

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/H 18 "Bentruper Heide"

Begründung

Satzung

Inhaltsübersicht

Begründung

Stand:
Satzung

	Seite
<u>1. Anlass der Planung</u>	3
1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung des Plangebietes	3
<u>2. Übergeordnete Vorgaben</u>	3
2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung	3
2.2 Landschaftsplanung	4
2.3 Sonstige Vorgaben	6
<u>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	6
3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld	6
3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet	6
<u>4. Planung</u>	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.1.1 Städtebau	7
4.1.2 Verkehrliche Erschließung	7
4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild	9
4.1.4. Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen	9
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung	11
4.2.3 Baurecht auf Zeit	12
4.3 Auswirkungen der Planung	12
4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	12
4.3.2 Belange des Immissionsschutzes	13
4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	16
4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	21
4.3.5 Belange der sozialen Infrastruktur	21
<u>5. Sonstige planungsrelevante Aspekte</u>	22
5.1 Flächen- und Einwohnerbilanz	22
5.2 Kosten sowie Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung	23

1. Anlass der Planung

Für die Ackerfläche östlich des „Bentruperheider Weges“ und westlich des „Ostringes“ (L 787) im Stadtteil Heepen beabsichtigt ein Investor die Aufplanung zum Zwecke der Schaffung von Wohnbaugrundstücken.

Das Plangebiet zwischen dem den Siedlungsraum begrenzenden „Ostring“ und der Wohnbebauung entlang des „Bentruperheider Weges“ stellt sich als Freiraum dar, der sich durch seine Lage für eine Arrondierung des Siedlungsraumes anbietet.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung des Plangebietes

Der etwa 6,53 ha große Geltungsbereich in der Gemarkung Brönninghausen wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch die nördliche Grenze der Flurstücke 625 („Bentruperheider Weg“), 452, 2, 366, 367 und 36 in der Flur 3, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 553 und 555 in der Flur 2, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 102 und 96 in der Flur 3, |
| im Osten: | durch die westliche Straßenseite des „Ostringes“ (L 787) auf dem Flurstück 95 in der Flur 3, |
| im Süden: | durch die südliche Grenze des Flurstückes 95 und ca. 120 m entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 98 in der Flur 3, dann abknickend auf den nordöstlichsten Flurstückspunkt des Flurstückes 5 in der Flur 1, auf den östlichsten Flurstückspunkt des Flurstückes 202 in der Flur 1, durch die südliche Grenze des Flurstückes 5 in der Flur 1, die Straße „Bentruperheider Weg“ in der Flur 7 querend, |
| im Westen: | durch die westliche Grenze des Flurstückes 625 („Bentruperheider Weg“) in der Flur 7. |

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold weist im Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld das Plangebiet bzw. den FNP-Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Diese Ausweisung erfolgt ebenfalls für den bestehenden westlich angrenzenden Siedlungsraum. Östlich des „Ostringes“ ist „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Der „Ostring“ ist wie die nördlich des Plangebietes verlaufende „Salzufler Straße“ (L 805) als Straße, die überwiegend überregionalem und regionalem Verkehr dient, gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der in Rede stehende Planbereich überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Lediglich die bestehenden Wohnbaugrundstücke entlang des „Bentruperheider Weges“ sind als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der „Ostring“ ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, während der „Salzufler Straße“ im Gegensatz zur Ausweisung im Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan keine besondere Bedeutung innerhalb der Straßenhierarchie des Verkehrsnetzes zukommt.

Die beabsichtigten Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) sind somit zurzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bebauungspläne und deren Änderungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB).

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Sie wird als 192. Änderung durchgeführt: Wandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“.

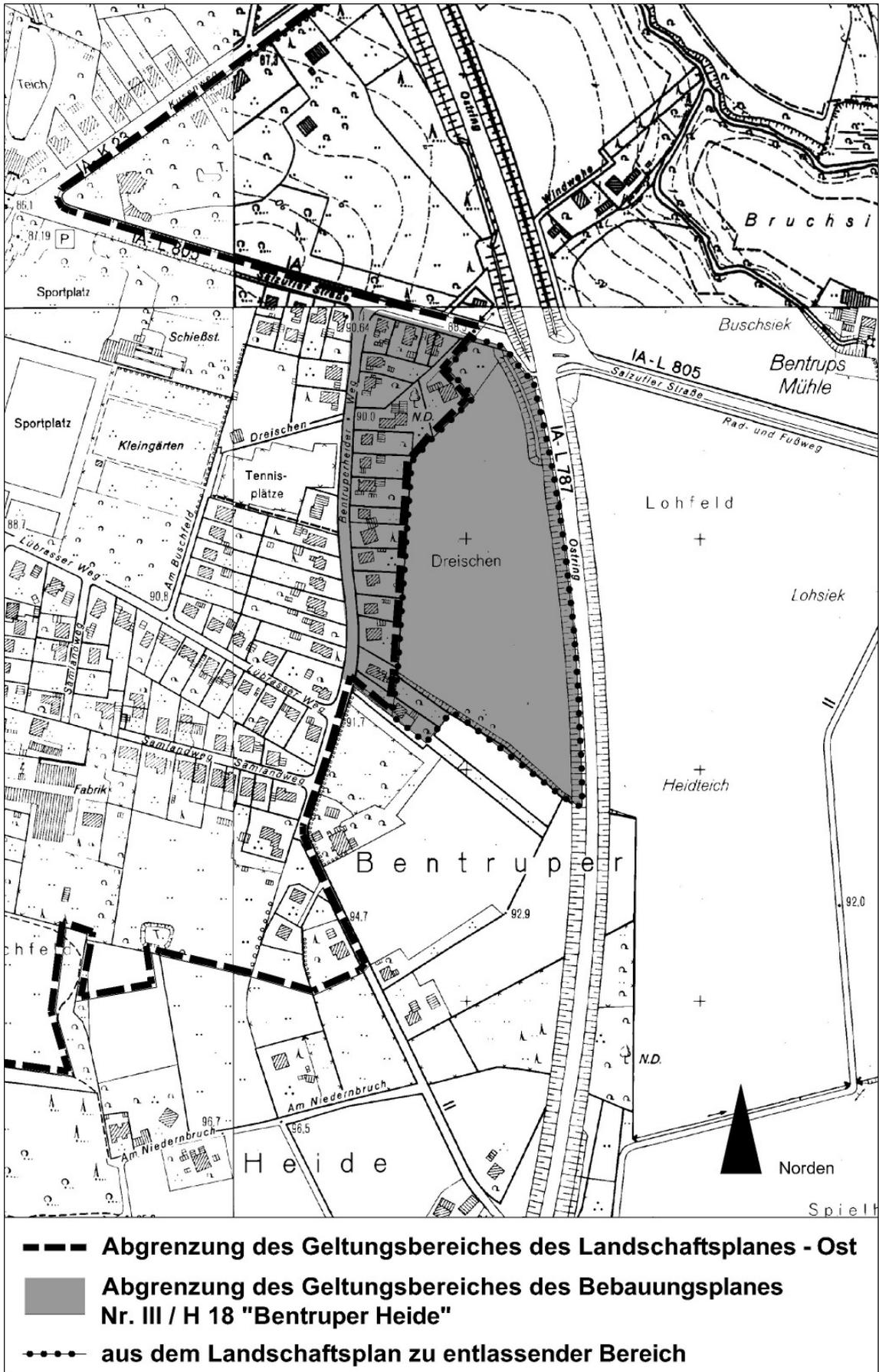
Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird damit Rechnung getragen. Der Änderungsbereich der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Bentruper Heide“ umfasst zwei weitere Flächen im Stadtbezirk Heepen. Hierzu werden zurzeit (Stand Dezember 2007) die Beteiligungen gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Es sind keine Schutzgebiete festgesetzt bzw. es werden keine Festsetzungen getroffen. Als Entwicklungsziele (Stand 03.06.1995) werden genannt:

