei einer weiteren Besiedlung des Schulbezirkes erweitert werden. Mit insgesamt 4 Zügen wird dann diese Schule die pädagogisch vertretbare Obergrenze erreichen. Diese Erweiterung der Schule einschließlich einer nach dem Musterraumprogramm erforderlichen Erweiterung der Turnhalle ist auf dem jetzigen Gelände möglich. Über die konkreten Baumaßnahmen sowie die hierfür bereitzustellenden Haushaltsmittel ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.

Die dreizügige Grundschule ist bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Klassenfrequenzrichtwerte nicht voll ausgelastet. Ohne den Bebauungsplan wäre nach dem derzeit absehbaren Schüleraufkommen in diesem Grundschulbezirk ein leichter Rückgang der Schülerzahlen zu erwarten, so dass sich hinsichtlich der Auslastung dieser Grundschule weitere Entwicklungspotentiale ergeben.

Hauptschulen

Für den Hauptschulbereich steht im Stadtbezirk Heepen ein ausreichendes Schulangebot zur Verfügung (HS Baumheide, HS Heepen, HS Oldentrup).

Realschulen

Die Realschule Heepen kann gegenwärtig nur noch mit Mühe alle angemeldeten Schüler aufnehmen. Bei weiter ansteigenden Schülerzahlen müssen deshalb künftig Realschüler aus Heepen im Rahmen sogenannter „Schülerumverteilungen“ zunehmend insbesondere Realschulen der Innenstadt besuchen. Mit weiterer Besiedlung wird sich diese Entwicklung verstärken und nur noch auf Kosten einer umfangreichen Schülerbeförderung möglich sein.

Gymnasien

Das Gymnasium Heepen wird in den kommenden Jahren ebenfalls alle räumlichen Möglichkeiten ausschöpfen müssen, damit alle Schüler aus dem Stadtbezirk Heepen diese gewünschte Schulform besuchen können, ggf. muß auch diese Schule an andere Gymnasien verweisen.

Im Plangebiet selbst werden Sozialeinrichtungen wie z. B. Sozialstation, Jugendzentrum, Alzentriffs etc. nicht besonders festgesetzt. Diese Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet - WA - zulässig, so dass kein besonderes Festsetzungserfordernis besteht. Darüber hinaus wird bei Bedarf die Frage nach geeigneten Standorten, auch außerhalb des Plangebietes, zu prüfen sein.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ - WA - ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind nicht zulässig. Dem Wohnen wird so Vorrang gegeben.

Der Bereich an der Salzufler Straße wird als „Allgemeines Wohngebiet“ - WA₁ - ausgewiesen. Hier sind aber die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten bis auf Tankstellen zulässig, um hier wohnverträgliches Gewerbe zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) der BauNVO sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete zulässig. Wenn sich allerdings aufgrund der festgesetzten Baugrenze in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße, die heute noch nicht genau feststeht, eine geringere Ausnutzung ergibt, so gilt die überbaubare Fläche. Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Durch Festsetzung der Traufhöhe wird sichergestellt, dass das II. Geschoß auch als Vollgeschoß im Dachraum entstehen kann (bei einer Dachneigung von > 40° und ca. 0,80 m hohem Drempe! ist dies i.d.R. möglich).

Für die nördliche Baureihe wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um so sicherzustellen, dass hier am Übergang zur freien Landschaft eine einheitliche städtebauliche Struktur diese Raumkante betont.

5.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Im gesamten Plangebiet soll ein Fußwegenetz, bestehend aus öffentlichen und privaten Wegen, für kurze Wege zu den öffentlichen Einrichtungen und dem Grünzug sorgen. Die Darstellung im Plan erfolgt nur nachrichtlich, da in den geplanten öffentlichen Grünflächen der genaue Verlauf erst mit der Ausgestaltung der Grünflächen festgelegt wird.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend ebenerdig, den einzelnen Hausgruppen zugeordnet, untergebracht.

Für einen kleinen Bereich (rückwärtige Bebauung nördlich der Salzufler Straße) soll die Erschließung über private Verkehrsflächen erfolgen. Eine grundsätzliche Befahrbarkeit für Fahrzeuge bis 22 to zul. Gesamtgewicht (= Müllfahrzeuge) ist vorgesehen, setzt aber entsprechende Wendemöglichkeiten auf den privaten Flächen voraus (= zusätzliche Kosten). Bei Verzicht im Rahmen des Ausbaus auf diese Wendeanlagen sind die späteren Bewohner gehalten, ihren Müll am Abfuhrtag an die nächste öffentliche Verkehrsfläche zu stellen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen „Schmutzwassersammler Oldentrup“ zugeführt werden. Dieser wurde zur Aufnahme der Abwässer ausreichend dimensioniert.

