

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. III/Hi 1**

Begründung

Satzungsbeschluss

Bauamt, 600.52

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Inhaltsübersicht

Begründung

Stand:
Satzungsbeschluss

	Seite
<u>1. Anlass der Planung</u>	4
<u>2. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung</u>	4
<u>3. Übergeordnete Vorgaben</u>	4
3.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung / bestehendes Planungsrecht	4
3.2 Landschaftsplan	5
3.3 Sonstige Vorgaben	5
<u>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	5
4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld	5
4.2 Bestehende Nutzungen im Änderungsbereich	5
<u>5. Planung</u>	6
5.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	6
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2.1 Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.3 Baugestalt	8
5.3 Auswirkungen der Planung	8
5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	8
5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas	9
5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	10
5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	10
5.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur	10
5.3.5.1 Entwässerung	11
<u>6. Kosten</u>	12

1 Anlass der Planung

Nach der Aufgabe der gärtnerischen Nutzung des Grundstückes südlich der „Dirschauer Straße“ und der seit dieser Zeit weitgehend brachliegenden Betriebsfläche an der „Dirschauer Straße“ ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Vor dem Hintergrund der vorhanden städtebaulichen Situation mit der das ehemalige Betriebsgelände umgebenden vorhandenen Wohnbebauung ist ein Bebauungskonzept für eine Nachnutzung entwickelt worden.

Dieses Konzept sieht ein Angebot von Bauflächen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern als sog. Stadtvillen vor. Das Konzept und die damit verbundene Nachnutzung des Betriebsgeländes stellen aus öffentlicher Sicht einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Wiedernutzbarmachung / Konversion aufgelassener Gewerbeflächen bzw. Gärtnerflächen in Bielefeld dar.

Mit der Nachnutzung kann der Inanspruchnahme von Landschafts- und Freiraum für Siedlungszwecke begegnet werden und Bauland in der Nähe vorhandener Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen angeboten werden.

Aufgrund dieser veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen für einen Teilbereich des Gebietes nördlich und südlich der „Dirschauer Straße“ und östlich der „Küstriner Straße“ infolge der beabsichtigten Nachnutzung für das Betriebsgelände der Gärtnerei ist der Bebauungsplan Nr. III/Hi 1 gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (3. Änderung).

2 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 1 liegt in der Gemarkung Hillegossen, Flur 1. Das Gebiet der Planung ist räumlich abgegrenzt

- im Norden: in einem 3 m Abstand von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 622 (tlw.), 232, 227 und 1886,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1886, 634, 630 und 432,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 432, 435, 437 und 436,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 429, 632, 634, von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 634 in einem Abstand von 13,90 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 1886 durch das Flurstück 622 bis zu dessen nördlicher Grenze, 1886 und 232.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1 ha.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung / bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich sowie dessen baulich genutztes Umfeld sind in dem Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich, Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Änderungsbereich wie für die angrenzenden Flächen „Wohnbaufläche“ dar.

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

3.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

3.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzen ausschließlich Wohnbaugrundstücke. Die Bauweise ist offen mit einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung.

Im Süden des Änderungsbereiches verläuft eine Zuwegung mit Anschluss an die „Detmolder Straße“, die der Erschließung des ehemaligen Gärtnergrundstückes dient.

Im Norden des Änderungsbereiches ist die „Dirschauer Straße“ entgegen den Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. III/Hi 1 als Fuß- und Radweg zwischen dem Wendebereich in der „Dirschauer Straße“ im Osten und der „Küstriner Straße“ im Westen ausgebaut.

Von der „Küstriner Straße“ verläuft westlich des Änderungsbereiches eine Fuß- / Radwegverbindung in Richtung „Detmolder Straße“.

4.2 Bestehende Nutzungen im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist südlich des heutigen Fuß- / Radweges „Dirschauer Straße“ bis auf die Wohnbaugrundstücke „Detmolder Straße Nr. 563 und 565“ als Gärtnerei genutzt gewesen.

Nördlich der „Dirschauer Straße“ befindet sich überwiegend nicht überbaute Grundstücksfläche, die heute als Gartenfläche der anliegenden Gebäude genutzt wird.

