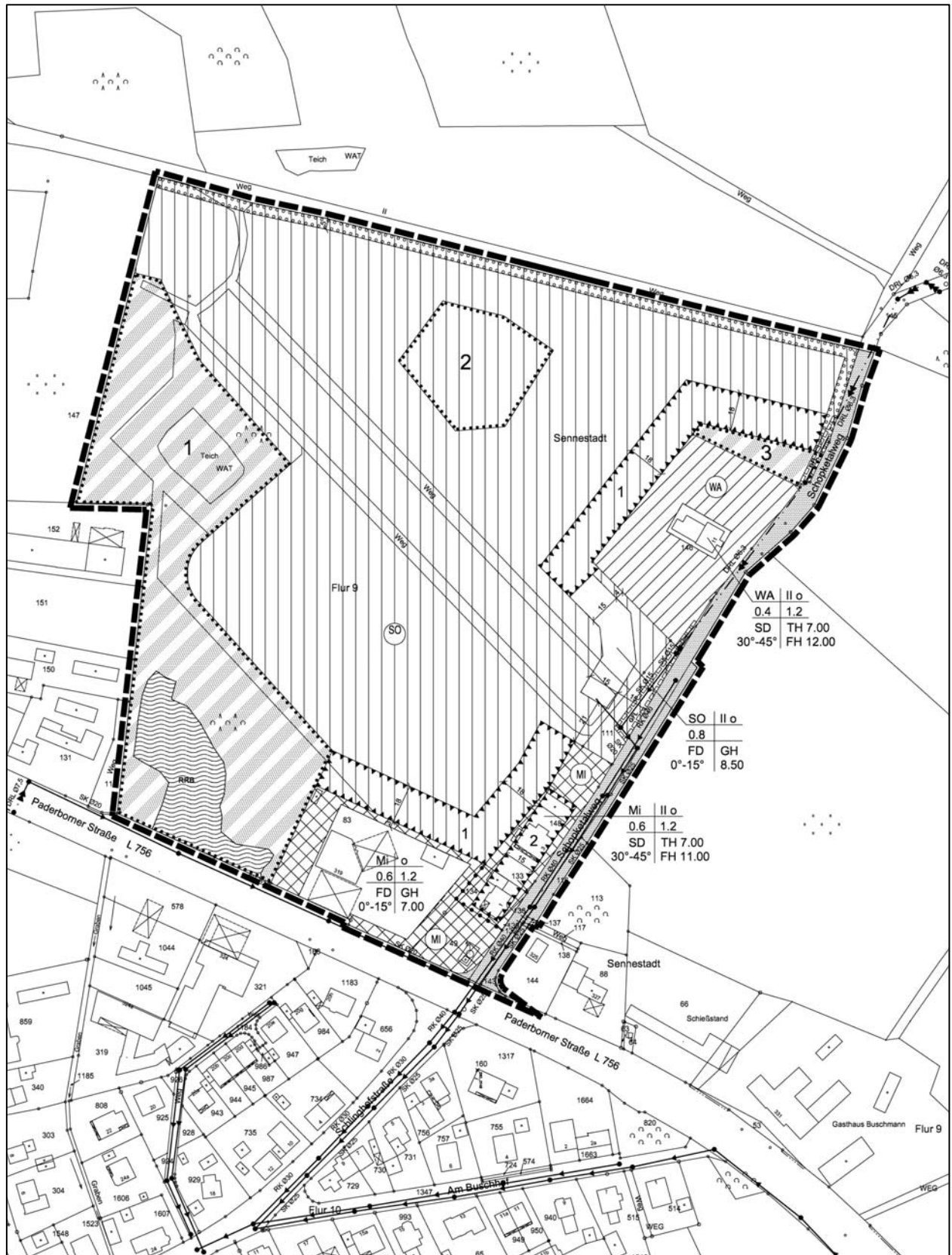


C	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 44 „Verkehrssicherheitszentrum Bielefeld“ • Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, • Begründung Stand: 2. Entwurf
----------	--



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

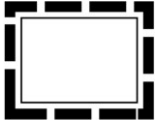
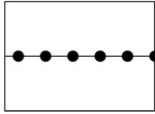
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

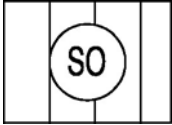
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

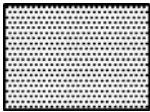
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

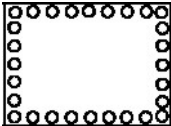
		Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0		Abgrenzungen
 		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
	1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
		<u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 4 Abs.2 BauNVO) 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
		<u>Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs.6 BauNVO) i.V.m. § 1(9) BauNVO) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen

	1.2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
		<u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 6 Abs.2 BauNVO) 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 1. sonstige Gewerbebetriebe 2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 3. Gartenbaubetriebe 4. Tankstellen mit untergeordnetem Einzelhandel
		<u>Unzulässig sind</u> (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO) 1. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Satz 8 und Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 2. Einzelhandelsbetriebe als eigenständige Nutzung
	1.3	Sonstiges Sondergebiet Verkehrssicherheitszentrum (§ 11 BauNVO)
		Zweckbestimmung: Verkehrssicherheitszentrum Zulässig sind: - Fahrsimulator-, Rettungssimulator- Standorte - Gleitflächen - Verkehrsübungsplatz - Aquaplaningbahn - Kreisbahn mit Kurvengleitfläche - Off-Road-Bereich mit Natursteigung und –gefälle - Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Verwaltungs-, Seminar-, Schulungs-, Sozial- und technischen Räumen - Bauliche Anlagen zur Verkehrsinstruktion, Ausbildungsbegeleitung - ausschließlich Einsatz von Fahrzeugen mit aktiviertem Antiblockiersystem

