

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. II / T 7

„Horstheider Weg / Kerkbreede“

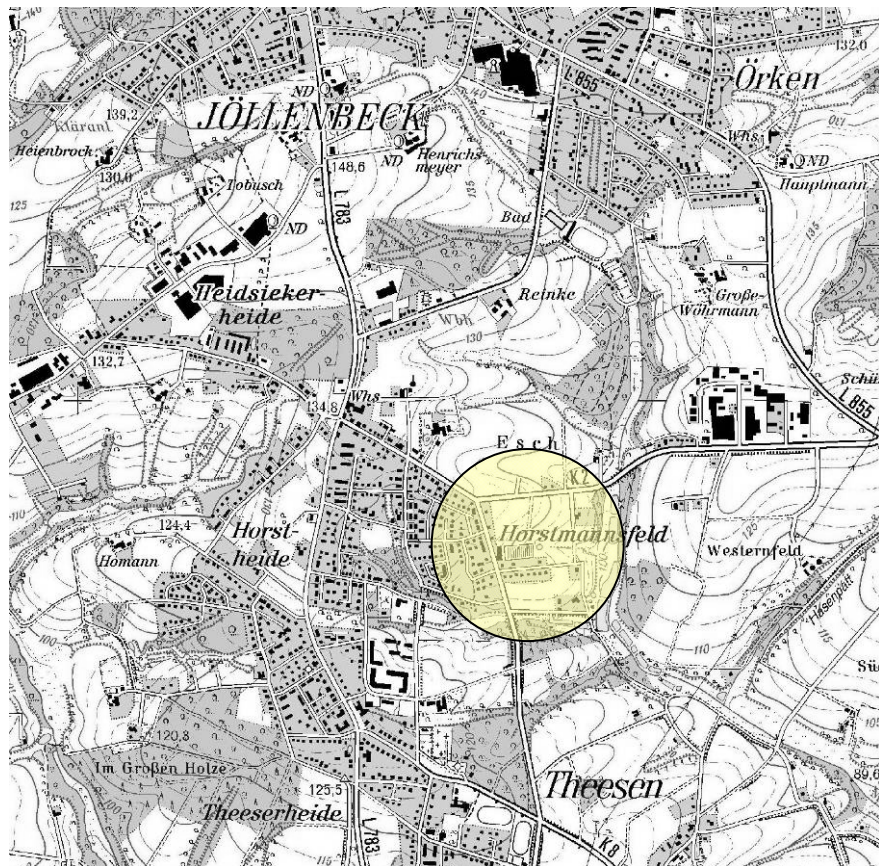
Teil B 2

Nutzungsplan und Gestaltungsplan

Textliche Festsetzungen

Begründung

-Entwurf-



Übersichtsplan (topographische Karte)

Bauamt 600.41

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Inhaltsangabe**Seite*****Anlage Teil B 2***

Bebauungsplan Nr. III/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreede“ <u>-Entwurf-</u>	22 - 35
Übersichtsplan	22
Gestaltungsplan	24
Nutzungsplan	25
Angabe der Rechtsgrundlagen	26
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	26 - 34
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	35
Begründung	36 - 49
1. Allgemeines	36
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	36
Bestandsplan	37
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	38
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	38 -
4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes	38 - 39
4.2 Belange des Verkehrs	39 - 40
4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	40
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	40 - 41
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	41 - 42
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	42
4.7 Belange des Umweltschutzes	42 - 45
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	45 - 46
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen	
5. Bodenordnung	46
6. Erschließungsanlagen	46
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	47
8. Kostenschätzung	47 - 48
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West	48
Darstellung der Änderung des Landschaftsplan (LSP) Bielefeld-West	49

Bebauungsplan – Entwurf -

Gestaltungsplan (unmaßstäblich)

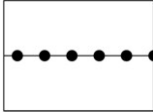


Bebauungsplan - Entwurf -

Nutzungsplan (unmaßstäblich)

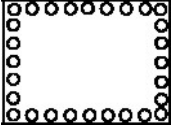


	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</u>, z.B. von Baugebieten, und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß z.B. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO In den WA und WA 1 - Gebieten sind <u>alle</u> Ausnahmen gemäß § 4 (3) nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
0,4  II	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,8 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

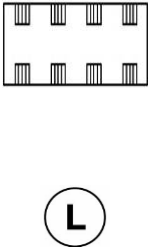
TH max. 4,50 m FH max. 10,50 m	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Es ist eine Traufhöhe (TH) von z. B. max. 4,50 m zulässig. Es ist eine Firsthöhe (FH) von z. B. max. 10,50 m zulässig. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>obere Bezugspunkte:</u> - Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Traufhöhe</u> der Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut. - Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Firsthöhe</u> der oberster Abschluss der Dachhaut. <u>unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
O  	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze

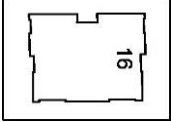
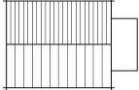
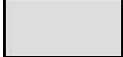
7	Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
L	7.1 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB vorhandener Mischwasserkanal geplanter Regenwasserkanal / Staukanal geplante Schmutzwasserdruckrohrleitung 7.2 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücksfläche darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen noch mit tief wurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen.