Für den westlichen Teil des Plangebietes: die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Für den östlichen Teil des Plangebietes: die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Die Nennung der Entwicklungsziele erging in dem Landschaftsplan ohne die Berücksichtigung der Trassierung des „Ostringes“ (L 787).

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan zu entlassen. Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten nach Landschaftsgesetz NRW bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele, die Festsetzung von Schutzgebieten, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen, forstliche Festsetzungen sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen gemäß Landschaftsgesetz NRW sowie der Geltungsbereich des Landschaftsplanes.



2.3 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet reicht im Westen teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 4 – 2. Änderung hinein. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Fläche des „Bentruperheider Weges“ und der östlich angrenzenden Baugrundstücke. Diese Fläche soll aus Gründen der eindeutigen Zuordnung zu einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in den nunmehr aufzustellenden Bebauungsplan einbezogen werden. Der betreffende Teilbereich in dem Bebauungsplan Nr. III/H 4 – 2. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. III / H 18 „Bentruper Heide“ überplant. Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich an dem „Bentruperheider Weg“ überwiegend Wohnbebauung in offener meist zweigeschossiger Bauweise. Diese Bebauung setzt sich nach Süden über den „Lübrasser Weg“ und den „Samlandweg“ in Richtung des Neubaugebietes „Niedernbruch“ fort. Westlich der Baugrundstücke am „Bentruperheider Weg“ ist der Raum überwiegend durch Freizeitnutzungen geprägt: Sportanlage, Tennisanlage, Kleingärten, Schützenberg.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich über die „Salzufler Straße“ hinaus eine baumbestandene Fläche mit Parkcharakter, die als private Grünfläche bis zum „Kusenweg“ (K 23) im Norden reicht. Die „Salzufler Straße“ endet im Osten vor dem „Ostring“ in einem Wendebereich und erlaubt eine Querung des „Ostringes“ an dieser Stelle ausschließlich für den Radfahr- und Fußgängerverkehr. Die „Salzufler Straße“ hat somit keine Bedeutung mehr für den übergeordneten Verkehr, sondern dient als Sammelstraße für die einmündenden Anliegerstraßen bis zur im Westen gelegenen Einmündung des „Kusenweges“ mit dem Kreisverkehrsplatz.

Südlich des Plangebietes setzt sich die im Plangebiet vorherrschende landwirtschaftliche Nutzfläche fort, teilweise gegliedert durch Gehölzstrukturen. Diese Nutzung reicht im Süden über den „Bentruperheider Weg“, welcher in diesem Bereich durch Wohnplätze im Außenbereich flankiert ist.

Östlich des an dieser Stelle in Troglage bis zur Einmündung der „Salzufler Straße“ geführten „Ostringes“ liegt landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich bis zur Autobahn im Osten erstreckt.

3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen befinden sich Wohnbaugrundstücke, die von dem „Bentruperheider Weg“ erschlossen werden. Im Norden des Plangebietes liegt ein größeres wohngenutztes Grundstück, welches an die „Salzufler Straße“ angeschlossen ist und in seinem Bestand gesichert wird. Auf dem zugehörigen Grundstück stehen drei mächtige Eichen, die als Naturdenkmal festgesetzt sind und erhalten werden sollen.

Im Osten des Plangebietes verlaufen entlang des „Ostringes“ der Wegeseitengraben des Ostringes sowie die Böschung zum „Ostring“.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze fließt ein schmaler Graben. Die bis vor kurzem gut ausgeprägte Feldhecke mit Stiel-Eichen und Vogelkirschen und die sich nach Osten fortsetzende Strauchhecke wurden vor kurzem vollständig auf den Stock gesetzt. Die Hecke ist somit nicht vollständig mit Wurzeln beseitigt worden.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Städtebau

Innerhalb des Neubaugebietes in dem Plangebiet kann ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 50 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von rd. 450 m² bis 600 m² bei einer Einzelhausbebauung) geschaffen werden. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Bei der städtebaulichen Planung wird angestrebt, dass der überwiegende Teil der Gebäude in NW-SO-Richtung stehen und damit solare Erträge passiv wie aktiv nutzen kann. Gleichzeitig ist aus städtebaulicher Sicht aber auch die gewünschte Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Die Hauptfirstrichtung wird daher auch parallel zu den Erschließungsanlagen erfolgen können, um über die traufständige Anordnung der Gebäude eine möglichst geschlossene ortstypische Begrenzung des Straßenraumes zu erreichen.

Durch die baulichen Abstände sowie die Festsetzungen zu den zulässigen Firsthöhen wird eine gegenseitige Verschattung zu vermeiden sein. Damit wird für die Baugebiete eine solare Optimierung ermöglicht.

4.1.2 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes in dem Plangebiet erfolgt durch den Anschluss an die „Salzufler Straße“ im Norden. Von hier soll eine Erschließung im Trennprinzip mit einer Verkehrsflächenbreite von 9,0 m einschließlich eines beidseitigen Gehweges erfolgen. Mit Beginn der Ringerschließung wird die Verkehrsflächenbreite im Mischprinzip auf 6,0 m reduziert. Im Norden des Plangebietes ist die Straßenverkehrsfläche aufgeweitet festgesetzt, um die Möglichkeit zur Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen einzuräumen. Für die südlich der Fläche angrenzenden Baugrundstücke wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang festgesetzt, damit Grundstückszufahrten hier nicht einer Stellplatzanordnung entgegenstehen.