		Unzulässig: - Kein Einsatz von Wasserfontänen zur Hindernissimulation, - Kein Einsatz von Hydraulikplatten (Schlingerplatten), • Betrieb des Verkehrssicherheitsgeländes an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen ausschließlich in der Zeit von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr. • Betrieb des Verkehrsübungsplatzes (PKW-Trainingsplatz) an Werktagen von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 12.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit gleichzeitig maximal 7 Fahrzeugen auf der Trainingsfläche (=Rundkurs). Die im Gutachten beschriebenen Tagesrichtwerte für die einzelnen Immissionsorte I 1 bis I 11 dürfen durch den Betrieb des Verkehrssicherheitszentrums nicht überschritten werden. Die Aufnahme der vorgenannten Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall einschl. der Gebäude mit abschirmender Funktion) abschließend hergestellt sind.
2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
	2.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs.2 Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
O,4 0.6 0.8		Im Allgemeinen Wohngebiet - WA - als Höchstmaß Im Mischgebiet - MI- als Höchstmaß Im Sondergebiet -SO- als Höchstmaß die privaten Verkehrsflächen im Sondergebiet sind als versiegelte Flächen bei der Berechnung der GRZ mit einzurechnen. Im Sondergebiet -SO- ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig. (§ 19 Abs.4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs.3 BauNVO)
	2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs.2 Nr.2 , 17 und 20 BauNVO)
1,2		als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld

	2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 20 Abs.1 BauNVO)
II		als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
	2.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
7,00m	2.4.1	<u>Traufhöhe - TH</u> als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
11,00m	2.4.2	<u>Firsthöhe - FH</u> als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
8,50m	2.4.3	<u>Gebäudehöhe - GH</u> als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
		<u>Bezugspunkte</u> Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Mitte) der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. Oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut Oberer Bezugspunkt Firsthöhe: oberster Abschluss der Dachhaut Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberster Abschluss des Gebäudes
		Ausnahme: Der auf dem Flurstück 49 vorhandene Mobilfunkmast mit einer Höhe von 25,00 m ist als Ausnahme zulässig.

3		Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
	3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
o		offene Bauweise
	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
		<u>Baugrenze</u> (§ 23 Abs.3 BauNVO)
4		Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	4.1	Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
	4.2	Verkehrsflächen, öffentlich
5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB)
	5.1	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern Bereich 1 Die vorhandene Wasserfläche einschl. der vorhandenen Bepflanzung ist dauerhaft zu schützen und zu unterhalten. Der vorhandene Gehölzbestand des Biotops BK-4017-592 ist dauerhaft zu schützen. Bereich 2 Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu unterhalten.

	5.2	Bereich 3 Der vorhandene Baumbestand nördlich des Flurstücks 146 ist dauerhaft zu schützen und zu unterhalten. Der gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Jegliche die Vitalität des zu erhaltenden Baumbestandes beeinträchtigenden Maßnahmen (insbesondere die Versiegelung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweilige aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust des Gehölzbestandes ist dieser fachgerecht zu ersetzen. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Flächen sind flächendeckend mit einer mehrreihigen Gehölzanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von 1,00 m in der Reihe und 1,25 m zwischen den Reihen zu bepflanzen. Hierzu sind folgende Gehölze zu verwenden: <u>Bäume:</u> Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche). <u>Sträucher:</u> Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Salix caprea (Salweide).“ Die neu anzulegenden Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust der geschlossenen Gehölzpflanzung fachgerecht zu ergänzen.
6		Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
GFL 	6.1	Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen 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 Grundstücke-/ Verkehrsflächen darf in einem Abstand 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 tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (Z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

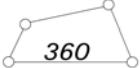
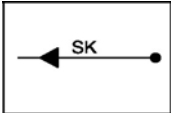
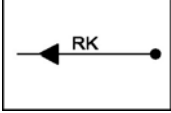
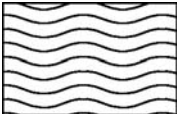
7		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	7.1	Private Grünfläche
8		Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9(1) 24 BauGB, hier die zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden Vorkehrungen
	8.1	Lärmschutzwall oder Wall - Wandkombination Höhe min. 4,00m Für die Herstellung des Lärmschutzwalles darf nur reines Erdmaterial sowie zur Stabilisierung des Wallkerns nur unbelastetes Material (Bruchsteine oder ähnliches) verwendet werden. Die Flächen sind flächendeckend mit einer mehrreihigen Gehölzanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von 1,00 m in der Reihe und 1,25 m zwischen den Reihen zu bepflanzen. Hierzu sind folgende Gehölze zu verwenden: <u>Bäume</u>: Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche). <u>Sträucher</u>: Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Salix caprea (Salweide).“ Die neu anzulegenden Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust der geschlossenen Gehölzpflanzung fachgerecht zu ergänzen. Im SO ist die Verbindung zwischen dem Lärmschutzwall und dem zulässigen Gebäude durch eine Wand in Höhe des Lärmschutzwalles lückenlos zu schließen. • „Der nächtliche Betrieb des Verkehrssicherheitszentrums (22 bis 6 Uhr) ist auszuschließen.“ • „Der aktive Lärmschutz ist in Höhe des Immissionsortes Schopketalweg Nr. 11 in Form eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 4 m entsprechend der Festsetzung zu errichten.“ • „Der aktive Lärmschutz ist in Höhe der Immissionsorte Schopketalweg Nr. 1 und 3 in Form eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 4 m entsprechend der Festsetzung zu errichten. Dabei ist der Lärmschutzwall an seinem südlichen Ende in westliche Richtung zu führen.“ • „Die Schalleistung der auf den Teilflächen des Verkehrssicherheitszentrums erfolgenden Fahrmodi ist auf die innerhalb des schalltechnischen Gutachten v. 05.05.2010 (Ing.Büro Keinhorst, Bielefeld) festgelegten Schalleistungspegel zu begrenzen, so dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für WA 55/40 dB(A) tags/nachts und MI 60/45 dB(A) tags/nachts an den nächstgelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden.“