8	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB
	Auf der entsprechend gekennzeichneten privaten Fläche ist eine <u>einreihige</u> Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten. Vorhandene Gehölze können in die Heckenpflanzung integriert werden.
9	Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	9.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen. 9.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen <u>Verkehrslärm -vorbelasteter Bereich-</u> Die Gebäude der ersten Baureihe entlang des Horstheider Weges (mit WA1 bezeichnete Gebiete) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts 30 dB (A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse der 1. Baureihe so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) möglichst zur lärmabgewandten Ostseite angeordnet werden. Auf straßenseitige offene Balkonen und Loggien sollte verzichtet werden. 9.3 <u>Gewässerschutzstreifen</u> Auf einem Schutzstreifen von 3,00 m gemessen von der Böschungsoberkante entlang des vorhandenen Gewässers sind auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich gärtnerische Nutzungen zulässig. Sämtliche baulichen Nutzungen einschließlich ausnahmsweise zulässiger und genehmigungsfreier Nebenanlagen sind hier nicht zulässig.

10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
SD 35°-45°	10.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> 10.1.1 <u>Vorgärten:</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den diesen zugewandten Gebäudefronten als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine maximal 4,00 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Vorplatz vor Carports oder Garagen. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Befestigung der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten (z. B. zu Doppelgaragen) und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig. <u>Hinweis:</u> Fests. zu Stellplätzen, Carports u. Garagen s.h. Ziffer 5. 10.1.2 <u>Einfriedungen:</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zum Schutz vor Wildverbiss können hier ausnahmsweise auch Hecken oder bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden. 10.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Dächer-)</u> 10.2.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u> Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer (Giebel- und Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung von 35°-45° zulässig. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünungen zulässig. Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Neigung, angenäher-ten Trauf- und Firsthöhen, Dachaufbauten sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

	10.2.2 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u> Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten. 10.3 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Wände-)</u> 10.3.1 <u>Sockel</u> Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. <u>oberer Bezugspunkt:</u> Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens maßgebend. <u>unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig. 10.3.2 <u>Gebäudebreite</u> In den <u>WA</u> - Gebieten darf die Breite des Hauptbaukörpers (Giebelseite) max. 12,00 m - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - betragen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Gebäudelänge anzuordnen. In den WA 1- Gebieten kann für den Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Breite von max. 14,00 m zugelassen werden 10.3.3 <u>Gebäudelänge</u> In den <u>WA</u> - Gebieten darf die Länge des Hauptbaukörpers max. 20,00 m - gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung – betragen. Die Hauptfirstrichtung ist senkrecht zur Gebäudebreite anzuordnen. 10.3.4 <u>Material, Form und Farbgebung</u> Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen für solaren Energiegewinn.
--	---

11	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet
12	Sonstige Hinweise
	12.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 12.2 <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
        	<u>Nutzungs- und Gestaltungsplan</u> <i>Signaturen der Katastergrundlage</i> vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer <u>Gestaltungsplan</u> Vorschlag für die künftige Grundstücksgrenzen Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach Vorschlag für eine Garage mit Zufahrt Öffentliche Verkehrsfläche Private Gartenbereiche: nicht überbaubare Grundstücksflächen Gebietseingrünung, Vorschlag für Baum- und Heckenpflanzungen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreede“

für das Gebiet östlich der Straße "Horstheider Weg" sowie nördlich und südlich der Straße "Kerkbreede"

-Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. II / T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreede" für das Gebiet östlich der Straße "Horstheider Weg" sowie nördlich und südlich der Straße "Kerkbreede" wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu treffen.

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreede“ hat Auswirkungen auf den rechtskräftigen Landschaftsplan Bielefeld-West. Die Grenze des Geltungsbereiches soll entsprechend § 16 LG auf die östliche Grenze der künftigen Wohngebiete zurückgenommen werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck, Stadtteil Theesen östlich des Horstheider Weges und beidseitig der Straße Kerkbreede.

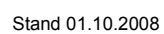
Die nach Osten hin um ca. 5 m abfallenden Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden zurzeit unterschiedlich genutzt. Entlang des Horstheider Weges sind drei Wohngebäude sowie eine Gewerbehalle vorhanden, die derzeit noch zum betriebenen Gartenbaubetrieb gehört. Im rückwärtigen Bereich ist hier eine Fläche von ca. 0,8 ha mit Gewächshäusern für die Zucht von Blumenkulturen bebaut. Weiterhin sind hier noch einige Nebengebäude (Heizhaus, Kühlraum) vorhanden. Nach Osten, zur freien Landschaft ist ein kleinerer, künstlich angelegter Folienteich vorhanden, in dem Regenwasser von den Dachflächen gesammelt und zur Bewässerung der Gewächshäuser eingesetzt wird. Eine weitere kleine Fläche südlich des Teiches wird gärtnerisch genutzt.

Die überwiegend bebauten Flächen südlich der Gärtnerei beidseits der Straße Kerkbreede sind durch freistehende Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt. Um die Wohnhäuser sind Hausgärten angelegt. Auf den zum Teil großen Grundstücken sind einzelne Baulücken vorhanden sowie ggf. Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben.