Der endgültige Ausbaustandard ist dem Ausbaubeschluss vorbehalten.

Im Süden der Ringerschließung ist eine Weiterführung bzw. ein potenzieller Anschluss an ein ggf. weiter zu entwickelndes Baugebiet über den Geltungsbereich dieses Baugebietes hinaus als Fuß- und Radwegeverbindung berücksichtigt.

Die im Plangebiet an der „Salzufler Straße“ bzw. dem „Bentruperheider Weg“ liegenden vorhandenen und bereits baulich genutzten Grundstücke sollen weiterhin von diesen Straßen direkt erschlossen werden. Die Möglichkeit einer sog. Hinterlanderschließung dieser Grundstücke durch die Erschließung innerhalb des Neubaugebietes ist nicht vorgesehen, jedoch durch privatrechtliche Regelungen mittels Wegerechten durchaus

möglich. Gleiches gilt für die Erschließung der potentiellen Baugrundstücke innerhalb der Ringerschließung, welche nicht direkt an der Straßenverkehrsfläche liegen.

Über die o.g. innere Erschließung hinaus ist keine separate Fuß- und Radwegeverknüpfung mit dem umgebenden Verkehrsflächen vorgesehen. Hierzu bestehen keine Anschlussmöglichkeiten, da hierfür notwendige Flächen nicht zur Verfügung stehen bzw. durch die umgebende Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Eine Wegeverbindung zum „Bentruperheider Weg“ ist erst im Rahmen der Erweiterung des Plangebietes in Richtung Süden möglich.

Durch das Plangebiet wird bei den projektierten rd. 50 Baugrundstücken mit 171 Kfz pro Tag bzw. von rd. 27 Fahrbewegungen pro Spitzenintervall (z.B. 16.00 – 19.00 Uhr) in das bzw. aus dem Gebiet zu rechnen sein.

Öffentlicher Personennahverkehr

Für das Plangebiet ist nur ansatzweise im nördlichen Bereich eine gerade noch angemessene ÖPNV-Erschließung sichergestellt.

In der aktuellen Fortschreibung des Nahverkehrsplanes Bielefeld ist dagegen das Gebiet „Rote Erde/ Lübrasser Weg/ Bentruperheider Weg“ als mangelhaft erschlossen gekennzeichnet.

Dabei wurde vom Amt für Verkehr und der Gutachtergemeinschaft moBiel/ Planeresocietät für den Raumtyp „Sonstiges Verdichtungsgebiet“ auf Basis allgemein anerkannter deutscher Beispiele eine Entfernung von 400 m zur nächsten Haltestelle als Zielwert definiert. Dieser Wert ist bereits im seit 1998 gültigen ersten Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld aufgeführt. Während der aktuellen Entwurfsdiskussion wurde seitens der Senioren- und Behindertenvertretung noch einmal darauf hingewiesen, Trennungswirkungen zu Haltestellen zusätzlich zu berücksichtigen.

Aufgrund der abseitigen Lage des Siedlungsbereiches zu den ÖPNV-Achsen konnte keine Abhilfe über eine veränderte Konzeption geschaffen werden.

Problem verschärfend gilt, dass die Haltestelle Werning in der „Salzufler Straße“ nur im Takt des Regionalverkehrs bedient wird und attraktive Taktzeiten erst in über einem Kilometer Entfernung am Hassebrock angeboten werden. Die Haltestelle „Bentruperheider Weg“ jenseits des Ostringes kann nicht als Ersatz angesehen werden, da die Trennungswirkung des Ostringes deutlich ist und das Angebot dort noch einmal um die Hälfte gegenüber der Haltestelle Werning verringert ist.

Seitens moBiel wird vorgeschlagen, eine der nach Heepen führenden Hauptbuslinien (21, 22, 26) in den Heeper Osten umzuleiten, wenn dafür eine Wendemöglichkeit für Gelenkbusse im „Bentruperheider Weg“ im Bereich „Lübrasser Weg“ bis „Rote Erde“ geschaffen werden kann. Die Linie würde dann über „Salzufler Straße“ und „Bentruperheider Weg“ zu führen sein. Vor allem bei einer perspektivischen Entwicklung der Flächen südlich des Plangebietes ist eine solche Verlängerung zur Beseitigung der Erschließungsmängel hilfreich. Für die Wendeschleife muss eine hinreichende Fläche vorhanden sein und entsprechend ausgebaut werden.

Zur Lösung der ÖPNV-Erschließung ist die Einrichtung einer Wendemöglichkeit auf einer Teilfläche der festgesetzten Sportanlage am „Lübrasser Weg“ vorgesehen.

Ein politischer Richtungsbeschluss muss das Einverständnis zu einer entsprechenden Linienführung durch die genannten Straßen sicherstellen und eine entsprechende Fortschreibung des NVP Bielefeld vorbereiten. Die Verkehrsunternehmen moBiel und BVO müssen eine abschließende konzessionsrechtliche, betriebliche und betriebswirtschaftliche Prüfung dieses Vorschlags vornehmen.

Eine Lösung ist somit außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zu suchen.

4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes bzw. in dem Siedlungsteil vorhandenen Baugebiete mit der offenen Bauweise erfolgen. Die kleinmaßstäbliche Bebauung im Rahmen der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes wird bei der Lage des Plangebietes zwischen vorhandener Bebauung und dem „Ostring“ gemeinsam mit den für die Wohnbaugrundstücke typischen Eingrünungen zu keinem wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild führen.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum im Süden.

Langfristig wird bei der baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes der landwirtschaftlich genutzte, aber aufgrund seiner Lage und der Umgebung baulich geprägte Raum zugunsten einer Wohnsiedlungsentwicklung verloren gehen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachform und der Ausgestaltung von Dachneigung und –aufbauten beschränkt werden. Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da ein städtebaulicher und ortsgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll.

4.1.4 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist in dem Neubaubereich in den vorgesehenen Erschließungsflächen entsprechend zu ergänzen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von 800l/min (48 cbm/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die Leitungen sind durch die Wasserversorgungsunternehmen entsprechend zu dimensionieren bzw. es sind Überflurhydranten in dem Plangebiet durch den Versorgungsträger vorzusehen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand technisch möglich.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die innere Erschließung wird ausreichend für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge dimensioniert.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes des Klärwerkes Brake und dort im Entwässerungsgebiet 4.23 Oldentrup. Die Fläche wurde größtenteils in der genehmigten generellen Überplanung „Schmutzwasserhauptsammler Ost“, 1. Ergänzungsplanung, berücksichtigt. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet fließt zum SW-Sammler Oldentrup und dann über den Hauptsammler Ost zum Klärwerk Brake.