Beide Bereiche beiderseits der „Dirschauer Straße“ sind in dem Bebauungsplan Nr. III/Hi 1 als „Von Bebauung freizuhaltende Fläche (private Grünfläche)“ festgesetzt. Mit der Festsetzung sollte seinerzeit den Ansprüchen der gärtnerischen Freiflächennutzung Rechnung getragen werden.

Der heutige Rasenbereich im nördlichen Teil des Gärtnergrundstückes ist seit 1965 extensiv genutzt worden. Im Bereich der noch vorhandenen Gewächshäuser im Süden wurden Topfpflanzen kultiviert. In der Freifläche befindet sich noch ein Schwimmbecken aus Beton. Im Süden des Änderungsbereiches sind die Zufahrt zur Gärtnerei und die Kundenstellplätze.

5 Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das städtebauliche Konzept sieht für das ehemalige Gärtnergrundstück eine im Norden an der „Dirschauer Straße“ beginnende private Erschließungsstraße vor, die im Süden in einem Wendehammer endet. Dieser ist für das Wenden von Müllfahrzeugen ausgelegt worden. Der Straßenraum soll als Mischfläche mit Besucherstellplätzen und Baumstandorten im Wechsel flankiert werden.

Die Bebauung soll einerseits direkt von dieser Erschließungsstraße bzw. der „Dirschauer Straße“, andererseits über von der Erschließungsstraße abgehende Wohnstraßen erschlossen werden.

Die „Dirschauer Straße“ ist für die notwendige Erschließung im Rahmen der bereits als Straßenverkehrsfläche in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Breite in dem Bereich zwischen dem heutigen Wendehammer in der „Dirschauer Straße“ im Osten und der geplanten Einmündung in das Neubaugebiet auszubauen. Der weitere Verlauf in Richtung „Küstriner Straße“ soll als Fuß- / Radweg“ (ggf. mit einem Durchfahrtsrecht zugunsten der Müllabfuhr) beibehalten werden, um einen Durchgangsverkehr zwischen der „Küstriner Straße“ und der „Dirschauer Straße“ zu vermeiden.

Die Einzelhausbebauung auf dem ehemaligen Gärtnergelände soll ein Gegengewicht zu den im Osten anschließenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und zu der Einzelhausbebauung mit ihrer meist zweigeschossigen Satteldachbauweise bilden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit elf Einzelhäusern als Stadtvillen vor. Die bauliche Dichte mit den projektierten rd. 500 m²-Grundstücken erlaubt eine offene Bauweise bei gleichzeitig an dem Standort zu vermarktenden Grundstücksgrößen.

Die in dem Änderungsbereich gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude der ehemaligen Gärtnerei sollen zu Wohnzwecken in o.g. Sinne teilweise überplant werden. Gleichzeitig soll der Bestand der Wohn- und Geschäftsgebäude zunächst gesichert werden

Das geplante Wohngebiet liegt in einer Entfernung von rd. 300 m zur Bushaltestelle „Oerlinghauser Straße“. Hier besteht werktags ein 10-Minuten-Takt mit der Linie 38/138 (Stieghorst – Hillegossen - Ubbedissen) mit direktem Anschluss an die Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt. Die Buslinie 38 verkehrt werktags überwiegend alle 30 Minuten zwischen Stieghorst, Hillegossen, Ubbedissen, Oerlinghausen und Sennestadt. Weitere Fahrtmöglichkeiten ergeben sich mit der Linie 32 (Stieghorst – Hillegossen - Lipper Hellweg - Sieker) mit Anschluss an die Stadtbahnlinien 2 in Sieker und 3 in Steighorst.

5.2 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Die in dem Änderungsbereich gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude der ehemaligen Gärtnerei sollen zu Wohnzwecken in o.g. Sinne teilweise überplant werden.

Es sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Zwecke allgemein zulässig.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes der Wohnfunktion sowie der evtl. notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen in besonderer Weise Rechnung getragen wird.