Nördlich, östlich und südlich geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Nördlich an die Plangebietsgrenze angrenzend verläuft ein Gewässer (namenloses Nebengewässer des Moorbaches) in Richtung Moorbachtal.

Westlich des Horstheider Weges schließt sich ein Wohnquartier an, das in jüngerer Zeit erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut wurde (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II / T 3.4 „Horstheider Weg“).

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.



3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld ist das heutige Gärtneriegelände als landwirtschaftliche Nutzfläche und die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße „Hostheider Weg“ und beidseits der Straße „Kerkbreite“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** ist in diesem Bereich neben der vorhandenen Wohnbebauung landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Bielefeld West** (Gewächshaus und Teichanlagenfläche).

Als Entwicklungsziel (1.1) für die Gewächshausfläche wie auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vorgesehen.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an das Plangebiet an. Schutzwürdige oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche zurückgenommen werden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ sowie die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ sind erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sicherzustellen. Es bietet hier sich eine Abrundung und Ergänzung der teilweise bestehenden Wohnbebauung an.

Wesentliches Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ ist es, die mit der Aufgabe der Gärtnerei nicht mehr benötigten Flächen -im nördlichen Plangebiet- einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die bestehende Wohnbebauung beidseits der Straße Kerkbreite soll zur klaren Abgrenzung des Siedlungsbereiches in den Geltungsbereich einbezogen und planungsrechtlich gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfs

Wohnen

Aufgrund seiner Einbindung in die Siedlungsachse Bielefeld (Kernstadt) - Theesen - Jöllenbeck und seines ruhigen und landschaftlich attraktiven Umfeldes mit Naherholungsmöglichkeiten im Nahbereich zum Moorbachtal ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf heute bereits weitgehend bebauten Flächen städtebaulich sinnvoll.

Angesichts der locker bebauten Ortsrandlage soll auf den derzeit durch die Gärtnerei genutzten Flächen eine kleinteilige, mäßig verdichtete Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit ca. 20-25 WE (ca. 21 Grundstücke -einschließlich Baulückenschließung entlang der Straße Kerkbreite-) entstehen.

Grundsätzlich werden gut in die Stadt- und Verkehrsinfrastruktur eingebundene Baugrundstücke nach wie vor stark nachgefragt. Dies gilt besonders für das Marktsegment selbst genutzter Eigenheime in Form von Einzel- oder Doppelhäusern.

Aufgrund des gegebenen Bedarfs, der vorgesehenen sowie angrenzend vorhandenen Wohnnutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen wird ein klarer Schwerpunkt auf die beabsichtigte Hauptnutzung "Wohnen" gelegt und insbesondere Nutzungen, die den städtebaulichen Maßstab sprengen wie beispielsweise Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, verhindert.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze. Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird die Umsetzung eines Erdgeschosses sowie den Ausbau mindestens eines weiteren Geschosses / Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen. Insgesamt wird hierdurch ein großzügiger Entwicklungsspielraum für die Grundstücksnutzung eröffnet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang des Horstheider Weges mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die vorgesehenen Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen ermöglichen auf den rückwärtigen Teilflächen ein Vollgeschoss sowie ein ggf. als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss. Entlang des Horstheider Weges sind zwei "echte" Vollgeschosse und ein Dachgeschossausbau als Nicht-vollgeschoss möglich.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln.

Für die neu geplante Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude planungsrechtlich auf zwei WE pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt, um hier im Übergang zur freien Landschaft eine stärkere Verdichtung sowie den damit verbundenen erhöhten Kfz-Verkehr zu vermeiden.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung östlich entlang des Horstheider Weges und um eine lärmabschirmende Wirkung durch Gebäude für die rückwärtige Bebauung zu erreichen wird entlang des Horstheider Weges (WA 1 Gebiet) eine kompaktere Bebauung (z. B. auch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser) ermöglicht.

Gemeinbedarf

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen kann in vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Horstheider Weg (örtliche Hauptverkehrsstraße). Die bereits bebauten Grundstücke sind unmittelbar von hier bzw. von der Straße Kerkbreite aus erschlossen.

Die Teilflächen im Plangebietsinneren, die nicht unmittelbar an die vorhandenen Straßenzüge angrenzen, sollen über eine Stichstraße, die vom Horstheider Weg abzweigen soll, angebunden werden.

Die als Mischverkehrsfläche geplante Straße hat einen Querschnitt von 6,00 m und ist mit einer für 3-achsige Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage versehen. Ein Querschnitt von 6,00 m hat sich auch für kleinere Wohngebiete als zweckmäßig herausgestellt, da der Begegnungsverkehr sowie das Nebeneinander verschiedener Nutzungen (Fußgänger, Parken usw.) erleichtert werden.

Ruhender Kfz-Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Stellplätze, Carports und Garagen sollen generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Ausnahmsweise sollen sie auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Zwischen Carports bzw. Garagen und der Straßenbegrenzungslinie soll ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden, um so die Errichtung eines zweiten Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu gewährleisten.