In der „Salzufler Straße“ und dem „Bentruperheider Weg“ befinden sich öffentliche Schmutzwasserkanäle.

Die vorhandene Bebauung ist an diese Schmutzwasserkanäle angeschlossen.

Bauliche Verdichtungen innerhalb der vorh. Bebauung können an diese vorhandenen Kanäle angeschlossen werden.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungs-

straßen erforderlich. Der Anschluss erfolgt dann an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der „Salzufler Straße“.

Niederschlagswasser

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu erreichen und zu betreiben.

In der „Salzufler Straße“ und dem „Bentruperheider Weg“ befinden sich öffentliche Regenwasserkanäle.

Die vorhandene Bebauung ist an diese Regenwasserkanäle angeschlossen.

Bauliche Verdichtungen innerhalb der vorh. Bebauung können an diese vorhandenen Kanäle angeschlossen werden.

Im weiteren Verlauf fließt das Regenwasser über die Einleitungsstelle E 8/17 und über einen Kanal des Landesbetriebes Straßenbau NRW in das Nebengewässer 30.01.01 zur Windwehe. Für die Einleitungsstelle E 8/17 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde befristet bis zum 30.09.2013.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Regenwassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Eine Versickerung aufgrund des anstehenden Bodens und des geringen Flurabstandes zum Grundwasser besteht nicht, oder ist nur eingeschränkt möglich.

Deshalb kommt zur Entwässerung des Gebietes nur eine ortsnahe Einleitung über die bestehende Einleitungsstelle E 8/17 in Betracht. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeiten der vorhandenen Gewässer 30.01.01. und der Windwehe 30 ist das abfließende Regenwasser mittels eines Regenrückhaltebeckens auf den natürlichen Landabfluss von ca. 10 l/s * ha zu drosseln. Die Versagenshäufigkeit des Beckens sollte, wegen der Nähe zur vorhandenen Bebauung, auf $n = 0,5$ ausgelegt werden. Diese Werte sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das Volumen des Beckens beträgt ca. 260m³. Das RRB muss im Norden des Gebietes am natürlichen Tiefpunkt angeordnet werden. Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes) bzw. Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss

Da durch den Bau des „Ostringes“ durch den Landesbetriebes Straßenbau NRW neue Kanäle gebaut und Gewässereigenschaften verändert wurden, sind im weiteren Verlauf der Tiefbauplanung noch Abstimmungen erforderlich, um verschiedene Fragen im Bereich der Unterquerung des „Ostringes“ zu klären.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll in dem Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden, mit dem Ziel der vorwiegenden Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbauvorhaben.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird zwischen dem Neubaubereich und dem Bestand an dem „Bentruperheider Weg“ unterschieden.

In dem Neubaubereich sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem Teil des Plangebietes (WA 1) an dem „Bentruperheider Weg“ sind zudem zulässig

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind vor dem Hintergrund der vorrangigen Ausgestaltung des Gebietes für Wohnbauzwecke ausgeschlossen worden.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden werden. Dabei wird bei allen Neubaugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) festgesetzt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur zu erlangen, die dem klassischen Einfamilienhaus entspricht, und gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- / Doppelhäusern mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 40 % festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl und zu den festgesetzten zwei Vollgeschossen (als Höchstmaß) mit 80 % festgesetzt.

In dem Neubaubereich werden die maximale Traufhöhe im westlichen Bereich auf 4,50 m und im östlichen Bereich auf 6,50 m und die maximale Firsthöhe im westlichen Bereich auf 9,00 m und im östlichen Bereich auf 10,50 m begrenzt.

Für den baulichen Bestand gelten eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 12,50 m, da hier die vorhandene Kubatur der Gebäude berücksichtigt werden soll.

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen werden Festsetzungen gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) als baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der Integration des Standortes in den Zusammenhang der Bebauungsstruktur werden Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenfläche, Einfriedung entlang der Verkehrsflächen, zur Gestaltung von Garagen und Carports sowie zur Dachgestaltung aufgenommen.

Die Festsetzungen sind notwendig, da ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck sollen die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

4.2.3 Baurecht auf Zeit

Innerhalb des Plangebietes wird für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zur Errichtung des Lärmschutzwalles an der L 787 gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB unzulässig sind.

Für die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung (Wohnbebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes) ist die Errichtung des Lärmschutzwalles als Erschließungsvoraussetzung aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes zwingend notwendig. Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten der AKUS GmbH, Bielefeld, November 2005 wird im gesamten Plangebiet ein Beurteilungspegel für den Lärm der L 787 („Ostring“) erreicht, der die Erstellung des Lärmschutzwalles notwendig macht.

Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind ausschließlich die heutigen Nutzungen zulässig.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Es besteht kein erosions- und verschlemmungsgefährdeter Bereich gem. Karte des Geologischen Dienstes NRW.

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes nicht von der Planung betroffen.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes / des Ortsteiles stehen zurzeit außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in den Randbereichen der vorhandenen Siedlungsflächen stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Direkt im Plangebiet verläuft kein Gewässer. In unmittelbarer Nähe befindet sich das namenlose Nebengewässer 30.01.01 der Windwehe (Gew. Nr. 30). Durch die Überplanung findet ein Eingriff in den Wasserhaushalt statt. Das grabenartige Gewässer am östlichen B-Planrand ist kein Gewässer 2. Ordnung. Erst nördlich des Plangebietes im Querungsbereich am „Ostring“ beginnt das Nebengewässer 30.01.01.

Das Gewässer stellt aktuell keinen naturnahen Gewässerlauf dar. Aufgrund des Profils ist davon auszugehen, dass eine Ableitung zusätzlicher Niederschlagsmengen ohne hydraulische Probleme möglich sein wird. Somit können Schäden für das Gewässer aufgrund der zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm / Gerüche

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Gewerbebetriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Verkehrslärm

Bezüglich des vorbeugenden Immissionsschutzes sind die Nähe zur L 787 („Ostring“) und der L 805 („Salzufler Straße“) sowie die Einwirkung der Autobahn 2 zu berücksichtigen.

Lt. Schallimmissionsplan (SIP) Gesamtverkehr Stadt Bielefeld (Bezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel entlang der „Salzufler Straße“ (bis zur 3. Baureihe) sowie entlang des „Ostringes“ $\geq 65 - \leq 70$ dB(A) tags und $\geq 55 - \leq 60$ dB(A) nachts. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55/45 dB(A) tags/nachts werden insgesamt

deutlich überschritten; die Lärmbelastung ist mehr als gewerbegebietstypisch und damit hier umwelterheblich.