Niederschlagswasser

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung/Verrieselung auf den einzelnen Grundstücken ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Lehmboden mit geringer Versickerungsqualität) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich. Im Bereich des RÜB-Salzufler Straße wurden wegen der Baumaßnahme entsprechende Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse bestätigen die Einschätzung der nicht vorhandenen Versickerungseigenschaft des Bodens. Nach Abstimmung mit den Fachdienststellen sind diese Ergebnisse auf das gesamte Plangebiet übertragbar.

Für das Plangebiet wird das Niederschlagswasser durch Kanäle im Trennsystem aufgenommen und über ein Regenrückhaltebecken dem Oldentruper Bach zugeführt. Hierdurch findet ein Ausgleich der Wasserführung statt. Dies reduziert für das Fließgewässer die Auswirkungen der geplanten Versiegelung.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird zu den im Plan getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a (3) LWG NW vom Staatlichen Umweltamt Bielefeld die Zustimmung erteilt.

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Bielefeld, Stadtwerke, Telekom) können innerhalb des Plangebietes verlegt werden. Soweit erforderlich, werden Leitungsrechte festgesetzt. Die zur Versorgung des zukünftigen Wohngebietes notwendigen Netzstationen werden entsprechend ausgewiesen.

5.5 Grün- und Freiflächen

Die Freiflächen im Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen bzw. Wald ausgewiesen. Die Bachaue Oldentruper Bach wird entsprechend der Festsetzung im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Ost berücksichtigt.

Der Baumbestand im Bereich der Hofstelle Depenbrocks werden als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Einbindung der Wohnbaugrundstücke zur freien Landschaft und zur öffentlichen Grünfläche werden auf den Baugrundstücken im Norden und Osten Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mindestens zweireihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5.6 Auswirkungen auf die Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem des Landschaftsplanes Ost.

Die grundsätzlichen Aussagen bzgl. des Landschaftsschutzgebietes beidseitig des Oldentruper Baches werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Im Bereich des Hauses Rüggesiek 28 ist eine Korrektur der Landschaftsschutzgebietsgrenze erforderlich. Ab Höhe der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft die neue Grenze auf der 83er Höhenlinie.

Ebenso wird im Bereich der Teichanlage an der Salzufler Straße die Grenze des Landschaftsschutzgebietes geändert, um so die Erschließungsvoraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Salzufler Straße zu schaffen.

Die Möglichkeit einer solchen Korrektur eröffnet das „Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 19.06.1994“, das den Wortlaut des insoweit einschlägigen § 29 Abs. 4 LG NW wie folgt festgelegt:

„Bei der Neuaufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes treten mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem nicht widersprochen hat.“

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet für den Oldentruper Bach verläuft entlang der Höhenlinie 83 m über NN.

Nachrichtlich sind im Plan die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die L 787 n (Ostumgehung) und für das RÜB Salzufler Straße dargestellt.

Der Baumbestand im Bereich der Hofstelle Depenbrocks werden als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Einbindung der Wohnbaugrundstücke zur freien Landschaft und zur öffentlichen Grünfläche werden auf den Baugrundstücken im Norden und Osten Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mindestens zweireihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6. Gestaltungsfestsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die Aufnahme von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 (4) Bauordnung NRW.

Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes sind einige Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten und sollen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

In den Baugebieten sind Massivbauten mit Verblendbauwerk in roten bis rotbraunen oder weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig. Zur Gliederung der Fassade kann ein zweites Material mit untergeordneten Flächenanteilen verwendet werden.

Als Dacheindeckungen sind graue bis anthrazitfarbene bzw. rote bis rotbraune Dachziegel festgesetzt.

Die Festsetzung der Materialien dient der einheitlichen Gestaltung der Gebäude, die den Zusammenhang des Siedlungsgefüges herstellen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern, die innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind gleiche Materialien im Fassaden- und Dachbereich zu verwenden, um die Gestaltung als einheitlicher Baukörper zu gewährleisten.

Zur Gestaltung der Vorgärten und Grundstückseinfriedungen straßenseitig sind detaillierte Festsetzungen getroffen worden, da sie in hohem Maße die Gestaltung des Straßenraumes und das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung beeinflussen. Daher sind einschränkendere Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin getroffen, während bei den Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken größere Gestaltungsspielräume möglich sind.