	8.2	Die Gebäude Schopketalweg Nr. 1 und Nr. 3. im MI sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
9		Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
	9.1	Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften Gemäß § 86(1) Nr. 4,5 BauO NRW
	9.1.1	Vorgartenfläche Als Vorgartenfläche wird der Grundstücksstreifen entlang den festgesetzten Verkehrsflächen in einer Tiefe von 4,00 m festgesetzt. Bei einem geringeren Abstand zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und der jeweiligen vorderen Baugrenze gilt dieser. Die Vorgartenfläche ist zu begrünen. Im Sondergebiet -SO- darf für Zufahrten und Zugänge eine Breite von maximal 17,00 m befestigt werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet -WA- dürfen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 30% der Vorgartenfläche befestigt werden. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Im Mischgebiet -MI- ist eine Befestigung der Vorgartenfläche bis 80% zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
	9.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW Dächer, hier Dachform und Dachneigung Zulässig sind - Flachdächer FD mit einer Dachneigung von 0° - 15° - Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 30° - 45°
	9.3	Werbeanlagen im Mischgebiet -MI und Allgemeinen Wohngebiet -WA Werbeanlagen an den Gebäuden gemäß § 13 BauO NRW, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

		a) Die Größe darf 10% der Gesamtfassadenfläche (Gebäudefront, die von der öffentlichen Verkehrsfläche als einheitliche Fassade erkennbar ist) nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 30 qm betragen. b) Die Gesamthöhe darf maximal 3,00 m betragen. Die Werbeanlage darf die Attika- bzw. Gesimshöhe nicht überragen. c) Ausleger dürfen maximal 2,00 m hoch und 0,50 m breit sein. Die Ausladung darf max. 1,00 m betragen. Freistehende Werbeanlagen gem. § 13 BauO NRW sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig: a) Die Zahl der freistehenden Werbeanlagen mit Ausnahme der Fahnen ist auf 3 Anlagen je Betrieb begrenzt. b) Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,00 m betragen. c) Die Gesamtfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 1,50 qm nicht überschreiten. d) Die Gesamthöhe wird auf 3,50 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt. Fahnen: Die Zahl der Fahnen wird auf maximal 5 Stück je Betriebsgrundstück begrenzt. Sie dürfen je Fahne eine Gesamthöhe von 6,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Licht: Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen im Sondergebiet - SO Im Sondergebiet sind Werbeanlagen in der Vorgartenfläche zum Schopketalweg unzulässig. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Sondergebietes sind Werbeanlagen zulässig, die die Höhe der des Lärmschutzes von 4,00m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind 10 Fahnen zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 6,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind als Ausnahme 3 weitere Werbeanlagen mit einer max. Höhe von 10,00 m und einer Fläche von jeweils 10,00 m² zulässig.
--	--	---

10		Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9(1a) BauGB
		<u>A. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind vom Antragsteller folgende Unterlagen einzureichen:</u> - ein qualifizierter Pflanzplan für die randliche Gebietseingrünung im Norden bzw. Nordwesten des Verkehrsübungsplatzes und der Lärmschutzwälle - eine Beschreibung der Herstellung der Lärmschutzwälle und - eine Darlegung über Art, Umfang und Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: • Zeitpunkt der Beseitigung baulicher Anlagen; • Zeitpunkt der Durchführung der Baumaßnahmen und Festlegung der Zeiträume, zu denen keine Baumaßnahmen erfolgen dürfen (Erstellung eines Bauzeitenplanes); • Darlegung des Zeitpunktes zur Beseitigung des Gehölzaufwuchses auf verbuschten Schotterflächen sowie der Herstellung ergänzend notwendiger, neuer Schotterflächen • Pflegeplan zur Offenhaltung der Schotterflächen; • Plan über die dauerhafte Anbringung von Fledermauskästen als Ersatzsommerquartiere. <u>B. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Flussregenpfeiffers • Sämtliche Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit (April bis Juli) in den Monaten August bis März erfolgen. • Im Rahmen der Baumaßnahme sind die vorhandenen Gehölze auf den relevanten Schotterflächen dauerhaft zu beseitigen. • Zum Erhalt des Brutreviers sind die vorhandenen Schotterflächen gem. Blatt 5 „Nachweis Artenschutz“ des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Nachweis Artenschutz“ als Ersatzbiotope zu erweitern (Verkleinerung der für den Fahrbetrieb vorgesehenen Flächen und Erweiterung der Schotterflächen) • Die vorhandenen und künftigen Schotterflächen gem. Blatt 5 „Nachweis Artenschutz“ des Umweltberichtes zum Bebauungsplan müssen dauerhaft von Verbuschung freigehalten werden. • Während des Brutgeschäfts und während die Jungen auf den Flächen geführt werden, muss beim Betreten der Fläche ein Mindestabstand von 20 m zum Gelege eingehalten werden. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Gebäude bewohnenden Fledermäusen • Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die vorhanden (Neben-) Gebäude durch einen Fachkundigen nach Fledermausquartieren abzusuchen. Sollten besetzte Quartiere angetroffen werden, sind die Abrissarbeiten zu verschieben und erst nach Verlassen des Quar-