Lt. SIP erreichen die Immissionspegel entlang des „Bentruperheider Weges“ $\geq 55 - \leq 60$ dB(A) tags und $\geq 50 - \leq 55$ dB(A) nachts. V.g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden überschritten. Da das Lärmbelastungsniveau tags jedoch mischgebietstypisch verbleibt, liegen keine umweltschädlichen sowie potenziell gesundheitsgefährdenden Lärmweinsteinwirkungen vor. Die Belastungen sind daher hier nicht umwelterheblich.

Die „Salzufler Straße“, der „Ostring“ und der „Bentruperheider Weg“ verursachen aufgrund geringer Verkehrszuwächse (2004) innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen Mehrbelastungen durch Verkehrslärm. Darüber hinaus löst das Planvorhaben keine weitere nennenswerte Erhöhung der Gesamtlärmbelastung durch anliegerbezogenen Verkehr entlang des „Bentruperheider Weges“ aus. Wesentliche Lärmpegelerhöhungen gegenüber dem Lärmzustand werden durch die Planung nicht verursacht.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung entlang des „Ostringes“ wird die Umsetzung von Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz erforderlich.

Infolge der Nicht-Wirksamkeit des bereits vorhandenen 4 m hohen Lärmschutzwalles entlang des „Ostringes“ ist hierzu ein schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld 11/2005) erstellt worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aktiver Schallschutz (Wall bzw. Wall-Wand-Kombination mit $h = 10$ m über Oberfläche der L 787) oder eine Kombination aus aktivem und passivem Schallschutz (Wall mit $h = 8$ m über Oberfläche der L 787 und passiver Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster etc.) notwendig wäre, um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB zu erzeugen.

Lt. schalltechnischem Gutachten v. 30.11.2005 (AKUS GmbH) erreichen die Immissionspegel mit 8 m hohem Lärmschutzwall ≥ 64 dB(A) - ≤ 69 dB(A) tags und $\geq 59 - \leq 64$ dB(A) nachts entlang der lärmzugewandten Fassaden (1.OG, 1. Baureihe). Das Lärmbelastungsniveau ist gemäß DIN 18005 immer noch mehr als mischgebietstypisch. Die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65 dB(A) tags wird überschritten. Im rückwärtigen Bereich (1. OG, 1. Baureihe) sowie in den seitlichen Außenwohnbereichen (EG) ist von mischgebietstypischen Lärmeinwirkungen gemäß DIN 18005 auszugehen.

Sowohl mit 8 m als auch mit 10 m hohem Lärmschutzwall werden die mischgebietstypischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 60/50 dB(A) tags/nachts entlang der lärmzugewandten Fassaden im 1. OG überschritten. Nur mit 10 m hohem Lärmschutzwall werden v.g. Orientierungswerte entlang der lärmzugewandten Fassaden im EG eingehalten.

Bereits mit 8 m hohem Lärmschutzwall werden entlang der lärmabgewandten Fassaden (EG und 1. OG) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55 /45 dB(A) tags/nachts eingehalten. Da die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65 dB(A) tags an den lärmabgewandten Gebäudeseiten unterschritten wird, ist eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume und Außenwohnflächen (Terrassen, Balkone) ausschließlich nach Westen vorzusehen. Zudem werden für die betroffenen Baugrundstücke die bei einer Bebauung vorzusehenden Schalldämmmaße für einzelne Bauteile (Rolladenkästen, Fenster, Dächer) festgesetzt.

Unter dieser Voraussetzung ist in Kombination mit der Umsetzung besonderer baulicher Lärmschutzvorkehrungen in der 1. Baureihe eine Höhenbegrenzung des Lärm-

schutzwalles auf 8 m in diesem planerischen Einzelfall begründbar und daher insgesamt vertretbar.

Der neue Lärmschutzwall muss einen Abstand von 1 m zu der vorhandenen Böschungsoberkante haben. Hinter diesem Streifen endet das Straßengebiet, dessen Eigentümer der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist. Die Neigung des Walles muss eine Mindestneigung von 1:1,5 haben.

Lärm von Sport- und Freizeitanlagen

Auf der Grundlage typischer Schalleistungen für Fußballspiele und Tennissport sind innerhalb des Plangebietes in einer Entfernung zwischen 50 und 200 m unter Berücksichtigung der zwischengelagerten abschirmenden Gebäude die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten tags (WA: 55/50 dB(A)) eingehalten. Eine nächtliche Nutzung erfolgt nicht. Unzumutbare Sportlärmeinwirkungen bestehen damit nicht.

Da Erweiterungsabsichten hinsichtlich der bestehenden Tennis- und Sportplätze derzeit nicht bestehen, sind umwelterhebliche Mehrbelastungen durch v.g. Sportlärm derzeit auszuschließen.

Lt. Aussage des Betreibers der Schießsportanlage ist eine künftige Erweiterung v.g. Anlage nicht auszuschließen. Es werden keine erheblichen Lärmeinwirkungen durch die rd. 170 m westlich des Plangebietes bestehende Schießsportanlage für das Plangebiet erwartet.

Luftschadstoffe

Als Schadstoffquelle kommt lediglich der Verkehr der umliegenden Straßen in Betracht. In Ausbreitungsprogrammen zur Luft wird üblicherweise mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung -DTV- (Kfz/24h) gerechnet. Der Schwellenwert, ab dem die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV im Nahbereich einer Straße sicher angenommen werden kann, liegt zwischen 5 000 und 10 000 Kfz/24 h.

Bei einer angesetzten Verkehrsmenge von 19 400 Kfz/24h werden rechnerisch im Bereich der geplanten Bebauung (25 m Abstand zum Straßenrand) die Werte der 22. BImSchV eingehalten.

Klima

Lt. Stadtklimaanalyse Bielefeld (2000) liegt der Planbereich innerhalb einer mäßig klimaempfindlichen windoffenen Freifläche mit ungestört ausgeprägtem Tagesgang von Lufttemperatur und -feuchte sowie mikroklimatisch günstiger nächtlicher Kaltluftproduktion.

Bioklimatisch ist das Gelände infolge tagsüber uneingeschränkter Sonneneinstrahlung als „leicht warm“ (PMV-Wert = rd. 1,5) einzustufen, was für den Menschen leicht belastend und damit nicht immer als behaglich empfunden wird.

Das Planvorhaben bedingt infolge Flächenversiegelung den Verlust einer kaltluftproduzierenden mäßig klimaempfindlichen Fläche. Das Freiflächen-Klimatop wird stadtklimatisch die Bedingungen eines Stadtrandklimatops mit wesentlicher Beeinflussung von Lufttemperatur, -feuchte und Windfeld annehmen. Insgesamt ist von einer Temperaturzunahme von mindestens 1 °K und damit mikroklimatischen Beeinträchtigungen auszugehen.