Die Vorgartenbereiche zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen können mit geschnittenen bis zu 0,80 m hohen Hecken oder Holzzäunen eingefasst werden. Wohngärten, die an öffentliche oder private Verkehrsflächen grenzen, können mit bis zu 1,50 m hohen Hecken sowie Strauchpflanzungen oder Holzzäunen eingefriedet werden. Durch die Höhe der Einfriedungen von 1,50 m wird die Privatsphäre in den Wohngärten gewährleistet. Ein Abstand von 0,50 m bei Holzzäunen zwischen der Einfriedung und der Verkehrsfläche soll die Möglichkeit einer intensiven Eingrünung gewährleisten.

In den Baugebieten sind für das Hauptdach nur Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Dachgestaltung orientiert sich so an den in der Umgebung des Planungsgebietes vorzufindenden baulichen Strukturen, wobei gleichzeitig durch die Gaubenbeschränkung eine ruhige Dachlandschaft entsteht.

7. Umweltschutz

7.1 Altlasten

Südwestlich tangiert die im Altdeponienverzeichnis unter der Nr. I 352 aufgeführte Altablagerung das Plangebiet. Für diese Altablagerung ist bereits eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Diese Altablagerung hat keine Auswirkung auf das Bebauungsplangebiet.

Ca. 100 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Altstandort der Firma Bästert-Werke. Im Zuge der Neubebauung wurde dieser Altstandort komplett saniert.

Ca. 60 m südlich des Plangebietes befindet sich die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer I 382 aufgeführte Altablagerung. Hierbei handelt es sich um die Auffüllung der westlichen Hangbereiche des Sportplatzes Heepen. Nach einer Anwohnerbefragung soll es sich bei dem Ablagerungsmaterial um Boden, Bauschutt und geringen Anteilen von Haus- und Industriemüll in einer Mächtigkeit bis zu 4,00 m handeln. Die Ablagerung wurde im Zeitraum von ca. 1945 bis 1950 vorgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen von dieser Deponie keine Gefährdungen aus.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich und Ersatz

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauflächen beansprucht. Die Beeinträchtigung kann nicht vermieden werden, da

- ein stadtentwicklungspolitischer Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes besteht,
- die Planung des Gebietes eine Lösung zur teilweisen Deckung des vorhandenen Bedarfes an Wohngebäuden darstellt,
- keine für den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild günstigere Lösung besteht, die den eigentlichen Zweck ebenfalls erfüllt und keine unverhältnismäßig hohen Nachteile für andere Anforderungen an Natur und Landschaft mit sich bringt.

Die meisten Bauvorhaben bringen einen Entzug von Grund und Boden durch Überbauung mit sich, der eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes darstellt. Dieser Gesamtverlust von Grund und Boden mit seinen Folgewirkungen ist im Sinne des Landschaftsgesetzes ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff, dessen Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinn nur möglich ist, wenn Flächen entsiegelt werden. Dies ist in der Praxis nicht durchführbar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen in ihrer Art und in ihrem Umfang geeignet sein, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Dies bedeutet, dass sie nach einer bestimmten Entwicklungszeit eine ausreichend hohe ökologische Wertigkeit erreicht haben müssen (nach 25 Jahren Wertstufe 5 bzw. einen ökologischen Verrechnungsfaktor von 1,0). Voraussetzung hierfür ist, dass eine genügend große Fläche mit einem geeigneten Flächenzuschnitt (Mindestbreiten) in geeigneter Lage zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass Ausgleichsflächen ungeeignet sind, die aufgrund ihrer Kleinfächigkeit oder ungenügenden Breite von randlichen Störungen derart überlagert werden, dass sie Pflanzen und Tieren keinen geeigneten Ersatzlebensraum bieten können. Insbesondere Tierarten haben bezüglich Mindestgröße von Lebensräumen bzw. Teillebensräumen (Stichwort „Minimalareal“) bestimmte Lebensansprüche, so dass zu kleine Flächen nicht angenommen werden.

Hinsichtlich der Nutzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß sichergestellt sein, dass sie ausschließlich bzw. weitgehend nur dem Naturschutz und der Landschaftspflege dienen. Flächen, die von vornherein sehr stark konträren Nutzungen unterliegen bzw. wo von vornherein konträre Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können bzw. zu erwarten sind, sind als Kompensationsflächen nicht geeignet.