Der Ausschluss der oben aufgeführten anderen allgemein zulässigen Nutzungen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geschieht zum einen vor dem Hintergrund der Größe des Plangebietes, zum anderen sind generell für gewerbliche Nutzungen andere Standorte vorgesehen. Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen / Läden wird vorgesehen, um die im Stadtbezirk vorhandene Versorgungs- und Zentrenstruktur nicht zu beeinflussen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Neubebauung auf dem Gärtnergrundstück südlich der „Dirschauer Straße“ eine offene Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung durch die zulässige Dachneigung der Zeltdächer mit 20° - 30° Neigung bzw. Satteldächern mit maximal 15° Neigung geregelt werden. Die maximal zulässige Traufhöhe soll bei den zwei Vollgeschossen 7,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe- / Gebäudehöhe 10,00 m betragen.

Für den Bereich nördlich der „Dirschauer Straße“ ist die Möglichkeit zur Errichtung einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit Satteldach (30° - 45° Neigung) bei einer Traufhöhe von 7,00 m bzw. einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m entsprechend der Umgebungsbebauung vorgesehen.

Für das im Änderungsbereich im Südosten vorhandene Wohngebäude wird die Traufhöhe auf 4,70 m bzw. die Firsthöhe auf 9,00 m unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt.

Aufgrund der Zulässigkeit von Gebäuden mit Satteldächern und Zeltdächern soll für Gebäude mit Satteldächern eine einheitliche Stellung der baulichen Anlage über die Festsetzung der (Haupt-)Firstrichtung erreicht werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten in dem Neubaubereich auf dem ehemaligen Gärtnergrundstück verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal eine Wohneinheit pro Gebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) beschränkt.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen. 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.

uf
J.B.8/1

5.2.3 Baugestalt

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 zu Gestaltung der Vorgartenfläche, Einfriedung im Vorgartenbereich, Äußerer Gestaltung baulicher Anlagen – Wände, Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Zwerchgiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und seitliche Dachüberstände (Ortgang) getroffen.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

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.

5.3 Auswirkungen der Planung

5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung einer bereits teilweise versiegelten Gewerbe- / Gärtnereifläche zu Wohnbauzwecken.

Die historische Recherche des Betriebsgrundstückes hat ergeben, dass die Gärtnerei seit 1965 betrieben wird. Der nördliche Teil des Grundstückes (heutiger Rasenbereich) ist extensiv genutzt worden. Ein Eintrag von Kunstdünger fand kaum statt. Andere Schutzmittel wurden praktisch nicht verwendet. Im Bereich der jetzt noch bestehenden Gewächshäuser wurden Topfpflanzen auf Tischen kultiviert. Auch hier fand Eintrag von Chemikalien in den Erdboden praktisch nicht statt. Pflanzenschutzmittel wurden nicht präventiv, sondern nur bei Bedarf in geringem Umfang eingesetzt.

Trotz der vorliegenden Erkenntnisse ist eine Bodenuntersuchung (Institut für Umwelt-Analyse, Bielefeld, April 2006) erstellt worden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es bedingt durch den im Zusammenhang mit dem Anbau von Zierpflanzen verwendeten Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zu Rückständen im Boden gekommen ist, die der zukünftig geplanten Wohnnutzung auf der Basis des aktuellen Bodenschutzrechtes entgegenstehen. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen.

In dem Änderungsbereich und seinem Umfeld sind daher nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenverzeichnis der Stadt Bielefeld und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Die Bodenversiegelung wird in dem vormals bereits baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Verdichtung des Bodens wird auf den für die Wohnbebauung notwendigen Umfang beschränkt werden.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche ohne Belang für die Planung.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Auf die vorhandene und geplante Entwässerungskanalisation wird zurückgegriffen.

5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

In der Nähe des Änderungsbereiches befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Zu berücksichtigen ist die Vorbelastung durch Lärm, die für den derzeitigen Zustand ebenso gilt, wie für den Planungsfall (Lärmpegel nach Schallimmissionsplan Gesamtverkehr, SIP, Bezugsjahr 1999).

Aufgrund der Verkehrsbelastung entlang der „Detmolder Straße“ ist für den Änderungsbereich südlich der „Dirschauer Straße“ von Immissionspegeln von unter bis 60/55 dB(A) tags/nachts auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes liegen somit „rückwärtig“ überwiegend mischgebietstypische Lärmbelastungen vor.