Die zur Gestaltung der Vorgärten getroffenen Festsetzungen sollen zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen beitragen.

Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist über den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang des Horstheider Weges gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden.

Die am Horstheider Weg in Höhe der Einmündung Kerkbreede geplante Querungshilfe (Mittelinsele) soll zusammen mit dem bereits vorhandenen Fuß- und Radweg am Horstheider Weg zukünftig eine angemessene Fußwegesicherung (Kinderspielplatz, Schulweg) ermöglichen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zwei Bushaltestellen befinden sich ca. 700 m (Haltestelle Horstheide) und ca. 900m (Haltestelle Homansweg) westlich des Plangebietes an der Jöllenbecker Straße. Diese werden mehrfach pro Stunde von den Buslinien 54 / 55 / 56 / N2 – stadteinwärts Richtung Stadtbahn-Endhaltestelle der Linie 3 Babenhausen-Süd, stadtauswärts Richtung Jöllenbeck - bedient.

Auf der Theesener Straße (Haltestelle Sportplatz, ca. 800 m entfernt) verläuft die Buslinie 55 in die Richtungen Schildesche / Jöllenbeck, die stündlich pro Richtung mit Taktlücken in Tagesverlauf fährt.

Somit ist das Gebiet grundsätzlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch die relativ weiten Entfernungen zu den Haltestellen (mehr als 500 m Fußweg) ist die Erschließungsqualität eher mäßig.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Aufgrund der Nachbarschaft und guter Wegeverbindungen zum Moorbachtal sind im Umfeld gute Bedingungen für Freizeit und Naherholung gegeben. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf den weit des Plangebietes verlaufenden, als "Schildweg" gekennzeichneten Wanderweg hinzuweisen, der für die landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung ist.

Der sich durch die Realisierung der geplanten Neubebauung ergebende rechnerische Bedarf für einen Kinderspielplatz soll nicht im Plangebiet selbst, sondern durch eine Aufwertung eines ca. 100m entfernten Spielplatzes im westlich gelegenen Wohngebiet Oberschelps Feld gedeckt werden.

Hierzu soll vom Erschließungsträger eine Ausgleichszahlung geleistet werden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Versorgung mit Löschwasser kann in der erforderlichen Menge über das öffentliche Wasser-Netz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes soll für die neu mit Wohnhäusern zu bebauende Fläche in Trennkanalisation erfolgen.

Für die vorhandenen Wohngebäude soll an der bestehenden Entwässerungssituation nichts geändert werden. Diese entwässern überwiegend über private Kanäle in den Mischwasserkanal im Horstheider Weg bzw. in der Straße Am Himmelreich.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Jöllenberg-Ost“.

Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle über das RÜB -Am Himmelreich- der Kläranlage Brake (Einleitungsstelle 2/22) zugeleitet und über das Nebengewässer 14.08 in den Moorbach eingeleitet.

In die geplante Erschließungsstraße soll eine Druckrohrleitung verlegt werden, die an den Mischwasserkanal im Horstheider Weg angeschlossen wird.

Regenwasser (nördlichen Plangebiet)

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern.

Das aus dem nördlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher (gem. Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde) ortsnahe in das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Nebengewässer 14.09 zum Moorbach eingeleitet werden.

Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers soll die Einleitung (Regenwasserabfluss) gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss in Höhe von 10l/s* ha begrenzt werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und um die im nördlichen Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen für Baugrundstücke nutzen zu können, ist hierfür die Anlage eines Stauraumkanals (SK) in der neuen Planstraße geplant. Hierzu wurde eine Vorplanung erarbeitet, die die Funktionstüchtigkeit des Konzeptes nachweist.

Die geplanten Leitungsverläufe sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen und entsprechend im Nutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zwischen der Planstraße und der Einleitungsstelle in das Gewässer wurde für den Regenwasserkanal auf den privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld festgesetzt, das entsprechende Nutzungseinschränkungen für diese Teilfläche beinhaltet.

Für den Bau und Betrieb des geplanten Stauraumkanals ist eine Anzeige nach § 58 (1) LWG erforderlich.

Für die unmittelbaren Anlieger des o. g. Nebengewässers (Teil der nördlichen Bauzeile im Plangebiet) besteht die Möglichkeit der direkten Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser. Eine Einleitungsgenehmigung hierzu ist einzuholen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung entstehen zu lassen, die in Bezug auf die Umgebungsbebauung, die Topographie sowie den angrenzenden Landschaftsraum optisch den Eindruck einer gering verdichteten, ins Grün eingebetteten Ortsrandlage ergibt.

Die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe soll dazu beitragen, dass die zulässigen Gebäude sich vom Querschnitt her an die vorhandenen ein- bzw. max. zweigeschossigen (im Bereich des Horstheider Weges) Gebäuden mit geneigten Dächern anlehnen.

Ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft soll durch die Festsetzung von Satteldächern mit einer zulässigen Dachneigung von 35° – 45° erzielt werden. Aus ökologischen Erwägungen sollen auf den Dachflächen Anlagen für erneuerbare Energien (z. B. Solaranlagen) und Gründächer zugelassen werden.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sollen zu Angleichung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden.