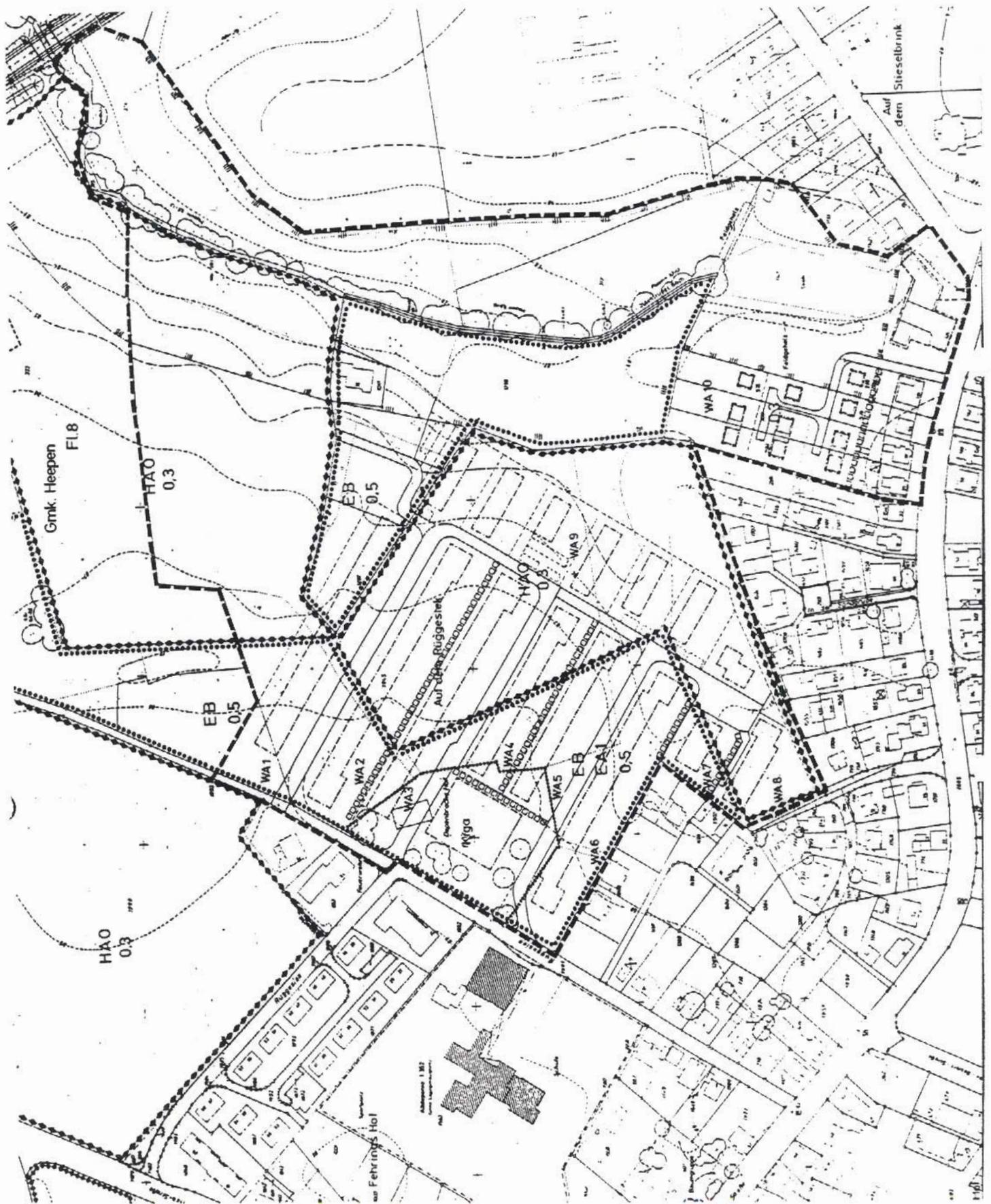
Bezüglich der Gestaltung von Kompensationsflächen ist es unabdingbar, dass bei deren Gestaltung vorhandene, natürliche Potentiale, d. h., die natürlichen Standortbedingungen genutzt werden. Dies bedeutet beispielsweise, dass nur die Pflanzenarten Verwendung finden, die zur potentiellen, natürlichen Vegetation des betroffenen Landschaftsraumes gehören. Es dürfen also beispielsweise nur heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Die in Anspruch genommenen Flächen werden z. Z. fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, d. h., es werden keine besonders schutzwürdigen Biotop überplant. Die vorhandenen Eichen, Buchen, Ahorne, Eschen etc. im Bereich der Hofstelle sollen als zu erhaltende Bäume, Baumgruppen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bei der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs werden nur die im zukünftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen berücksichtigt, die nach den Festsetzungen bebaut bzw. versiegelt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass gerade in Wohngebieten die verbleibenden Freiflächen in der Regel bepflanzt werden.