Bioklimatisch können sich die thermischen Bedingungen von „leicht warm“ zu „warm“ (PMV-Wert = 2,5) verändern, verbunden mit einer mäßigen Belastung.

Insgesamt sind die Veränderungen von Lufttemperatur, -feuchte und lokalem Windfeld und damit von Mikro- und Bioklima nicht umwelterheblich.

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan Nr. III/H18 bringt durch die geplante Flächenversiegelung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich. Aufgabe des vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplanes ist die Erfassung und Bewertung des im Plangebiet vorhandenen Bestandes. Durch geeignete Minderungsmaßnahmen wird das Konfliktpotenzial der Planung verringert. Die nach der Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen dann noch unvermeidbar resultierenden Beeinträchtigungen werden in ihrer Eingriffserheblichkeit quantitativ ermittelt. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden dargestellt und in einer Bilanzierung Eingriff und Kompensation vergleichend gegenübergestellt (Landschaftspflegerischer Begleitplan, NZO GmbH, Bielefeld).

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch bestehende Wohnbebauung entlang des Bentruperheider Weges und durch landwirtschaftliche Ackernutzung zwischen der Gartengrundstücken der Siedlung und dem Lärmschutzwall der L787 (Ostring). Im Norden ist ein größerer Obstgarten vorhanden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze fließt ein schmaler Graben. Die bis vor kurzem gut ausgeprägte Feldhecke mit Stiel-Eichen und Vogelkirschen und die sich nach Osten fortsetzende Strauchhecke wurden vor kurzem vollständig auf den Stock gesetzt. Die Hecke wird in dem Bebauungsplan auf einer Länge von 29 m in einem Streifen von 5 m als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.

Besonders hervorzuhebende Gehölzbestände sind nunmehr nur noch die drei Stiel-Eichen im Norden des Plangebietes, von denen drei aufgrund des hohen Alters und der guten Kronenentwicklung als Naturdenkmale festgesetzt sind.

Die Bewertung des Bestandes und die Eingriffsermittlung erfolgen auf der Grundlage des „Bielefelder Modells“. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Erschließung ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 7.291 m².

Innerhalb des B-Planes sind keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Kompensation der Eingriffe steht eine Ersatzfläche am Bröninghauser Bach südlich der Salzufler Straße zur Verfügung (Gemarkung Bröninghausen, Flur 3, Teilfläche des Flurstückes 63). Zur Kompensation der Eingriffe durch den B-Plan Nr. III/H 18 werden Initialmaßnahmen zur Stärkung der eigendynamischen Entwicklung des Baches vorgeschlagen: Aufhebung der vorhandenen harten Ufersicherungen, Abflachung der Uferböschungen sowie Förderung der Sukzession im Bereich eines Gewässerrandstreifens. Darüber hinaus soll der vorhandene Ufergehölzsaum mit Baumarten des Bach-Erlen-Eschenwaldes ergänzt und fortgeführt werden.

Insgesamt steht dem ermittelten Kompensationsbedarf von 7.291 m² eine anrechenbare Kompensationsfläche von 7.291 m² gegenüber. Der Kompensationsbedarf für die durch den B-Plan Nr. III/H 18 entstehenden Eingriffe kann und soll durch die Maßnahmen auf der Ersatzfläche am Bröninghauser Bach vollständig gedeckt werden. Somit können bei fachgerechter Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die durch den B-Plan resultierenden Eingriffe ausgeglichen werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen haben durch den Investor zu erfolgen. Vor Satzungsbeschluss

muss der Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und ggf. dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen abgeschlossen sein.

Nachfolgend sind die Eingriffs- Ausgleichsbilanz in Tabellen sowie die „Konfliktkarte“ dargestellt.

Tab. 3: Kompensationsbedarf für überplante Biotoptypen im Bereich des B-Plangebietes Nr. III/H18						
1	2	3	4	5	6	7
zukünftige Nutzung (s. Karte 2)	jetziger Biotoptyp	Verrechnungsmittelwert	Bruttofläche (qm)	GRZ bzw. Faktor	Kompensationsbedarf (qm)	anrechenbare Kompensationsfläche
1. öff. Verkehrsfläche (= 4.212 qm)	Acker/Saumstrukturen	0,3	3.877	1	1.163	-
	Obstgarten	0,6	335	1	201	-
	Summe		4.212		1.364	-
2. öff. Verkehrsfläche, Zweckbest. Fuß-/Radweg (= 123 qm)	Acker/Saumstrukturen	0,3	54	1	16	-
	Fettweide	0,5	22	1	11	-
	Gebüsch Südrand Plangebiet	1,4	47	1	66	-
Summe			123		93	-
3. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (= 165 qm)	Acker	0,3	165	1	50	-
	Summe		165		50	-
4. WA 2 einschl. Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB (= 26.837 qm)	Acker	0,3	26.283	0,6	4.731	-
	Ziergarten	0,3	159	0,6	29	-
	Graben	0,4	10	0,6	2	-
	Fettweide	0,5	9	1	5	-
	Gebüsch Südrand Plangebiet	1,4	32	1	45	-
	Feldgehölz Südrand Plangebiet	1,4	182	1	255	-
	Feldgehölz Südrand Plangebiet (Erhalt)	1,4	162	0	0	-
Summe			26.837		5.066	-
5. öff. Grünfläche Zweckbest. Spielplatz (= 1.159 qm)	Acker	0,3	830	0	0	-
	Fettweide	0,5	119	0	0	-
	Gebüsch Südrand Plangebiet	1,4	136	1	190	-
	Feldgehölz Südrand Plangebiet	1,4	74	1	104	-
Summe			1.159		294	-
Zwischensumme			32.496		6.867	-

Tab. 3: Fortsetzung: Kompensationsbedarf für überplante Biotoptypen im Bereich des B-Plangebietes Nr. III/H18						
1	2	3	4	5	6	7
zukünftige Nutzung (s. Karte 2)	jetziger Biotoptyp	Verrechnungsmittelwert	Bruttofläche (qm)	GRZ / Faktor	Kompensationsbedarf (qm)	anrechenbare Kompensationsfläche
6. private Grünfläche Anlieger mit Pflanzbind. mit Pflanzbind. gemäß §9 (1) 25a BauGB (= 3.766 qm)	Acker und Saumstrukturen	0,3	3.217	0	0	-
	Graben	0,4	15	0	0	-
	Fettweide	0,5	37	0	0	-
	Obstgarten	0,6	21	0	0	-
	Hecke Lärmschutzwall	1,0	404	0,8	323	-
	Gebüsch Südrand Plangebiet	1,4	72	1,0	101	-
Summe			3.766		424	-
7. private Grünfläche Anlieger ohne Pflanzbind. (= 57 qm)	Acker	0,3	57	0	0	-
	Summe		57		0	-
8. Versorgungsfläche Zweckbest. RRB naturnahe Gestaltung (= 981 qm)	geschotterte Zufahrt	0,0	107	0	0	-
	Acker und Saumstrukturen	0,3	26	0	0	-
	Ziergarten	0,3	190	0	0	-
	Obstgarten	0,6	658	0	0	-
Summe			981		0	-
9. private Grünfläche Baulastträger L787 Erweiterung des best. Lärmschutzwalles im Norden mit Pflanzbind. gemäß §9 (1) 25a BauGB (= 82 qm)	Obstgarten	0,6	82	0	0	-
	Summe		82		0	-
Zwischensumme			3.905		424	-
Gesamtsumme			36.398		7.291	0

