

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. I / St 46
„Am Buschhof“

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufstellungsbeschluss

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Inhaltsangabe

	Seite
1 Allgemeines	3
2 Örtliche Gegebenheiten	3 - 4
3 Planungsgrundsätze	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2 Belange des Verkehrs	4
3.3 Belange der Ver- und Entsorgung	5
3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	5
3.5 Belange des Umweltschutzes	5
3.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	7
3.7 Belange der sozialen Infrastruktur	7
4 Bodenordnung	8
5 Erschließungsanlagen	8
6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	9
7 Kosten	9
8 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	9

1 Allgemeines

Der seit dem 12.07.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ setzt für den betreffenden Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer ein- bis zweigeschossigen geschlossenen Bauweise parallel zur „Paderborner Straße“ (L 756) fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist von der „Paderborner Straße“ durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getrennt.

Östlich der festgesetzten Baugrundstücksfläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Weder die Bebauung, noch die Anpflanzungsfläche und der Kinderspielplatz sind bislang entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt worden. Zum einen besteht keine Möglichkeit Investoren / Bauherrn für die geschlossene Bauweise zu aktivieren, zum anderen besteht für den Standort des Kinderspielplatzes keine Notwendigkeit mehr.

Demzufolge kann der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich mit Ziel der Schaffung von Bauland für eine offene Einzel- und Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung des notwendigen Immissionsschutzes aufgrund der Nähe zur „Paderborner Straße“ überarbeitet werden.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,6 ha und umfasst die Flurstücke 1318 (tlw.) und 516 (tlw.) der Flur 10 in der Gemarkung Sennestadt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: festgesetzte Fläche für den Wohnbebauung, Grünfläche) handelt. Die Plangebietsgröße vom ca. 0,6 ha liegt unter der im Gesetz genannten Größenordnung von 20000m². Es sind hier keine Vorhaben beabsichtigt, die u.a. eine UVP-Pflicht oder eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. /b genannten Schutzgüter auslösen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Weidefläche / Pferdekoppel dar, die an ihrer Süd- und Ostseite durch hochstämmigen Baumbewuchs flankiert wird.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, das den östlichen Auftakt der Bebauung entlang der Südseite der Straße „Am Buschhof“ darstellt. Westlich des Baugrundstückes verläuft im Kataster eine Wegeparzelle, die aber in der Örtlichkeit nicht als solche zu erkennen ist.

Westlich des Plangebietes setzt sich die Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise fort. Diese Baugrundstücke in der „zweiten Reihe“ sind über die Grundstücke an der Straße „Am Buschhof“ erschlossen.

Südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes bzw. eines schützenswerten Landschaftsbestandteiles fest. Innerhalb dieses Schutzgebietes verläuft der „Menkebach“. Der Übergang zu diesem Landschaftsbestandteil ist in der Örtlichkeit einerseits deutlich durch den Baumbewuchs und den Geländesprung zu erkennen.

Östlich des Plangebietes an der Ostseite der „Paderborner Straße“ findet sich wohngenutzte Bebauung im Wechsel mit Freiraum. Das in Gegenlage zu dem Plangebiet liegende ehemalige

Gasthaus Buschmann wird nicht mehr als gastronomische Einrichtung genutzt. Hier hat bereits eine Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden.

3 Planungsgrundsätze

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen für diese Flächen die Voraussetzungen für eine Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sollen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Hierdurch wird planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Zulässigkeit von das Wohnen ergänzenden Nutzungen an dem Standort vorgesehen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Dabei wird hinsichtlich der Dachform eine Bebauung mit geneigten Dächern zwischen 35° und 48° erwogen. Damit kann der Bauweise im westlich des Plangebietes anschließenden Bestand entsprochen werden.

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei ist bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich rd. 500 m² mit rd. 6 Wohngebäuden als sog. Einfamilienhäuser zu rechnen. Die max. Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE je Gebäude beschränkt. Dies entspricht dem planerischen Ziel, an dieser Stelle dem Einfamilienhausbau Vorrang einzuräumen und fügt sich in die vorh. Bebauungsstruktur ein.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine maximale Traufhöhe von 4,20 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Durch die geplante / mögliche Bebauung wird im Rahmen der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes eine Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen offenen Bauweise erfolgen.

3.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Am Buschhof“ nördlich des Plangebietes. Über die Einrichtung einer Wendeanlage in dem Plangebiet bis zur Herstellung und dem Anschluss des Plangebietes an die im Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Am Grund“ ist noch im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Die innere Erschließung des Planbereiches berücksichtigt zum einen die bereits im Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m sowie eine davon in Richtung Süden abzweigende private Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,00 m.

Für die notwendigen privaten Stellplätze soll in dem Plangebiet eine Gemeinschaftsanlage für offene Stellplätze bzw. Carports geschaffen werden.

Das Plangebiet wird von Stadtbuslinien der moBiel GmbH und der Regionalbuslinie der Busverkehr Ostwestfalen GmbH BVO in der „Paderborner Straße“ erschlossen.

3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen bzw. privaten Straßenverkehrsfläche werden nach Bedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

Entwässerung

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Straße „Am Buschhof“ erfolgen.

Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden.

3.5 Belange des Umweltschutzes

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Das Plangebiet erfüllt zudem die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig.

Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Von der Planung ist ausschließlich in einem Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich zu Bauzwecken festgesetzte Fläche betroffen.