Gebiet	Fläche brutto m ²	versiegelte Fläche m ²	Faktor	gerechnet m ²	Kompen. Fläche m ²
WA 1	6.700	2.300	0,5	6.700	3.350
WA 2	6.800	2.000	0,3	2.000	600
WA 3	4.800	1.900	0,3	1.900	570
WA 4	3.600	1.300	0,5	3.600	1.800
WA 5	3.700	1.300	0,5	3.700	1.850
WA 6	6.000	3.100	0,5	6.000	3.000
WA 7	1.700	500	0,5	1.700	850
WA 8	2.400	800	0,3	800	240
WA 9	12.000	4.200	0,3	4.200	1.260
Kiga	4.300	900	0,5	4.300	2.150
Verkehrs- flächen	2.800 3.100		0,5 0,3	2.800 3.100	1.400 930
WA 10	12.500	1.600	0,3	1.600	480
Summe	70.400 m²				18.480 m²

Übersichtsplan



Die erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sammelausgleichs- und Ersatzfläche zugeordnet.

Als Flächen für die A- und E-Maßnahmen sind die Bereiche beidseitig des Oldentruper Baches vorgesehen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Oldentruper Bach sollen sich nicht auf eine Bepflanzung beschränken, sondern weitergehende ökologische Verbesserungen am Oldentruper Bach bewirken.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist eine Aufforstung mit dem Ziel einer Auwaldentwicklung vorzusehen.

Der zur Zeit einreihige Ufergehölzstreifen am Oldentruper Bach ist in Abschnitten auszudehnen und zu erweitern.

Die Pappeln sind durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen.

Westlich des Oldentruper Baches sind die geplanten Schmutzwasserkanaltrasse sowie der Bereich zwischen der Kanaltrasse und dem Bach als offene Brachflächen zu erhalten, aus gestalterischen Gründen sind hier vereinzelt Gehölzgruppen anzulegen.

Die für Aufforstungen vorgesehenen Kompensationsflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan als Flächen für Wald gemäß § 9 (1) 18 b BauGB in Überlagerung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Wegen des erforderlichen Waldabstandes zur Wohnbebauung im Bereich des Hauses Am Homersen 28 wird hier naturnahe öffentliche Grünfläche in Überlagerung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Die nachrichtlich im Nutzungsplan dargestellten, planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen für die L 787n werden ebenfalls als Fläche für Wald gemäß § 9 (1) 18 b BauGB festgesetzt.

Die übrige Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen mit Durchführung dieser Maßnahmen Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen, für Kanalbaumaßnahmen sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen.

Soweit möglich, sollen die Kosten durch Vertrag gemäß § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung zu finanzieren sind, befreien.

Alternativ werden die Kosten durch Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz an die Stadt zurückfließen.

Durch die insgesamt vier Bebauungspläne im Gebiet Rüggesiek wird voraussichtlich die Erweiterung der Grundschule Am Homersen erforderlich. Die Investitionskosten für 4 weitere Klassen sowie einen Mehrzweckraum betragen ca. 2,8 Mio. DM. Für die Erweiterung der Sporthalle um eine Übungseinheit sind ca. 2 Mio. DM erforderlich.

Die Erweiterung der Grundschule Am Homersen ist abhängig von der Bezugsfertigkeit der Wohnungen in den einzelnen Baugebieten sowie der Belegungsdichte. Die ersten Wohnungen könnten frühestens im Jahr 2000 eher ab 2001 bezugsfertig sein. Sollte in den neuen Baugebieten das zu erwartende Bevölkerungsaufkommen und der daraus resultierenden Kinderzahl je Jahrgang dem allgemeinen Trend folgen, ist es evtl. nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen nicht erforderlich, die Grundschule Am Homersen zu erweitern.

Sollten allerdings die Baugebiete einen höheren Personenanteil und daraus resultierend mehr Kinder als allgemein üblich aufnehmen, ist eine Erweiterung der Grundschule erforderlich.