Die im Hinblick auf eine anzuleichende Gestaltung bei neuen, unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen getroffenen Festsetzungen sollen in den betroffenen Bauabschnitten eine gewisse gestalterische Ruhe begünstigen.

Die Anordnung der Baufenster soll die Ausrichtung zahlreicher Dach- und Fensterflächen in Südrichtung, d. h. zur Sonne, und somit einen guten bis sehr guten solaren Energiegewinn ermöglichen. Zudem soll hierdurch eine gute Besonnung der privaten Gartenflächen erreicht werden.

Mit der Festsetzung zur räumlichen und funktionalen Nutzung sowie zur Gestaltung der Vorgartenfläche soll eine massive Versiegelung durch Carports, Garagen und Nebenanlagen vermieden und die Gestaltungsqualität in diesem Bereich sowie im Straßenraum gestärkt werden.

Die zu Einfriedungen im Vorgartenbereich getroffenen Festsetzungen ergänzen diese Zielsetzung.

Wegen der landschaftlich sensiblen Lage soll der zukünftige Ortsrand so gestaltet werden, dass durch eine Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der Plangebietsgrenzen ein neuer harmonischer Übergang von der künftigen Bebauung zur freien Landschaft hergestellt wird. Daher wird auf den betroffenen privaten Wohnbaugrundstücken, innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB gekennzeichneten privaten Fläche eine einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Neuanpflanzungen können in das vorhandene Gehölze integriert werden..

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreede“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Zunächst wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB bzw. der erforderlichen Untersuchungen ermittelt und festgelegt.

Zur Vorbereitung der Inhalte des Umweltberichtes wurde eine informelle Vorabstimmung (Vorscoping) mit den wichtigsten Umweltdienststellen über den vorläufigen Untersuchungsrahmen durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wurde der Umweltbericht -als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB- ausgearbeitet, fortgeschrieben und liegt nunmehr als Entwurf vor.

Bei Umsetzung der Planung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Landschaft zu erwarten. Einzelheiten zu den Auswirkungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes werden aber keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen.

Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG).

Im Stadtbezirk Jöllenbeck besteht immer noch eine Nachfrage nach für den Bau von Einfamilienhäusern geeigneten Grundstücken.

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine Folgenutzung auf einer bereits versiegelten Fläche, so dass der Intention des Bodenschutzgesetzes voll entsprochen wird. Weiterhin ist der Standort wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge für eine Wohnnutzung geeignet und der Siedlungsraum kann an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll abgerundet werden.

Bodenbelastungen / Altlastenproblematik

Das Gärtnereigelände muss nach Aufgabe der heutigen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche eingestuft werden, da aufgrund des Einsatzes von Spritz- und Düngemittel Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Die erforderlichen Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sind Anfang 2007 durch das Büro Denker-Umwelt, Bielefeld¹, erfolgt. Das Untersuchungsprogramm umfasste insgesamt 6 Kleinrammbohrungen im Bereich des Gewächshauses sowie insgesamt 7 Oberbodenmischproben, die auf die für Gärtnereibetriebe relevanten Schadstoffparameter untersucht wurden. Das Vorgehen und der Untersuchungsumfang wurden im Vorfeld mit dem Umweltamt abgestimmt.

Einzig auffälliges Ergebnis war seinerzeit eine Belastung von Teilbereichen mit einem in der Landwirtschaft eingesetzten biologisch abbaubaren Pestizid (Glyphosat). Glyphosat ist ein gängiges Herbizid, dass über biologische Aktivität im Boden abgebaut wird (Halbwertszeit ca. 30 Tage). Seit der Erstbeprobung wurde seitens der Gärtnerei vollständig auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet.

Die Nachuntersuchung vom März 2008 bestätigen einen vollständigen Abbau der vorgenannten Pflanzenschutzmittel bis auf Werte unter den stoffspezifischen Nachweisgrenzen.

Die Gutachtenergebnisse werden auch im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht) dargelegt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern und Gebäuden des Gärtnereibetriebs bebaut (hoher Versiegelungsgrad) und liegt in einer Zone geringer Klimaempfindlichkeit. In der Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugeordnet. Bedeutende, stadtklimatisch wirksame Einflüsse wie zum Beispiel Kaltluftabflüsse bestehen nicht.

Aufgrund der relativ geringen DTV-Belastung der angrenzende Straße Horstheider Weg (DTV = 5.000 / Kfz / 24Std) ist zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte gemäß 22. BImSchV eingehalten werden können.

¹ Gefährdungsabschätzung (orientierende Untersuchung) für das Grundstück der Gärtnerei Oberschelp, Projekt-Nr. 084/001/0/06 Denker Umwelt, Bielefeld 28.04.2008

Verkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Strukturdaten v. 94'/Verkehrsbelastungsdaten v. 99) ist von Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen.

Im Straßenumfeld des Horstheider Weges, in Höhe der bestehenden Bebauung (1. Baureihe) liegt eine mittlere bis hohe Lärmbelastung von bis zu ≥ 60 dB(A) tags und < 60 dB(A) nachts, rückwärtig $< 55/45$ dB(A) tags/nachts vor.