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

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Der Abstand der Bebauung zu dem südlich des Gebietes verlaufenden „Menkebach“ wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ nicht wesentlich verändert.

Belange des Immissionsschutzes

Östlich des Plangebietes ist die „Paderborner Straße“ relevant.

Aus diesem Grund ist Fläche zur Aufnahme von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles bzw. einer Wall-Wand-Kombination im Osten des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die genaue Dimensionierung der notwendigen Maßnahmen wird im weiteren Verfahren noch über ein schalltechnisches Gutachten geklärt werden und ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorab berechnet worden (Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer / DEKRA Umwelt, Bielefeld):

„Es zeigt sich, dass bei der von Ihnen vorgesehenen Ausführung der Lärmschutzeinrichtung in einer Höhe von 5 m:

- tags im EG die Orientierungswerte für ein WA/MI von 55/60 dB(A) in Teilbereichen überschritten werden
- nachts im EG die Orientierungswerte für ein WA/MI von 45/50 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes bzw. im nördlichen Teilbereich überschritten werden
- tags im 1.OG die Orientierungswerte für ein WA /MI von 55/60 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA) bzw. im nördlichen und östlichen Teilbereich (MI) überschritten werden
- nachts im 1.OG die Orientierungswerte für ein WA/MI von 45/50 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA) bzw. im nördlichen und südöstlichen Teilbereich (MI) überschritten werden.

Die Gebäudefassaden der neu geplanten Häuser liegen überwiegend in den Lärmpegelbereichen I, II und III gem. DIN 4109. Anforderungen an die Schalldämmung werden gemäß nordrhein-westfälischem Einführungsbeschluss zu DIN 4109 erst ab dem Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) gestellt. Hier ist somit für schutzbedürftige Räume ein resultierendes Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB erforderlich. Diese Anforderung wird von allen bauüblichen Wandkonstruktionen in Verbindung mit üblichen Fenstern mit Isolierverglasung bis zu einem Fensterflächenanteil von etwa 40 % eingehalten. Bei höheren Fensterflächenanteilen und/oder Leichtbau-Außenwänden mit sehr geringer Schalldämmung kann sich u.U. die Erfordernis von Fenstern mit bewerteten Schalldämm-Maßen von $R_{w,R} \geq 35$ dB ergeben (Gesamtfenstersystem im eingebauten Zustand).

Es ist zu beachten, dass schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich werden können.“

Unter Berücksichtigung dieser Aussagen und der ermittelten und getroffenen / festgesetzten Maßnahmen im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / St 22 "Wohngebiet Dalbker Allee" nördlich des Plangebietes sind folgende Maßnahme nach heutigem Kenntnisstand notwendig:

- Lärmschutzwall bzw. –wand 5,00 m hoch über Gradienten der Paderborner Straße,
- passive Maßnahmen an Fassaden und Bauteilen innerhalb von Bauflächen in dem Lärmpegelbereich III, um in Wohnräumen nachts 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht zu überschreiten.

Es wird folgende Festsetzung vorgesehen:

Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 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.

Die betroffenen Bereiche sind in dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

Schalldämmlüfter als Bestandteil von passiven Lärmschutzmaßnahmen für Wohn- und Schlafräume sind zwingend erforderlich.

Inwieweit eine Schadstoffabschätzung bzgl. der für den Kfz-Verkehr auf Straßen relevanten Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) bei einem Tagesver-

kehrsaufkommen von rd. 15.000 Kfz-E auf der „Paderborner Straße“ zum Nachweis der gesunden Wohnverhältnis gem. Bundesimmissionsschutzgesetz notwendig ist, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

3.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die vorhandenen Baumstandorte südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden durch die Planung nicht berührt. Die vorhandene Baumkulisse bleibt erhalten.

3.7 Belange der sozialen Infrastruktur

Spielplatz

Die durch die Planung zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten löst nach heutigem Kenntnisstand keinen zusätzlichen Spielplatzbedarf aus.

Nördlich des Plangebietes ist im Grünzug an der „Paderborner Straße“ im Bereich der Straße „Am Krull“ ebenso ein Spielplatz vorhanden, wie westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ an der Straße „Am alten Beckhof“ / „Falkenstraße“.

Ob mit dem Wegfall des bislang nicht realisierten Spielplatzes innerhalb des Plangebietes der im Gebiet entstehende Spielplatzbedarf durch Aufwertung der o. g. Spielplätze ggf. kompensiert werden muss, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Kinderbetreuung / Grundschule

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung und Arrondierung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 6 - 10 Wohneinheiten x 3,5 Bewohner = max. 35 Bewohner,
35 Bewohner x rd. 20% = 7 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55% = 4 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Es ergeben sich somit nach heutigem Kenntnisstand keine neuen für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen, da sich gegenüber den bislang getroffenen Festsetzungen bezüglich der Baufläche und daraus abzuleitender Wohneinheiten keine für die Kinderbetriebsbedarfs- bzw. Schulentwicklungsplanung relevanten Veränderungen ergeben.

4 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Investors.

5 Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	4.174	68,8
Private Grünfläche (Lärmschutzwall/-wand)	1.204	19,9
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	462	7,6
Private Verkehrsfläche - Anliegerwohnweg	222	3,7
Plangebietsgröße	6.062	100

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet ca. 6 bis 8 neue Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen werden.

7 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

8 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bielefeld, im Juli 2009