		ters durchzuführen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September. • Zur Verbesserung des Quartiersangebotes sind im Gelände Fledermaussommerquartiere zu installieren. Nach der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die durch den Bau zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Hierzu sind die Gehölzanpflanzungen auf Dauer zu erhalten und Ausfälle in der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nach Umsetzung der unter B genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keiner der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG verwirklicht wird. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Ziffer 5 BNatSchG ist damit nicht erforderlich. Die effektive Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung sicherzustellen und von dieser in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Zusätzlich ist der Erfolg der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Flussregenpfeiffers durch ein vertraglich geregeltes Monitoring zu überwachen (siehe Umweltbericht).
--	--	--

		Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
    		vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Leitungstrassen, hier - Schmutzwasserkanal, Bestand - Regenwasserkanal oder Grabentrasse, Bestand - naturnahes Regenrückhaltebecken

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 44 „Verkehrsübungsplatz Bielefeld“

Stand: 2. Entwurf Mai 2010

Pläne

- | | | |
|----|----------------------------|-------------|
| 1. | Übersichtsplan | M. 1 : 5000 |
| 2. | Lageplan / Abgrenzungsplan | M. 1 : 1000 |

1. Anlass der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Vorgaben
 - 3.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplan, bestehendes Planungsrecht,
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Sonstige Vorgaben
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme
 - 3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld
 - 3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet
4. Planung
 - 4.1 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Auswirkungen der Planung
 - 4.2.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes
 - 4.2.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas
 - 4.2.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes
 - 4.2.4 Belange der technischen Infrastruktur
Erschließung –Verkehr – Ver- und Entsorgung
6. Finanzielle Auswirkungen