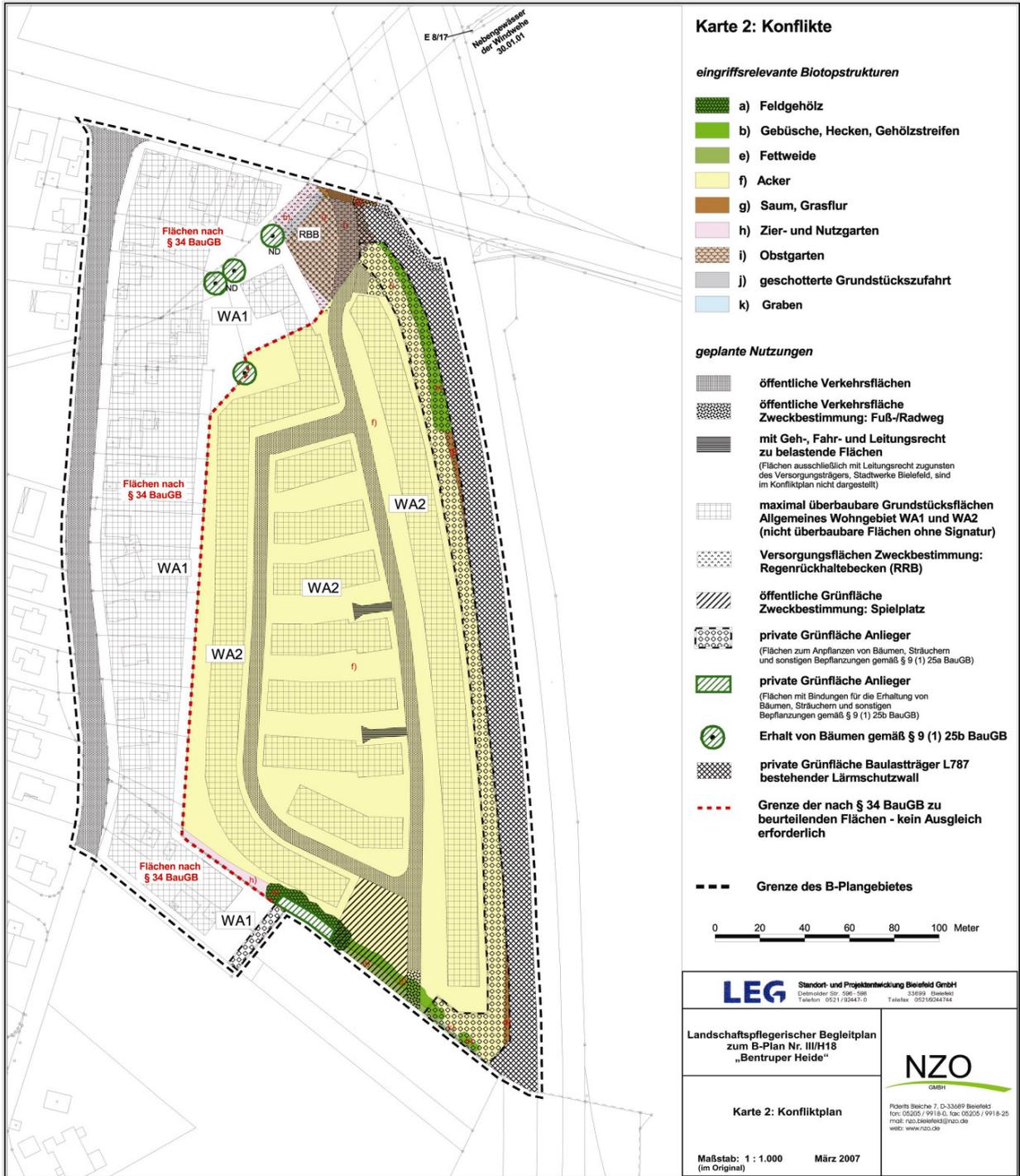
Gesamtkompensationsbedarf für Eingriffe im Bereich des B-Plangebietes Nr. III/18 = 7.291 m²

Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB in qm	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
Tab. 3-1, -2, -3	Erschließung	1.507	1.507	0	0
Tab. 3-8	Fläche für Versorgung	0	0	0	0
	GesamtKFB 1	1.507	1.507	0	0

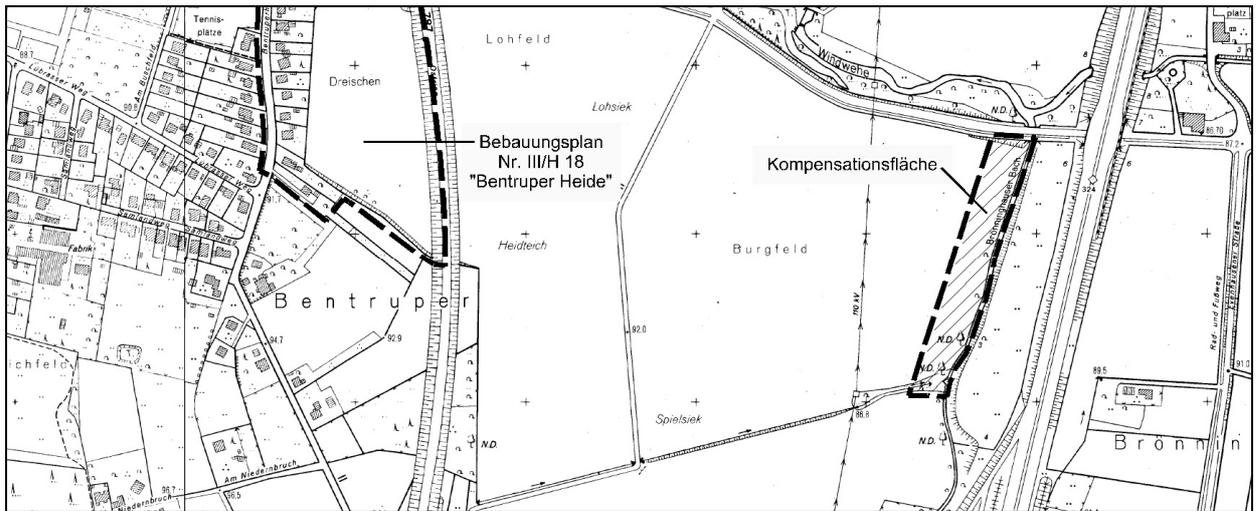
Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
Tabelle 3-4	WA 2	5.066	5.066	0	0
	GesamtKFB 2	5.066	5.066	0	0