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch entsprechende städtebauliche Verträge dem Vorhabenträger übertragen.

Bielefeld,

AENDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES BIELEFELD / Karte B

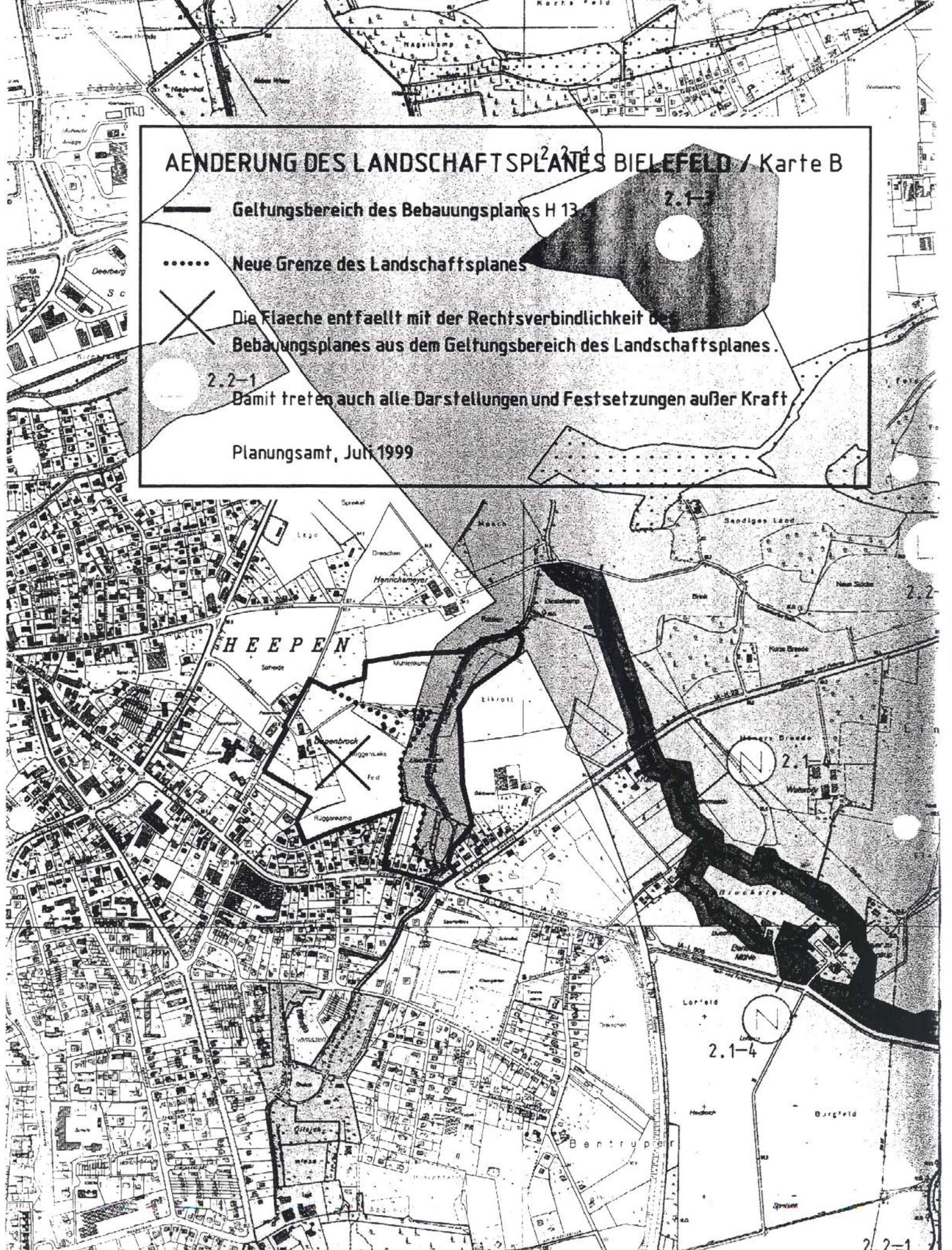
— Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 13

..... Neue Grenze des Landschaftsplanes

X Die Fläche entfällt mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

2.2-1 Damit treten auch alle Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft

Planungsamt, Juli 1999



AENDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES BIELEFELD / Karte A

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 13.1

..... Neue Grenze des Landschaftsplanes

Die Fläche entfällt mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Damit treten auch alle Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft.

Planungsamt, Juli 1999