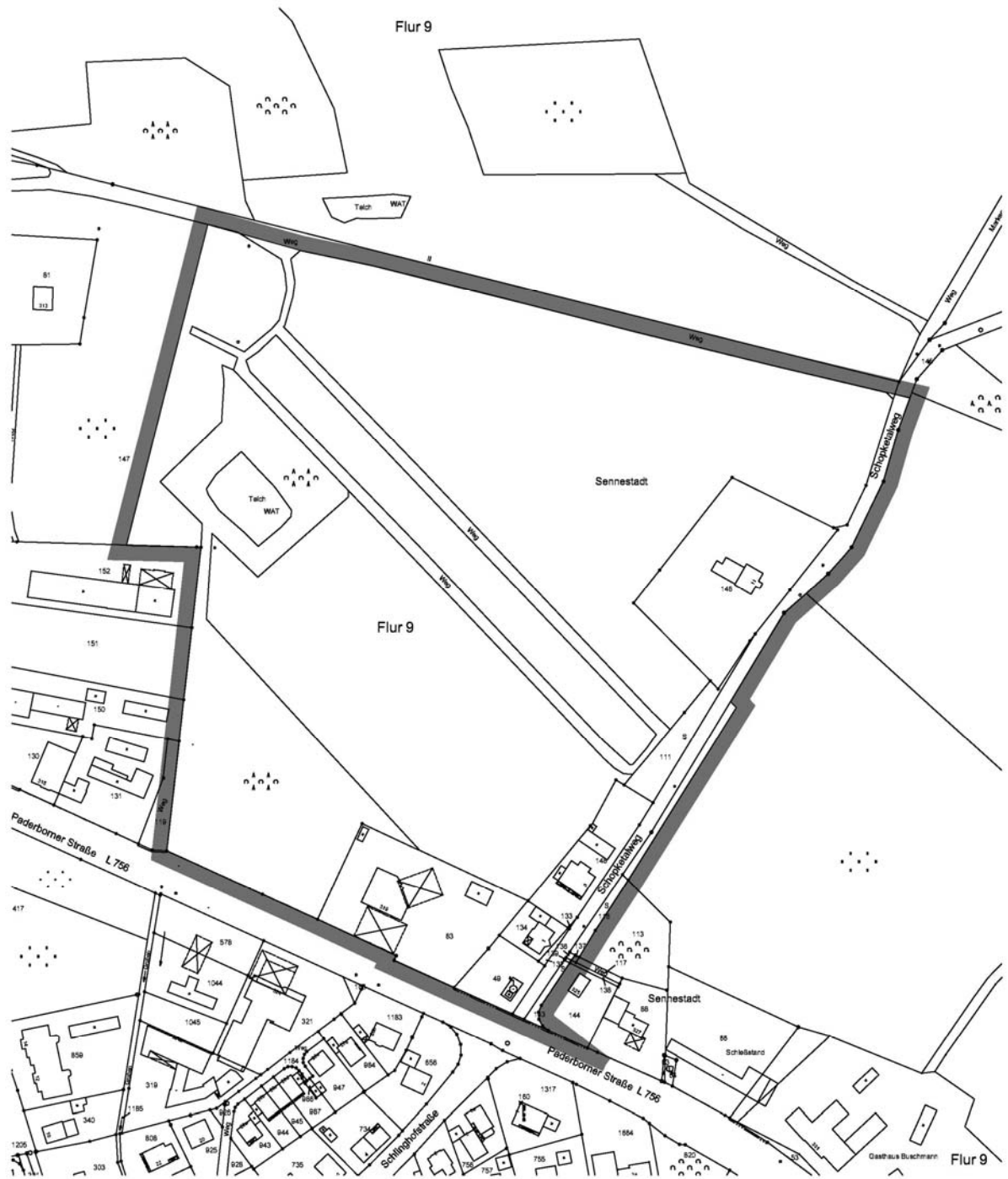
1. Übersichtsplan

M. 1 : 5000



2. Lageplan / Abgrenzungsplan

i. O. M. 1 : 1000



Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Bebauungsplan Nr. I/St 44 **„Verkehrssicherheitszentrum Bielefeld“** **Begründung, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

Planungsstand: 2. Entwurf
 Stand Mai 2010

1. Anlass der Planung

Nachdem Mitte der 90er Jahre der Verkehrsübungsplatz in Bielefeld – Quelle aufgegeben werden musste, hat es immer wieder Versuche gegeben an einem neuen Standort einen Verkehrsübungsplatz zu installieren. Das Ausstellungsgelände am Schopketalweg, jahrelang durch die WISA genutzt, steht mit Ablauf des Pachtvertrages 2009 zur Verfügung. Eine erste Vorstudie durch die Verkehrswacht Bielefeld initiiert, hat gezeigt, dass auf diesem Gelände die Vorstellungen der Verkehrswacht für ein Verkehrssicherheitszentrum realisiert werden können.

Eine Nutzung der in der Vergangenheit als Ausstellungsfläche für die WISA genutzten Flächen am Schopketalweg in Bielefeld Sennestadt durch ein Verkehrssicherheitszentrum, betrieben von der Verkehrswacht Bielefeld e.V. ist aus planerischer Sicht mit den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. Andere Flächen, insbesondere in ausgewiesenen Gewerbegebieten, sind bei näherer Betrachtung keine geeigneten Standortalternativen, da diese Flächen für höherwertige gewerbliche Nutzungen deutlich besser geeignet sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich weitgehend über die Flächen des ehemaligen Ausstellungsgeländes der WISA. Im Osten wird das Plangebiet durch den Schopketalweg begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Paderborner Straße. Im Westen liegt die Grenze im Bereich der bislang als Ausstellungsfläche genutzten Flächen. Im Norden verläuft die Grenze entlang eines landwirtschaftlichen Weges.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan, bestehendes Planungsrecht,

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft verbunden mit dem Bedarfszeichen Messe / Ausstellung dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB zu ändern. Aktuell ist dieser Bereich auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet für das zukünftige Verkehrssicherheitszentrum liegt derzeit innerhalb des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne. Für den Bereich der ehemaligen Ausstellungsfläche bestehen keine besonderen Festsetzungen. Im Süden Richtung Paderborner Straße befindet sich ein schutzwürdiges Biotop BK-4017-592. Im Westen, in Nähe des vorh. Teiches, aber weitgehend außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches, befindet sich ein durch den Landschaftsplan Senne geschützter Landschaftsbestand 2.4-67 „Alteneichenreihe zwischen dem Hof Brakemann und

WISA - Gelände“. Ein kleiner Bereich im Südosten befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

3.3 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Naturparks Teutoburger Wald. Ca. 150m im Norden befindet sich eine Brunnenkette der Stadtwerke Bielefeld zur Gewinnung von Trinkwasser. Die Flächen des zukünftigen Verkehrsübungsplatzes befinden sich im Abstrombereich dieser Brunnen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Der Bereich nördlich der Paderborner Straße ist im Umfeld des zukünftigen Bebauungsplanes geprägt durch eine stark aufgelockerte Siedlungsstruktur. Freiflächen wechseln sich ab mit Gehölzen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Kreuzungsbereich Schopketalweg Paderbornerstraße befinden sich Tankstellen und einige kleinere Gewerbebetriebe. Am Schopketalweg befinden sich einige Wohngebäude.

4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die befestigten Flächen des Ausstellungsgeländes (WISA), einige Wohngebäude, eine Tankstelle.

Auf den Flächen des Ausstellungsgeländes findet jährlich Anfang August das Schützenfest der Schützengesellschaft Dalbke und Umgebung e.V. statt.