Für die Neubebauung sowie für wesentliche Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb der im Süden und Südwesten des Änderungsbereiches gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden bauliche Lärmschutzfestsetzungen vorsorglich erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund des zum Teil durchgrüntes Umfeldes der Privatgärten in einem Gebiet mäßiger Klimaempfindlichkeit. Kaltluftproduzierende Flächen sind auf dieser Baufläche aber nicht vorhanden. Insgesamt ist die Fläche als Stadtrand-Klimatop zu bewerten.

Infolge der Planung werden keine klimaempfindlichen Flächen beeinträchtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch das Planungsvorhaben bleiben aus.

5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die als Gärtnereifläche wesentlich durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt war.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die planungsrechtlichen und für die Bilanzierung des potenziellen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt maßgeblichen Festsetzungen sehen eine Festsetzung als „Von Bebauung freizuhaltender Fläche (private Grünfläche)“ vor. In dieser Festsetzung war der bauliche Bestand der Gärtnerei mit ihren Gewächshäusern berücksichtigt.

Es ergibt sich formal die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. Bielefelder Modells ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 989 m². Dagegen steht eine Fläche von 1.423 m², die entsiegelt und künftig als Hausgarten genutzt wird. Daher ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

In dem Bebauungsplan wird ein Hinweis für das Verhalten bei Bodenfunden während der Baumaßnahmen aufgenommen.

5.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Mit dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 12 Baugrundstücke x 2,5 Bewohner = 30 Bewohner,

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

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

Langfristig werden sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern. Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen in dem Stadtbezirk Stieghorst sind zurzeit nicht zu erkennen. Der Bedarf kann insgesamt aufgrund der demografischen Entwicklung durch die bestehenden Tageseinrichtungen für Kinder aufgefangen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Grundschule Hillegossen, welche eine dreizügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2005/06 insgesamt 304 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen unterrichtet.

Durch die Planung ergeben sich zusätzliche Schülerzahlen von etwa 1 Schüler / Jahrgang der Grundschule Hillegossen ab Schuljahr 2008/09.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 1999/2000 bis 2004/05, die den Einschulungsjahrgängen 2007/08 bis 2011/12 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich der Grundschule Hillegossen liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, wird die Schülerzahl der Grundschule Hillegossen auf voraussichtlich insgesamt 336 im Schuljahr 2009/10 erhöhen und anschließend sinken. Damit wird sich der Raumbedarf der Grundschule Hillegossen nach den derzeitigen Prognosezahlen auf maximal 13 Klassenräume belaufen und kann in dem vorhandenen Raumbestand (15 Klassenräume, 2 Mehrzweckräume) abgedeckt werden. Aspekte der Schulwegsicherheit und Schülerfahrtskosten werden nicht tangiert.

In der städtischen Spielflächenbedarfsplanung wird das Plangebiet dem Untersuchungsraum 150 zugeordnet. Dieser ist mit 83,5 % als gering unterversorgt zu bezeichnen. Mit der Ausweisung zum „Allgemeinen Wohngebiet“ ist bei ca. 12 Wohneinheiten ein zusätzlicher rechnerischer Spielplatzbedarf von 86 m² zu erwarten, der das Spielflächendefizit erhöht.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der in der Nähe gelegenen Spielplatzes (Dirschauer Straße) ist es aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll, einen zusätzlichen Spielplatz im Plangebiet auszuweisen. Daher soll der zusätzliche entstehende Spielplatzbedarf durch Abstandszahlung des Vorhabenträgers zur Aufwertung des o.g. Spielplatzes gewährleistet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. Die notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt (Deutsche Telekom AG, Stadtwerke Bielefeld GmbH).

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend.

Die Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden kann nach der aktuellen Rohrnetzberechnung bereitgestellt werden. Zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser werden Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert.

5.3.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes der Kläranlage Brake. Die Fläche wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung „Mischgebiet Hillegossen West“ 4.20 berücksichtigt. Nach dieser Planung erfolgt die Entwässerung der Fläche in die umliegenden Mischwasserkanäle.