Tabelle Nr.	geplante Nutzung	KFB in qm	Kompensationsflächennachweis		
			Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
Tabelle 3-5	öff. Grünfl. Spielplatz	294	294	0	0
Tabelle 3-6, -7	priv. Grünfl. (Anlieger)	424	424	0	0
Tabelle 3-9	priv. Grünfl. (L787)	0	0	0	0
	GesamtKFB 3	718	718	0	0

		Kompensationsflächennachweis		
		Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A + E bereits erfolgt
GesamtKFB 1	1.507	1.507	0	0
GesamtKFB 2	5.066	5.066	0	0
GesamtKFB 3	718	718	0	0
Gesamt-KFB	7.291	7.291	0	0



Übersicht der Ausgleichsfläche



4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt.

Im Plangebiet können archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine archäologische Untersuchung im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraßen durch Abtrag des Humusbodens notwendig. Die Maßnahme ist in Abstimmung und Anwesenheit des Westfälischen Museums für Archäologie durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes stehen drei mächtige Eichen, die als Naturdenkmal erhalten werden sollen.

4.3.5 Belange der sozialen Infrastruktur

Kindergarten

Das Plangebiet liegt im Kindergartenbezirk „Heepen“, in dem die Versorgung mit Betreuungsplätzen zur Umsetzung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz aktuell 78,6 % beträgt.

Bei dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfs an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 50 Baugrundstücke x 3,5 Bewohner = 175 Bewohner,

175 Bewohner x rd. 20% = 35 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = 19 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Im Laufe des Kindergartenjahres 2007 ist beabsichtigt, in dem Kindergartenbezirk zusätzlich 70 Betreuungsplätze für 3- bis 6-jährige zu schaffen (zwei neue Gruppen und Umwandlung bestehender Gruppen). Dies würde die Versorgungsquote im Kindergartenjahr 2007/08 auf ca. 86 % erhöhen. Ggf. ist die zusätzliche Schaffung einer zeitlich befristeten Gruppe notwendig.

Grundschule

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Grundschule „Am Homersen“, an der als 3-zügige Einrichtung mit insgesamt 372 Schülerinnen / Schülern zurzeit un-

terrichtet wird. Durch die komplette Neubebauung in dem Plangebiet ergibt sich ein Mehr von etwa 4 zusätzlichen Schülern pro Jahrgang an der Grundschule zum Schuljahr 2009/10. Unter Berücksichtigung aller Geburtenjahrgänge sowie des Plangebietes und der anderen Baugebiete wird die Schülerzahl an der Grundschule mittelfristig auf 339 sinken.

Der Bedarf an Klassenräumen wird auf 14 Räume sinken.

Eine kurzfristige Realisierung der Bebauung kann zu einer angespannten Raumsituation führen, während eine Fertigstellung der Bebauung ab 2011 keine Auswirkungen auf die Beschulung haben wird.

Spielflächen

Das Umweltamt erstellt derzeit für das gesamte Stadtgebiet eine Spielflächenbedarfs-ermittlung. Das Plangebiet wird in der Spielflächenbedarfsplanung dem Untersuchungsraum 58 „Bentrupheider Weg“ zugeordnet. Der Versorgungsgrad des Untersuchungsraumes lässt sich als stark unterversorgt bezeichnen. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Spielflächen aufgrund der Zunahme der Bewohner zu rechnen.

Die zu erwartenden 50 Baugrundstücke mit maximal zwei Wohneinheiten lösen einen rechnerischen Bedarf von circa 1.000 m² neuer Spielfläche aus. In dem Plangebiet ist im Süden ein Standort für einen Kinderspielplatz in einer Größe von rd. 1.000 m² vorgesehen. Der Standort ist so gewählt, dass er im Falle einer möglichen Erweiterung des Gebietes nach Süden auch diesen Bauflächen zur Verfügung stehen könnte.

5. Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die Plankonzeption können rd. 50 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser in dem Neubaugebiet entstehen. Bei einer Belegungsquote von durchschnittlich rechnerisch 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von 175 Personen.

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Nettobauland - Bestand	1,95	29,9
Verkehrsfläche - Bestand	0,36	5,5
Nettobauland - Planung	2,48	38,0
Verkehrsfläche - Planung	0,45	6,9
Parkplatzfläche	0,05	0,8
Spielplatz	0,10	1,5
Regenrückhaltebecken	0,10	1,5
Lärmschutzwall	1,04	15,9
Plangebietsgröße	6,53	100

5.2 Kosten sowie Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger, die
LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH
Detmolder Straße 596 – 598
33699 Bielefeld

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung des Kinderspielplatzes gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Für die Herrichtung des Kinderspielplatzes entstehen Herstellungskosten in der Höhe von ca. 86.000 €. Der Spielplatz ist nach der Herstellung kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Darüber hinaus werden jährliche Folgekosten für die Grünunterhaltung und für Miet- und Pachtzahlungen in der Höhe von ca. 7.815 € anfallen. Die entstehenden Folgekosten müssen nach Übernahme des Kinderspielplatzes in den Haushalt eingestellt werden.

Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen haben durch den Investor zu erfolgen. Vor Satzungsbeschluss muss der Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und ggf. dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen abgeschlossen sein.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist bereit, Teile des bestehenden Verkehrsraumes des „Ostringes“ (Lärmschutzanlage) zu veräußern, damit für spätere Er- und Unterhaltung keine Differenzen entstehen. Sämtliche Kosten für die Lärmschutzanlage werden durch den Projekt- / Vorhabenträger übernommen.

Zur Lösung der ÖPNV-Erschließung ist die Einrichtung einer Wendemöglichkeit auf einer Teilfläche der festgesetzten Sportanlage am „Lübrasser Weg“ vorgesehen. Die Kostenübernahme für die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Teilplan Ost ist von dem Projekt- / Vorhabenträger zugesagt worden und wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH hat die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen für die Neubebauung und die externen Ausgleichs- und Ersatzflächen vertraglich gesichert und wird die Erschließung des Baugebietes sicherstellen. Die Realisierung der Bebauung soll durch private Bauherren erfolgen.

Bielefeld, im Dezember 2007