Betroffen von der Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm sind in erster Linie die Außenwohnbereiche entlang des Horstheider Weges und Teile der überbaubaren Flächen in der ersten Baureihe.

Die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts werden im Straßenumfeld des Horstheider Weges deutlich überschritten, so dass hier Vorkehrungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen notwendig werden.

Obwohl die Lärmvorbelastung tags noch innerhalb eines vertretbaren Maßes - auch in Mischgebieten ist gesundes Wohnen uneingeschränkt möglich - liegt, soll für die betreffenden Bereiche (WA1-Gebiet) eine Festsetzung zum Lärmschutz getroffen werden, um einen angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand sind hier aufgrund der notwendigen Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohngebäude aus der Richtung der Lärmquelle (Westen), der Belichtung der Wohngebäude, aus Platzgründen sowie aus stadtgestalterischen Zielsetzungen, wie z.B. der Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu einer durchgängigen Straßenrandbebauung, nicht sinnvoll.

Die betroffenen Gebäudeseiten sind deshalb durch passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Fenster und Türen) so zu schützen, dass in den Wohnräumen Mittelungspegel von 35 dB(A) tags und in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Hierbei sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (geeignete Bauteile) sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseiten) und der Verzicht auf straßenseitige offene Balkone und Loggien geeignete Maßnahmen.

Der durch Verkehrslärmvorbelastete Bereich -entlang des Horstheider Weges- ist im Nutzungsplan

Die in Teilbereichen vorliegende Vorbelastung der Außenwohnbereiche kann im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, da diese nach der Abschätzung tags in mischgebietstypischen Größenordnungen liegen, so dass, wie oben ausgeführt, ein gesundes Wohnen auch hier noch gewährleistet bleibt.

Die Lärmbelastung an der Kerkbreite ist als wohngebietstypisch einzuschätzen, da es sich um eine Anliegerstraße handelt.

Gewerbelärm / Sportlärm

Nach Aufgabe des Gartenbaubetriebes beschränkt sich die gewerbliche Nutzung, in den zukünftig nach Abbruch eines Teiles der Halle zunächst noch verbleibenden Räumen, auf das Abstellen von normalen Lieferfahrzeugen. Das Gebäude hat eine geschlossene Rückwand zu der geplanten Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich. Der übrige Geschäftsbetrieb wurde bereits an den Großmarkt verlagert.

Mit Blick auf die bisherige gewerbliche Nutzung als Gärtnereibetrieb im Umfeld von Wohnnutzungen wird kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen. Von der aktuellen Nutzung gehen keine Störungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus, so dass von einem konfliktfreien Nebeneinander auch mit der neuen, an die rückwärtige Gebäuderückseite heranrückende Wohnbebauung ausgegangen werden kann.

Maßnahmen des Immissionsschutzes bzgl. des potenziellen Gewerbelärms sind daher im Plangebiet nicht notwendig.

Sofern eine Umnutzung der Flächen geplant ist, muss sich diese künftig im zulässigen Nutzungsspektrum eines allgemeinen Wohngebietes, das hier im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, bewegen.

Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung „Gärtnerei“ sind keine Gewerbebetriebe im näheren Umfeld des Plangebietes mehr vorhanden.

Sportlärmeinwirkungen sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Gewässerschutz / Gewässerökologie

Entlang eines Teilstückes der nördlichen Plangeietsgrenze verläuft das in einem Graben offen geführte Nebengewässer Nr. 14.09 des Moorbaches. Der Uferbereich dieses Gewässers, der sich innerhalb des als Übergang zur freien Landschaft geplanten Pflanzstreifens gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB befindet, soll teilweise den privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden.

Zum Schutz des Gewässers wird festgesetzt, dass ein Bereich von 3,00m gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers auch auf den privaten Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Vorteilhaft für die unmittelbaren Anlieger des Gewässers ist das Recht auf gebührenfreie Einleitung von Niederschlagswasser.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Kompensationsmaßnahmen

Ermittlung Eingriffserheblichkeit und Ausgleichsflächenbedarf

Die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des hieraus resultierenden Ausgleichsflächenbedarfs wurde nach dem Bielefelder Modell durchgeführt. Dabei ist insbesondere auch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beachten.

Die nach § 34 BauGB einzustufenden Bereiche sind vor der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes abzugrenzen, da für eine Bebauung dieser Flächen kein Ausgleich notwendig ist. Dabei handelt es sich um die Flächen der vorhandenen Bebauung entlang der beiden im Plangebiet liegenden Straßen (beidseits der Straße Kerkbreite sowie in der ersten Baureihe am Horstheider Weg) einschließlich der hier vorhandenen Baulücken.

Der überwiegende Teil des Gebietes, der nunmehr für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden soll, wird derzeit als Gärtnerei genutzt. Durch das neue Nutzungskonzept wird die Eingriffserheblichkeit / Versiegelung gegenüber der bisherigen Situation geringer.

Nach der Überprüfung der Eingriffserheblichkeit auf der Gärtnereifläche wird infolge des hohen Versiegelungsgrades durch den Gewächshauskomplex einschließlich der versiegelten Zufahrtsfläche kein Kompensationsflächenanfordernis gegeben sein.