Im Weiteren wird das Mischwasser über den Regenüberlauf Bielitzer Straße (E 8/1) vorentlastet und fließt zum Regenüberlaufbecken Möllerhof. Das vorentlastete Mischwasser fließt im weiteren Verlauf dem Klärwerk Brake zu.

Für die Einleitungen aus dem Regenüberlauf Bielitzer Straße und dem Regenüberlaufbecken Möllerhof liegen wasserrechtliche Erlaubnisse vor. Für die Einleitung 8/1 befristet bis zum 28.02.2006. Für die Verlängerung der Erlaubnis ist ein Antrag gestellt. Für die Einlei-

tung E 8/7 aus dem Regenüberlaufbecken Möllerhof liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis befristet bis zum 30.11.2011 vor.

In der „Dirschauer Straße“, der „Küstriner Straße“ sowie entlang des westlichen Randes des Änderungsbereiches befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle.

Nach § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser (Mischsystem) einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Die Fläche wurde bereits vor dem 1.1.1996 erstmals mit Gewächshäusern und Betriebsgebäuden einer Gärtnerei bebaut. Es liegt eine genehmigte Kanalisationsnetzplanung im Mischsystem vor. Da der Untergrund für eine Versickerung nur bedingt geeignet ist und ein Gewässer sich nicht in direkter Nähe befindet, ist der Aufwand für eine Entwässerung im Trennsystem unverhältnismäßig hoch.

In der der „Dirschauer Straße“, die das Plangebiet in ostwestlicher Richtung kreuzt, befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal. Die direkt an diese Straße angrenzende geplante Bebauung kann direkt an diesen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind öffentliche Mischwasserkanäle zu verlegen. Die Durchleitungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld sind durch Einträge in das Grundbuch zu sichern und werden gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Im Zuge der Erschließung sollen die vorhandenen Mischwasserkanäle auf den privaten Flächen westlich des Plangebietes aufgegeben werden. Hierzu wird es erforderlich, einen neuen Mischwasserkanal von der vorhandenen Zuwegung in der südwestlichen Ecke des Gebietes bis zum neuen Erschließungskanal in der Verkehrsfläche im Plangebiet zu verlegen. Der Mischwasserkanal ist innerhalb der ohnehin mit einem Fahrrecht versehenen Fläche über ein Durchleitungsrecht zu sichern.

Sollte das vorhandene private Wohnhaus in der südwestlichen Ecke des Plangebietes nicht an die neu zu errichtende Entwässerung angeschlossen werden, so sind die vorhandenen privaten Entwässerungseinrichtungen auf den zu veräußernden Flächen vor dem Verkauf privatrechtlich zu sichern.

6 Kosten

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,
Herr Matthias Krieter
Kolmarer Straße 137
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.

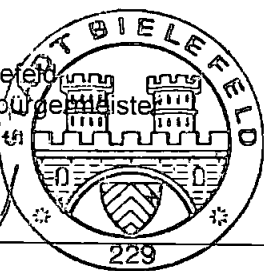
Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie die Abstandszahlung zur Aufwertung des Spielplatzes an der „Dirschauer Straße“ gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinweis:

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem Projekt- / Vorhabenträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien.

Bielefeld, im August 2006

Bebauungsplan Nr. III/Hi 1 – 3. Änderung – 1. Ausfertigung

Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und 3 (2) / §§ 2 (1), 1 (8) und 3 (2) BauGB am _____ vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, _____ Vorsitzender _____ Schriftführer	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Bauamt - I. A.
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am <u>28.09.06</u> beschlossen. Dieser Plan mit dem Offenlegungsplan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am <u>28.09.06</u> als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, _____ Oberbürgermeister _____ Schriftführerin	Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am _____ genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom _____. Detmold, Az.: Bezirksregierung Im Auftrag
Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Erteilung der Genehmigung und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Bauamt - I. A.	Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Text, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ab <u>12.10.2006</u> zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am <u>12.10.2006</u> öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bielefeld, <u>12.10.2006</u> Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Bauamt - I. A. 

Bebauungsplan

Nr. III/Hi1

Ehemaliger Durchführungsplan D1

Im nordwestlichen Teil der Gemeinde Hillegossen, direkt nördlich
der Detmolder Straße

Stieghorst

Umweltbericht