5. Planung

5.1.1 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Für die beabsichtigte Nutzung Verkehrsübungsplatz finden sich in der BauNVO keine entsprechenden Gebietskategorien. Es ist daher beabsichtigt hier ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Bauliche Anlagen sind nur zulässig auf den ausgewiesenen Flächen.

Auf die vorh. Nutzungen außerhalb der Flächen des geplanten Verkehrsübungsplatzes sollen die entsprechenden Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung angewendet werden.

Das vorh. Wohnhaus Schopketalweg wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Größe und Lage des Grundstücks sind für diese Nutzungen ungeeignet.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe als eigenständige Einrichtung grundsätzlich ausgeschlossen. Über diese Einschränkung wird den bislang vorh. Nutzungen Vorrang eingeräumt. Hinzu kommt, dass an diesem Standort Einzelhandelsnutzungen über den Bestand hinaus, hier in Verbindung mit der Tankstelle, mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld nicht vereinbar sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl in Abhängigkeit der Gebietskategorie der BauNVO vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl soll eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen gewährleistet werden.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl definiert sich im Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet durch die festgesetzte Größe der überbaubaren Fläche. Im Mischgebiet orientiert sie sich an der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die max. Gebäudehöhe nimmt Bezug auf den vorhandenen Bestand.

5.1.2 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Mit Blick auf Ortsrandlage, Quartiergestaltung und -durchgrünung werden entsprechende Festsetzungen v.a. zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Stellplätzen und Einfriedungen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- Die **Dachneigung** nimmt Bezug auf den Bestand und setzt diesen fest.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den Bestand getroffen, sind aber mit Blick auf die Ausweisung eines Sondergebietes im vorliegenden Plangebiet insbesondere bzgl. Größe und Anzahl im Verfahren im Detail definiert worden. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung kann dabei ausreichend berücksichtigt werden.

5.2 Auswirkungen der Planung

5.2.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Durch den geplanten Verkehrsübungsplatz werden nur die bislang schon versiegelten Flächen des ehemaligen Ausstellungsgeländes in Anspruch genommen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes entspringt das Nebengewässer 49.02 innerhalb eines Gehölzbestandes und fließt dann Richtung Süden. Um einen ausreichenden Abstand des Gewässers zu den nördlich angrenzenden, geplanten Verkehrsflächen sicherzustellen, muss der Gehölzbestand in diesem Bereich erhalten bleiben und gesichert werden.

Das südlich an der Paderborner Straße gelegene Biotop BK-4017-592 wird durch den zukünftigen Bebauungsplan und die Nutzung als Verkehrsübungsplatz nicht beeinträchtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen des zukünftigen Verkehrsübungsplatzes ist nach dem RdErl. des MURL vom 18.05.1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz i.V.m. dem RdErl. des MUNLV vom 26.05.2004 in Abhängigkeit vom der Nutzung des Platzes durch den Übungsverkehr als schwach belastet (= gering verschmutzt) bis stark belastet (= stark verschmutzt) einzustufen.

Grundsätzlich kann gering verschmutztes Niederschlagswasser z.B. durch eine großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone oder über die Regenwasserkanalisation einem Gewässer zugeführt werden. Stark verschmutztes Niederschlagswasser muss dagegen grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und behandelt werden. Die Einzelheiten werden im Entwässerungsantrag zum Bauantrag geregelt.

Lt. hydrogeologischer Stellungnahme vom 05.08.2008 ist eine umweltrelevante Beeinträchtigung des oberen Grundwasserleiters für den Fall einer ordnungsgemäßen Fassung und Beseitigung des im Bereich der geplanten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers weitgehend ausgeschlossen. Beeinträchtigungen des wasserwirtschaftlich relevanten tieferen Grundwasserleiters sind aufgrund der im Bereich des geplanten Verkehrssicherheitszentrums mindestens 2 m mächtigen bindigen Deckschichten und der Art der möglichen Schadstoffeinträge nicht zu befürchten.

5.2.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

Klima

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Naturparks Teutoburger Wald. Dieser Landschaftsraum ist als hoch klimaempfindlich einzustufen. Durch die Nutzung einer schon versiegelten Flä-

che werden hier die Konflikte nicht verschärft. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden.

Mit dem Planvorhaben wird sich das ursprüngliche Gewerbeflächenklimatop nicht wesentlich verändern, da sich der geplante Umfang der Flächenversiegelung nicht deutlich erhöhen wird. Die Erhaltung von Baumbeständen innerhalb des Plangebietes, die Begrünung von Teilflächen zwischen den Straßenführungen des Verkehrssicherheitszentrums sowie die geplanten Lärmschutzwälle werden das Mikroklima dennoch begünstigen. Insbesondere der kleinräumige Luftaustausch im Umfeld der Bebauung am Einmündungsbereich des Schopketalweges auf die Paderborner Straße wird gefördert.

Insgesamt wird durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen die Belüftungs- und Kühlwirkung der umliegenden Grün- und Waldflächen kleinräumig unterstützt.

Lärmschutz

Vorbelastung Paderborner Straße

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Paderborner Straße $\leq 75/70$ dB(A) tags/nachts, rückwärtig im Bereich des WA $< 60/50$ dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte für MI 60/50 dB(A) tags/nachts werden im Straßenumfeld überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist hier mehr als mischgebietstypisch. Rückwärtig werden die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist hier mehr als wohngebietstypisch.

Die Prognose für das Jahr 2020 geht von einem DTV – Wert von 14.979 Kfz/24h aus. Als Vergleich hier nur die Verkehrszahlen aus dem Jahre 1975. In diesem Jahr wurden bei einer Zählung 23.865 Kfz/24h gezählt. Nach Fertigstellung der A 33 bis zur A 2 sind die Verkehrsmenge und somit auch die Lärmbelastung zwar deutlich zurückgegangen, aber trotzdem verbleibt das Lärmbelastungsniveau tags/nachts insgesamt nicht mehr mischgebietstypisch.

Aufgrund der aktuell hohen Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Paderborner Straße werden bauliche Lärmschutzvorkehrungen für die Wohngebäude Schopketalweg Nr. 1 und Nr. 3 im MI erforderlich. Nachfolgende Festsetzung wird daher in den Festsetzungskatalog aufgenommen:

„Die Gebäude Schopketalweg Nr. 1 und Nr. 3. im MI sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

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

Die mit Inbetriebnahme des Verkehrssicherheitszentrums erwarteten zusätzlichen 70 Kraftfahrzeuge während der Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) führen nicht zu signifikanten Änderungen der errechneten dB(A) Werte und können daher vernachlässigt werden.

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass an den Wochenenden das Verkehrsaufkommen nicht an die Spitzen in der Woche heranreicht, genaue Zahlen liegen hier allerdings nicht vor, da bei der Zählung die Spitzenwerte von Bedeutung sind, führen die erwarteten 70 Kraftfahrzeuge wie oben ausgeführt nicht zu einer Verschärfung der Lärmbelastung.

Verkehrssicherheitszentrum

In einem schalltechnischen Gutachten wurde ausgehend von der angedachten Nutzungsfrequenz eine Immissionsprognose für die Nutzung als Verkehrssicherheitszentrum erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Betrieb des Verkehrssicherheitszentrums während der Tageszeit von 6:00 – 22:00 Uhr unter Beachtung der Lärmimmissionsannahmen möglich ist und folgende Auflagen beachtet werden.

Zur Gewährleistung, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für WA 55/40 dB(A) tags/nachts bzw. MI 60/45 dB(A) tags/nachts an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden, werden folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der aktive Lärmschutz ist

vor Inbetriebnahme des Verkehrssicherheitszentrums zu errichten. In der Konsequenz bedeutet dies, dass im Baugenehmigungsverfahren die zur Inbetriebnahme erforderliche Schlussabnahme das Vorhaben nicht freigibt, wenn der Lärmschutz nicht fertig gestellt ist.

- „Der nächtliche Betrieb des Verkehrssicherheitszentrums (22 bis 6 Uhr) ist auszuschließen.“
- „Der aktive Lärmschutz ist in Höhe des Immissionsortes Schopketalweg Nr. 11 in Form eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 4 m entsprechend der Festsetzung zu errichten.“
- „Der aktive Lärmschutz ist in Höhe der Immissionsorte Schopketalweg Nr. 1 und 3 in Form eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 4 m entsprechend der Festsetzung zu errichten.“
- „Die Schallleistung der auf den Teilflächen des Verkehrssicherheitszentrums erfolgenden Fahrmodi ist auf die innerhalb des schalltechnischen Gutachten v. 05.05.2010 (Ing.Büro Keinhorst, Bielefeld) festgelegten Schalleistungspegel zu begrenzen, so dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für WA 55/40 dB(A) tags/nachts und MI 60/45 dB(A) tags/nachts an den nächstgelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden.“

5.2.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen, die zukünftig vom Verkehrssicherheitszentrums genutzt werden sollen, wurden in der Vergangenheit regelmäßig als Ausstellungsfläche für die WISA baulich genutzt. Daher stellt die Wiederaufnahme einer neuen Nutzungen auf dem überwiegenden Teil des ehemaligen WISA – Geländes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3 Landschaftsgesetz rechtlich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar (Natur auf Zeit). Lediglich in bisher baulich nicht genutzten, unversiegelten Randbereichen mit Gehölzstrukturen, Hochstaudenfluren und Grünlandbrachen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgleichsrelevante Eingriffe vorbereitet.

Auswirkungen auf den Landschaftsplan Bielefeld – Senne

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes muss der Landschaftsplan Bielefeld – Senne in den Bereichen zurücktreten, wo der Bebauungsplan widersprechende Festsetzungen trifft.

Da sich der Landschaftsplan gem. § 16 LG unbeschadet der baurechtlichen Festsetzung auf die als private Grünflächen festgesetzten Flächen erstrecken kann, wird die im Plangebiet westlich liegende private Grünfläche mit dem Teich, dem im Landschaftsplan Bielefeld – Senne festgesetzten, geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-67 und dem schutzwürdigen Biotop BK-4017-592 im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne verbleiben.

5.2.4 Belange der technischen Infrastruktur

Erschließung –Verkehr

Die Anbindung des geplanten Verkehrsübungsplatzes an öffentliche Verkehrsflächen ist gegeben und erfolgt über den Schopketalweg. Der Schopketalweg ist in seinem jetzigen Ausbaustandard nicht in der Lage den zusätzlichen Verkehr zum geplanten Verkehrssicherheitszentrum aufzunehmen. Auf ca. 150 m Länge (bis zur Einfahrt auf das Gelände des geplanten Verkehrssicherheitszentrum) soll die Fahrbahn auf 5,00m verbreitert werden. Auf der Ostseite ist ein 1,00 m breiter Bankettstreifen vorgesehen. Der westliche Fahrbahnrand wird durch einen 2,00 m breiten Grünstreifen - sog. Straßenbegeleitgrün – von der vorh. Bebauung abgerückt.

Die erforderlichen Veränderungen am derzeitigen Ausbau des Schopketalweges bedingen auch eine Optimierung des Einmündungsbereiches auf die Paderborner Straße. Weitergehende Maßnahmen werden aus Sicht einer gesicherten Erschließung und eines funktionierenden Verkehrsflusses als nicht erforderlich angesehen.

Vor Inbetriebnahme des Verkehrssicherheitszentrums müssen diese Maßnahmen abgeschlossen sein.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

- Schmutzwasser

Das Plangebiet ist derzeit über die im Schopketalweg vorhandene Kanalisation an das Schmutzwassernetz des Ortsteils Dalbke angebunden und fließt der Gemeinschaftskläranlage Verl-Sende zu.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich parallel zum Schopketalweg ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, an den eine von Norden kommende SW-Druckrohrleitung angeschlossen ist. Der Kanal liegt auf dem Flurstück 111. Zur Sicherung der Leitungsrechte wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen 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 Grundstücke-/ Verkehrsflächen darf in einem Abstand 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 tiefwurzelnenden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (Z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Das anfallende Schmutzwasser kann wie bisher auch in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

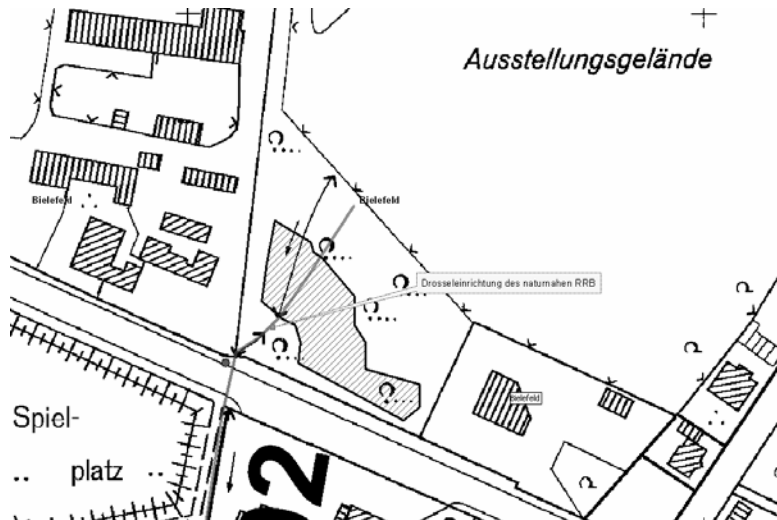
- Niederschlagswasser

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Derzeit wird das Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes über zwei private Einleitungsstellen in nahe gelegene Gewässer eingeleitet. Die im Nordosten vorhandene Parkplatzfläche wird in westlicher Richtung in das Nebengewässer 47.05 zum Sprungbach abgeleitet. Der Zufluss zum Gewässer erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken. Das Niederschlagswasser der übrigen Flächen des Einzugsgebietes fließt einem südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Rückhalteraum an der Paderborner Straße zu. Die gedrosselte Einleitung erfolgt in das Nebengewässer 49.02 zum Menkebach. Dieses Gewässer beginnt innerhalb des Plangebietes.

Im Erlaubnisbescheid vom 08.06.2001 wurde der im Lageplan 1 dargestellte Bereich als naturnahes Regenrückhaltebecken ausgewiesen und genehmigt. Diese Flächen werden zwar gezielt eingestaut, nicht aber unterhalten. Als wesentliche technische Einrichtung ist die Drosseleinrichtung zugänglich zu halten damit sie regelmäßig kontrolliert werden kann.

Lageplan



Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist bei den Nebengewässern sehr eingegrenzt.

Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind deshalb noch einmal auf folgende Randbedingungen hin zu überprüfen:

1. RRB drosselt auf 7 l/s*ha .
2. Überstauhäufigkeit $n=0,2$. (falls der Notüberlauf nicht schadlos bleibt müsste auch auf $n=0,1$ bemessen werden).

Wenn die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen die o.g. Vorgaben nicht einhalten, sind zusätzliche Rückhalteräume einzuplanen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen an der Beseitigung des Niederschlagswassers. Im Rahmen der Entwässerungsplanung für das Verkehrssicherheitszentrums ist für die Straßenflächen eine Regenklärung vorzusehen. Die bestehenden privaten wasserrechtlichen Erlaubnisse gemäß § 7 WHG sind entsprechend anzupassen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Einzelheiten werden im Entwässerungsantrag zum Bauantrag geregelt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die mit Realisierung dieses Bebauungsplanes verbundenen Kosten für die Erschließungsanlagen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen soweit möglich nach §127 BauGB über Erschließungsbeiträge refinanziert werden.

Des Weiteren entstehen Kosten für die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die anfallenden Kosten für Gutachten werden von dem Investor übernommen.