Die Gärtnereifläche erreicht infolge des hohen Versiegelungsgrades durch den Gewächshauskomplex einschließlich der Zufahrtsfläche derzeit eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,7. Bei einer Festsetzung der Höchstwerte für ein allgemeines Wohngebiet kann inklusive einer Überschreitung durch Nebenanlagen von 50% max. eine GRZ von 0,6 erreicht werden.

Nach der im Umweltbericht dargelegten Flächenbilanzierung wird in der Bilanz eine Fläche von mindestens 650 m² nach Durchführung der Planung entsiegelt, selbst wenn die Höchstwerte und zulässigen Überschreitungen auf allen Grundstücken voll ausgenutzt werden und die Planstraße berücksichtigt wird.

Durch den Investor wurde auf Grundlage eines faunistischen Gutachten² ein Ersatzlaichgewässers im Nahbereich des Plangebietes im Moorbachtal angelegt. Auch diese Maßnahme könnte auf einen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ggf. erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf angerechnet werden.

² Bestandsaufnahme der Amphibienfauna eines Kleingewässers an der Kerkbreite in Bielefeld-Theesen in Hinblick auf die artenschutzrechtliche Bedeutung, Dipl.-Biologe Matthias Glatfeld, Bielefeld Oktober 2006

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Erschließung sowie Bebauung keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sondern durch die Flächenentsiegelung sowie die Anlage eines Gewässers eine positive Eingriffsbilanz vorliegt.

Die Grundstücke beidseits der Straße Kerkbreede sowie in der ersten Baureihe am Horstheider Weg stellen sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) dar, so dass sich hier keine Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ergibt.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich des Ortsteils Theesen. Schutzwürdige oder geschützte Biotope werden nicht berührt.

Schutzgut Tiere (Belange des Artenschutzes)

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein mit Folie künstlich angelegter Brauchwasserteich mit sehr steilen Uferbereichen. Gemäß des faunistischen Gutachtens vom Dipl. Biologe Mathias Glattfeld, Bielefeld (Okt. 2006) hat das Gewässer hinsichtlich der Artengruppe der Amphibien eine hohe artenschutzrechtliche Relevanz.

Der Teich kann aber beseitigt werden, wenn - wie im Gutachten dargelegt - an der vom Gutachter vorgeschlagenen Stelle die Herstellung eines Ersatzbiotops vor Beseitigung des vorhandenen RW - Sammelteiches durch den Investor erfolgt.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung und der Erwerbsgärtnerei reichen verbal argumentative Aussagen zu den weiteren Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere anhand der vorhandenen Biotoptypenstruktur aus.

Landschaftsbild

Da das Plangebiet im Randbereich des Ortsteils Theesen liegt sind Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Heute treten hier optisch überwiegend die vorhandenen Gewächshäuser in Erscheinung. Durch gestalterische Maßnahmen an den Gebäuden und eine Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der Plangebietsgrenzen im Übergang zur freien Landschaft soll eine harmonische Arrondierung des Siedlungsbereiches erreicht werden.

Visuelle Beeinträchtigungen, die z. B. auch vom gekennzeichneten Wanderweg "Schildweg" aus wahrnehmbar wären, sind daher nicht zu erwarten.

(s. a. Erläuterung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Teil C)

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.1 Flächenbilanz

Wohngebiete		
vorhanden	ca. 13.200 m ²	
geplant	ca. 8.250 m ²	
Verkehrsflächen öffentlich		
vorhanden	ca. 1.400 m ²	
geplant	ca. 1.050 m ²	
Gesamtfläche Plangebiet	<u>ca. 23.900 m²</u>	<u>ca. 2,4 ha</u>

7.2 Zahl der Wohneinheiten (WE)

Wohneinheiten, vorhanden	ca. 15 WE
Wohneinheiten, geplant (einschließlich Baulücken),	ca. 25 WE
<u>Wohneinheiten, insgesamt</u>	<u>ca. 40 WE</u>

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung, Spielplatz voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 241.000,-€.

Nach überschlägiger Kostenschätzung betragen die Kosten (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten) für die zur inneren Erschließung des Baugebietes (nördliches Plangebiet) im Einzelnen:

Entwässerungsanlagen (Kanalbau)	ca. 130.000,-€
Schmutzwasser-Druckleitung	ca. 20.000,-€
Regenwasserkanalisation	ca. 25.000,-€
Stauraumkanal	ca. 85.000,-€
Straßenbau	ca. 115.000,-€
Straßenbaukosten	ca. 90.000,-€
Straßenbeleuchtung	ca. 15.000,-€
Spielplatzkosten (Aufwertung)	ca. 11.000,-€

Bei einem Straßenendausbau in der Straße Kerkbreede entstehen Kosten für die Mischwasserkanalisation in Höhe von ca. 85.000,- Euro.

Im Finanzplan 2008 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2011 vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten von jährlichen ca. 500,- €

Kosten für Ausgleichsflächen sowie deren Herstellung und Unterhaltung fallen nicht an.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

Die im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet stehenden Kosten für Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West

Der Bebauungsplan Nr. II T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreede“ hat Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld- West.

Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Solche widersprechende Festsetzung ist die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West.

Die Grenze des Geltungsbereichs wird entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche zurückgenommen. (s. Anlage)

Bielefeld, im Oktober 2008

Änderung des Landschaftsplanes (LSP) Bielefeld - West

Stadt Bielefeld

Rechtskraft: 03.06.1995 Erstaufstellung
16.07.2005 1. Änderung

Landschaftsplan Bielefeld - West

Änderung aufgrund der Bauleitplanung
Stand: 31.01.2007

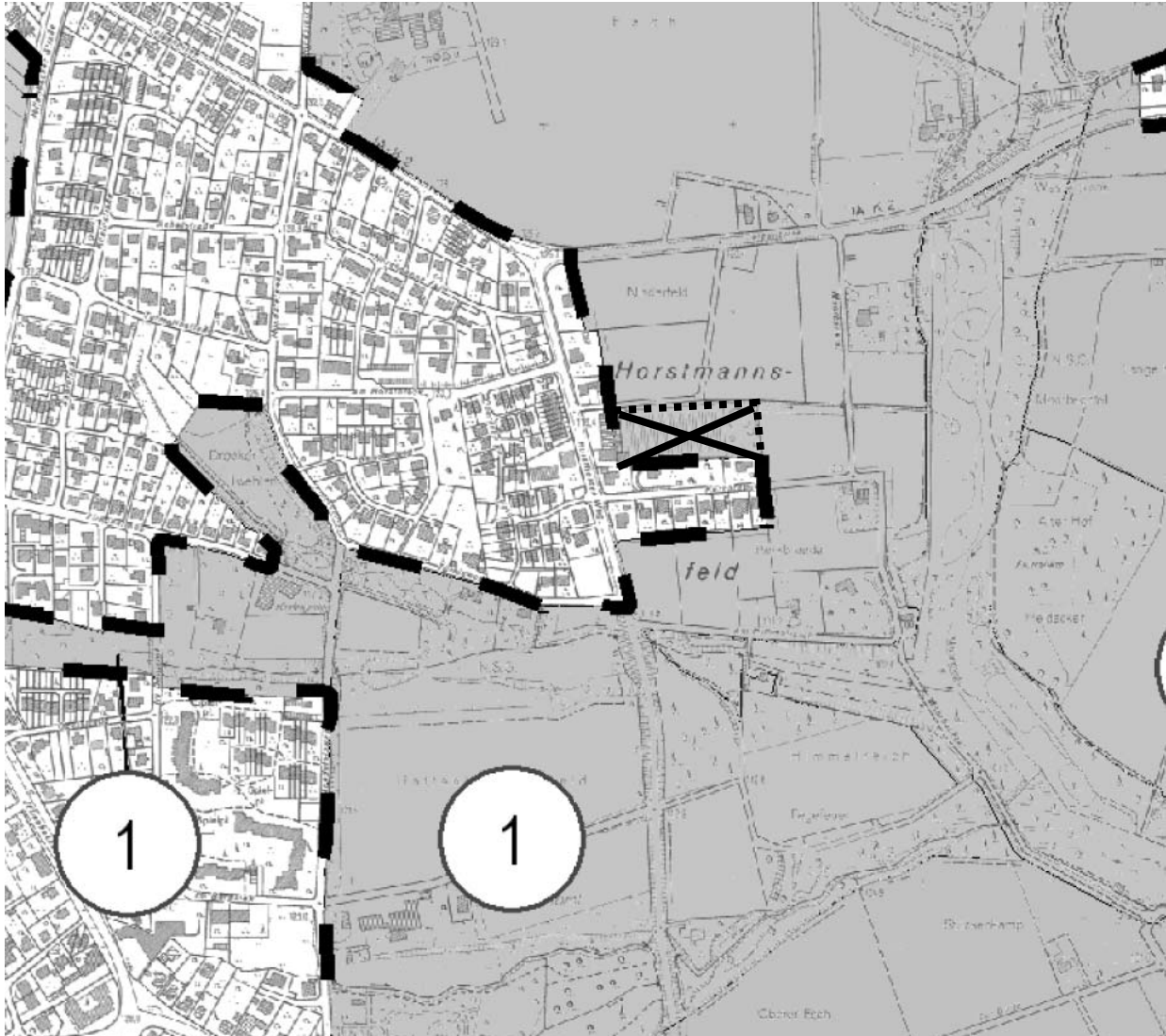
Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil A

aufgestellt:

Umweltamt

Abteilung Umweltplanung

Entwicklungsziele



Ausschnitt Karte A (vergrößert), Maßstab 1:10.000 im Original

Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 LG)

Zeichenerklärung :

-  **Erhaltung**
einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen
Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
-  **Erhaltung, Sicherung und Entwicklung**
der Landschaft wegen ihres Naturpotentials
-  **Erhaltung der Grünräume**
wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion
-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
des Landschaftsplanes
-  **Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
des Landschaftsplanes
-  **Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich**
des Landschaftsplanes Bielefeld West entfallene Fläche
Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallene Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft