

Anlage

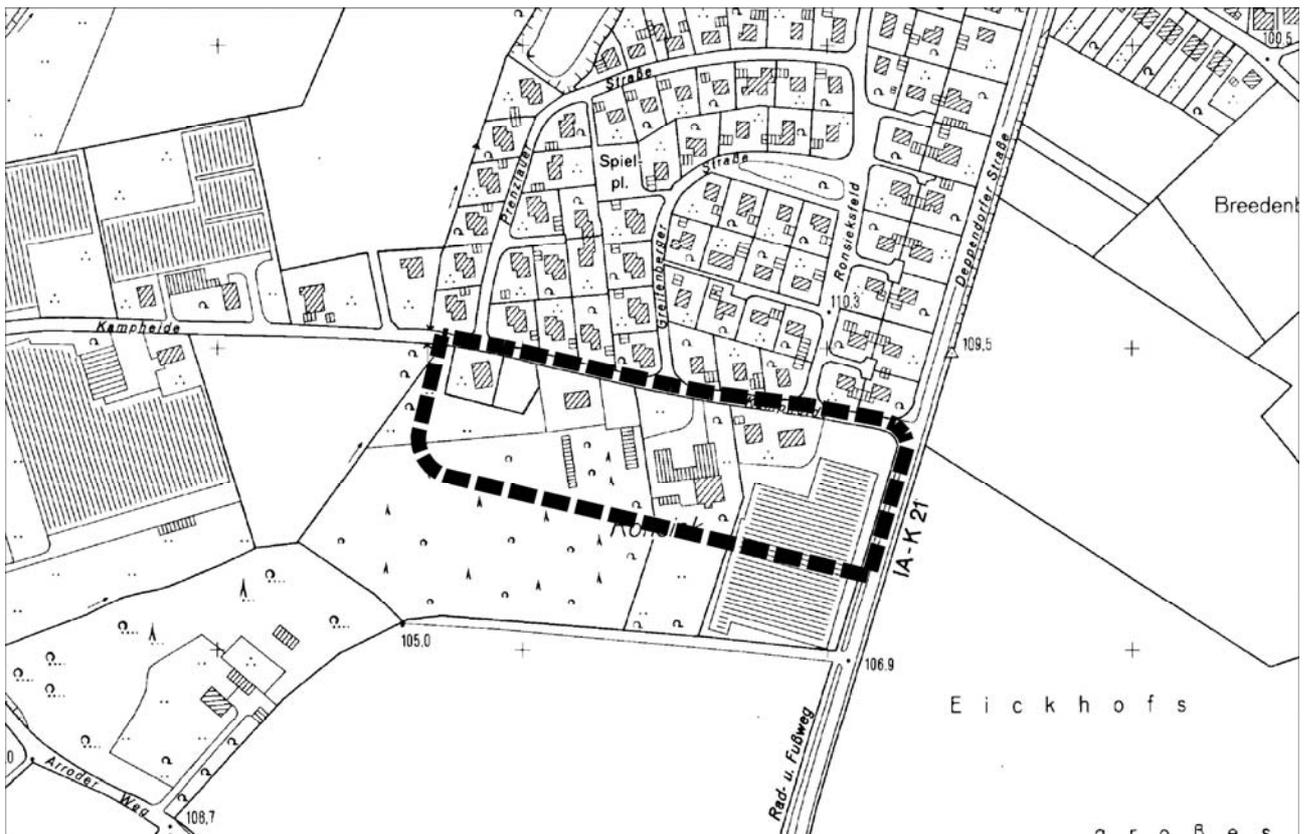
C	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ - <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="405 331 1054 367">• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Aufstellungsbeschluss Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
----------	---

STADT BIELEFELD

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“

Stadtbezirk: Dornberg

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes südlich der Straße Kampheide,
westlich der Deppendorfer Straße



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Verfasser:

Stadt Bielefeld

Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Regionalplan / Flächennutzungsplan	2
3	Ziel und Anlass des Bebauungsplanes	2
4	Planungsrechtliche Situation	3
5	Bestandsbeschreibung	3
6	Städtebauliches Konzept	4
6.1	Erschließungskonzept	4
6.2	Bebauungskonzept	4
7	Beabsichtigte Festsetzungen	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Vollgeschosse / Gebäudehöhe	6
8	Ver- und Entsorgung	7
8.1	Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
8.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	7
9	Denkmalschutz	8
10	Umweltprüfung	8
10.1	Natur- und Landschaftsschutz	8
10.2	Artenschutz	8
10.3	Immissionsschutz	8
10.4	Bodenschutz	9
10.5	Klimaschutz	10
11	Soziale Infrastruktur	10
12	Kosten	10

Allgemeine Ziele und Zwecke zum neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“

Stadtbezirk: Dornberg

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes südlich der Straße Kampheide, westlich der Deppendorfer Straße

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 2,5 ha große Plangebiet in der Gemarkung Niederdornberg - Deppendorf, Flur 4 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Seite der Straße Kampheide,
im Osten: durch die westliche Seite der Deppendorfer Straße,
im Süden: durch eine in Anlehnung zum Verlauf der Straße Kampheide in ca. 80 m Tiefe gezogene Linie,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 370 bzw. in deren Verlängerung nach Süden durch eine gezogene Linie mit einem Radius nach Osten auf die südliche Grenze verlaufend.

Für Teilflächen des Plangebietes ist im Jahr 1994 ein Bebauungsplanverfahren (Nr. II / G 14 „Kampheide“) begonnen worden. Das Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf einer Teilfläche des Flurstückes 335 südlich der Straße Kampheide.

Die Gebäude sind mittlerweile auf der Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und errichtet worden und sollen aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges mit ihren Grundstücken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide“ einbezogen werden.

2 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe nicht im Regionalplan - Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als Siedlungsbereich ausgewiesen und auch nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Wohnbaufläche dargestellt.

Als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung zu dem „Siedlungskonzept Nördliches Dornberg“ bestehen aus regionalplanerischer Sicht u. a. für den Bereich Kampheide Süd keine Bedenken.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum Zwecke der Darstellung von Wohnbaufläche geändert werden.

3 Ziel und Anlass des Bebauungsplanes

Nach der Aufgabe dieser gärtnerischen Nutzungen südlich der Straße Kampheide und den seit dieser Zeit weitgehend brachliegenden Betriebsflächen ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen städtebaulichen Situation mit der nördlich der Kampheide anschließenden vorhandenen Wohnbebauung und dem im Süden des

Plangebietes unmittelbaren Angrenzen an den Landschaftsraum ist ein Bebauungskonzept für eine Nachnutzung entwickelt worden.

Dieses Konzept sieht unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Wohnbebauung ein Angebot von Bauflächen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern als vor.

Das Konzept und die damit verbundene Nachnutzung der ehemaligen Gärtnerriegelände stellen aus öffentlicher Sicht einen wesentlichen Beitrag zur Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches dar.

Mit der Nachnutzung der Gärtnerriegelflächen kann der Inanspruchnahme von Landschafts- und Freiraum für Siedlungszwecke begegnet werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

4 Planungsrechtliche Situation

In der „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg“ (Perspektiven für die Ortsentwicklung Niederdornberg – Deppendorf – Schröttinghausen : Siedlungskonzept Nördliches Dornberg) ist der gesamte Siedlungsraum hinsichtlich der Eignung für eine Wohnbebauung untersucht worden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Fläche „Kampheide / Süd“ einer der Bereiche in dem Untersuchungsraum ist, die für eine Entwicklung für Zwecke des Wohnens geeignet sind.

Auf der Grundlage der Struktur- und Rahmenplanung wird das Plangebiet als geeignete Fläche für eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer Abrundung eingestuft. Gleichzeitig kann mit einer Inanspruchnahme der Fläche eine sinnvolle Nachnutzung bereits versiegelter Flächen (Gärtnerreien) erreicht und ein klarer Ortsrand geschaffen werden.

Hieraus ergeben sich für die Planung wesentliche Vorgaben für die „Tiefe“ des Plangebietes von der Straße Kampheide nach Süden, die Bebauungs- und die Erschließungsstruktur.

Nördlich des Plangebietes grenzt in Gegenlage der Straße Kampheide das Wohngebiet „Ronsiek“ an, dessen rd. 100 Wohngebäude und Erschließungsflächen durch die Bebauungspläne II / Sc 2 und II / Sc 3 „Hof Ronsiek“ sowie II / N 5 überplant sind.

Für Teilflächen des Plangebietes ist im Jahr 1994 ein einfaches Bebauungsplanverfahren (Nr. II / G 14 „Kampheide“) begonnen worden. Das Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf einer Teilfläche des Flurstückes 335 südlich der Straße Kampheide.

Die Gebäude Kampheide 12a und 12b sind mittlerweile auf der Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und errichtet worden und sollen aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges mit ihren Grundstücken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ einbezogen werden.

5 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes am südlichen Rand des Ortsteiles Deppendorf befinden sich neben Wohnbebauung Anlagen aufgelassener erwerbsgärtnerischer Nutzungen. Diese finden sich im östlichen Bereich des Plangebietes in der Form von zusammenhängenden auffälligen Gewächshäusern. Im Westen des Gebietes liegen Freiflächen, die ehemals von einer Baumschule genutzt wurden.

Entlang der Straße Kampheide befinden sich Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss, teilweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Nördlich der Straße Kampheide ist die Bebauung überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße Kampheide gegeben. Die innere Erschließung der potenziellen Neubaubereiche soll im Wesentlichen über die vorhandenen befestigten Flächen bzw. Erschließungen (z.B. der ehemaligen Gärtnereiflächen) jeweils mit einer 5,00 m breiten privaten Verkehrsfläche erfolgen. Die Erschließungsstiche sollen in Wendebereichen enden, die auch für den Platzbedarf von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt sind.

Dennoch sollen im Bereich der jeweiligen Einmündungen der Privatstraßen auf die Straße Kampheide Sammel-Stellflächen für das Aufstellen der Müllbehälter am Abholtag vorgesehen werden, damit ein Befahren der Verkehrsflächen für Müllfahrzeuge nicht zwingend notwendig wird.

Das Plangebiet liegt abseits der ÖPNV-Bedienung. Daher ist für das Gebiet mit einem relativ hohen Pkw-Aufkommen zu rechnen, welches einen entsprechenden Bedarf an Stellplätzen erzeugt.

6.2 Bebauungskonzept

Die Ausdehnung des Plangebietes nach Süden wird in Anlehnung zum Verlauf der Straße Kampheide in ca. 80 m Tiefe nach Süden vorgesehen. So erlaubt sich eine vertretbare Arrondierung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle.

Dabei ist eine ländliche Bebauungsstruktur vorgesehen, die dem Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum entsprechen soll.

Die Bebauungsstruktur soll durch kleinmaßstäbliche Gebäude mit relativ großen Baugrundstücken (im Durchschnitt rd. 800 m²) deutlich werden. Eine Ausnahme kann hier der bereits bebaute Bereich in der Mitte des Plangebietes bilden. Hier soll die kleinteilige Einzelhausneubebauung den Charakter einer Hofstruktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern erhalten, d.h. es wird eine Gebäudeanordnung um einen Platz vorgesehen.

Die Belange des Bestandsschutzes werden durch die Überplanung bebauter Bereiche nicht berührt.

Für das innerhalb des Plangebietes im Süden vorhandene Gebäude Kampheide 16 wird unabhängig von der aufgezeigten städtebaulichen Konzeption mit einer Neubebauung ein Umbau bzw. eine Sanierung im Bestand möglich sein.

Der Ortsrand im Süden soll durch die Bebauung zukünftig eindeutig ablesbar sein. Daher ist vorgesehen, dass eine Neubebauung hier auf einer Linie entstehen soll.

Im Osten des Plangebietes soll die Bebauung in einem ausreichenden Abstand von rd. 30 m zur Deppendorfer Straße vorgesehen werden, um hier durch die Abstandsbildung zunächst den Ansprüchen an den Verkehrslärmschutz zu genügen. Dabei wird bewusst in Kauf genommen, dass die Bebauung aus der Flucht der nördlich der Straße Kampheide anschließenden Baugrundstücke entlang der Deppendorfer Straße zurückweicht. Die charakteristische Bauweise als straßenbegleitende Bebauung kann auch bei einem „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung aus der Straßenflucht in dem Orsteingangsreich beibehalten werden.

Um auch aus energetischer Sicht eine gute Besonnung der vorhandenen und der geplanten Gebäude in dem Plangebiet sicher zu stellen und so eine optimale Möglichkeit von Sonnenenergienutzung zu gewährleisten, sollen die neuen Gebäude

- in offener Bauweise
- mit einer Firsthöhe / Gebäudehöhe von maximal 10 m
- mit ausreichendem Bebauungsabstand zur Vermeidung von Verschattung,
- mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung.

vorgesehen werden.

7 Beabsichtigte Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll in dem Bebauungsplan für die Baugebiete allgemeines Wohngebiet - WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Danach sollen in dem Gebiet nur die gemäß BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sollen ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt einerseits aufgrund der gezielten Aufgabe von Nutzungen an dem Standort (Gartenbaubetriebe) bzw. im Hinblick auf die Belange des Wohnumfeldes.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen durch eine Ausweisung gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB ergänzt werden, nach der die Umsetzung der Planinhalte bzw. die Ausnutzung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Bereich der ehemaligen Gärtnerereifläche an der Deppendorfer Straße (Flurstück 396) für eine Neubebauung über das heute bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Maß hinaus, an folgende Voraussetzung gekoppelt wird:

- den vollständigen Abbruch und die vollständige Beseitigung der bestehenden Gewächshäuser.

Die nicht mehr genutzten und teilweise verfallenen Gewächshäuser stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Eine Wohnbebauung hierzu in unmittelbarer Nähe ist städtebaulich nicht vertretbar. Sie soll daher erst dann realisiert werden, wenn vorher die ehemalige gärtnerisch / gewerblich genutzten Anlagen vollständig – auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus - beseitigt sind.

Ohne die Umsetzung dieser Bedingung sind die Inhalte des Bebauungsplanes an dieser Stelle des Plangebietes nicht zu vollziehen.

Im Nutzungsplan wird der Bereich, für den die aufschiebende Bedingung greifen soll, entsprechend gekennzeichnet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Vollgeschosse / Gebäudehöhe

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

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Es wird von der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO (0,4) abgewichen, um in diesem landschaftsräumlich geprägten Bereich des Gemeindegebietes das Planungsziel einer offenen Bauweise mit geringer Versiegelung noch zu unterstützen.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt.

Lediglich in dem „mittleren Quartier“, welches eine Hofstruktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern erhalten soll, wird für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Für die überwiegenden Baugrundstücke erfolgt zusätzlich noch eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern. Doppelhäuser sind dort zusätzlich zulässig, wo der Bestand entsprechend geprägt ist. Dies betrifft den mittleren Planbereich. Der Ortsrand soll aber durchgängig für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gesichert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit 14 m / 16 m - Tiefe / Breite für die Bauzwecke ausreichend großzügig dimensioniert. Dabei werden für die Standorte der potentiellen Neubebauung einzelne Baufenster festgesetzt. Es wird zur Steuerung der Bebauung innerhalb des Plangebietes bewusst auf zusammenhängende Baufenster im Sinne von „Bauteppichen“ verzichtet, um hier eindeutig eine Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur zu erreichen.

Es wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m innerhalb des Gebietes festgesetzt. Dabei soll für das jeweilige Hauptgebäude ausschließlich das geneigte Dach mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig sein.

Einzelne untergeordnete Gebäudeteile sollen aber auch mit Flachdächern ausgeführt werden dürfen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten für eine Neubebauung verbunden. Dabei wird die Anzahl pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen / bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Vermeidung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch die örtlichen Versorgungsträger vorhanden. Das jeweilige Leitungsnetz ist in dem Neubaubereich in den vorgesehenen Erschließungsflächen entsprechend zu ergänzen. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand technisch möglich.

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

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

Die Belange der Stadtreinigung sind bzgl. der Befahrbarkeit der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und der Wendemöglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt worden.

8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trennkanalisationsgebietes des Entwässerungsgebietes 4.10 – Babenhausen – Deppendorf. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Mischwasserkanalisation zum RÜB – Am Schwarzbach zugeleitet und dann weiter zur Kläranlage Brake geleitet.

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die öffentlichen Schmutzwasserkanäle in der Straße Kampheide abgeleitet werden. In dem Gebiet sind aufgrund der von der Deppendorfer Straße im Osten bis zu dem namenlosen Gewässer westlich des Plangebietes fallenden Topografie, welche mindestens für den westlichen Teil des Plangebietes ausschließlich eine Entwässerung nach Nordwesten möglich macht, ggf. Durchleitungsrechte zugunsten der Stadtentwässerung vorzusehen.

Nach § 55 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Der Bereich Kampheide / Ronsiek entwässert über die Einleitungen 1/14 und 1/17 in das Nebengewässer 16.08 zum Schwarzbach. Da der Boden in dem Plangebiet für eine Versickerung ungeeignet ist, wäre das Plangebiet über die bestehende Einleitungsstelle 1/14 (welche südlich der Straße Kampheide bzw. westlich des Plangebietes liegt) zu entwässern. Alternativ wäre eine neue ortsnaher Einleitungsstelle unter Vorbehalt der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen zu errichten.

Die anstehenden Bodenverhältnisse (hoch anstehender Grundwasserstand) in dem Plangebiet lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu. Daher wird die ortsnaher Einleitung über die o.g. Einleitungsstellen vorgesehen. Ob eine Drosse-

lung des Abflusses für das Plangebiet notwendig wird, ist im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund des Plankonzeptes noch zu ermitteln.

Auch hier wird die Entwässerung nur in westliche Richtung vorgenommen werden können, so dass auch bei der Niederschlagswasserentwässerung Durchleitungsrechte auf privater Grundstücksfläche zu berücksichtigen sein werden.

9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

10 Umweltprüfung

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sollen im Umweltbericht im weiteren Verfahren dargestellt werden.

10.1 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt zurzeit in dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – West. Schutzfestsetzungen sind für das Plangebiet in dem Landschaftsplan nicht betroffen. Die Grenze des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Landschaftsplanes Bielefeld-West soll auf die südliche bzw. westliche Grenze des Plangebietes / Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zurückgenommen werden.

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

Als Ausgleichsmaßnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Anlage einer Obstbaumwiese auf zurzeit ackerbaulich genutzter Fläche südwestlich des Plangebietes durch den Projektträger / Investor vorgesehen. Damit kann neben der beabsichtigten Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes im Plangebiet ein landschafts- und ortstypischer Übergang zum Landschaftsraum geschaffen werden.

Denkbar ist auch, die als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. II / G 14 „Kampheide“ angelegte Gehölzfläche entlang des namenlosen Gewässers westlich des Plangebietes nach Süden zu erweitern.

10.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind im weiteren Verfahren zu untersuchen. Im weiteren Verfahren wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

10.3 Immissionsschutz

Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

Mit Blick auf die westlich an der Straße Kampheide vorhandenen Gewächshäuser eines weiteren Gartenbaubetriebes außerhalb des Plangebietes wird kein zusätzliches Konfliktpotential mit Blick auf den Planbereich gesehen, da die gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss und die neue Wohnbaufläche nicht näher als derzeit bereits festgesetzt an die gewerbliche Nutzung heranrückt.

Bzgl. des Verkehrsimmissionsschutzes sind im weiteren Verfahren ggf. notwendige Schutzmaßnahmen entlang der Deppendorfer Straße noch festzustellen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der möglichen kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Deppendorfer Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen.

Entlang der Deppendorfer Straße ist dabei von einer mehr als mischgebietstypischen Belastung in einer Tiefe von rd. 5 m ab der Straßenbegrenzung auszugehen. Daran schließen sich mischgebietstypische Immissionswerte in einer Tiefe von rd. 25 m an.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen direkt entlang der Straße sind eher ortsuntypisch und scheiden daher aus stadtgestalterischer Sicht aus.

Der Abstand der baulichen Anlagen zum Straßenraum soll nach Westen hinter die Flucht der Gebäude an der Deppendorfer Straße nördlich des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 30 m zurücktreten, um den Abstandserfordernissen des Verkehrslärmschutzes hier zu genügen.

Es wird zudem auch von der Berücksichtigung sog. passiver Schallschutzmaßnahmen ausgegangen.

Folgende passive Immissionsschutzmaßnahmen für die Neubebauung an der Deppendorfer Straße zeigen sich nach heutigem Kenntnisstand:

- Ausrichtung von Wohnungsgrundrissen sowie eine lärmabgewandte Stellung der Gebäude
- Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite;
- Berücksichtigung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Zu prüfen ist hier, inwieweit der Schutz des Außenwohnbereiches sichergestellt werden kann.

Der Standort an der Deppendorfer Straße ist für Wohnbebauung auch geeignet, da genügend Abstand zu möglichen Schadstoffquellen vorhanden ist und Grenzwerte der 22. BImSchV nicht überschritten werden.

10.4 Bodenschutz

Im Zusammenhang mit Gärtnereien, Baumschulen etc. ist zunächst immer eine Untersuchung des Bodens bzgl. eines Altlastenverdachts erforderlich.

Sofern mit der Aufgabe der Gärtnereinutzungen nicht bereits Bodenuntersuchungen mit dem Ziel einen potenziellen Altlastenverdacht durch Spritzmittel etc. auszuschließen, erfolgt sind, sind entsprechende Gefährdungsabschätzungen noch im Bauleitplanverfahren vorzusehen, um sicherzustellen, dass die beabsichtigte Wohnbauentwicklung an diesem Standort trotz der bisherigen Nutzung weiterverfolgt werden kann. Diese Untersuchungen haben zu belegen bzw. Maßnahmen zu benennen, dass es bedingt durch den im Zusammenhang mit dem Anbau von Zierpflanzen verwendeten Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zu Rückständen im Boden gekommen ist, die der zukünftig geplanten Wohnnutzung auf der Basis des aktuellen Bodenschutzrechtes entgegenstehen.

Eine abschließende Schadstofffreiheit des Untergrundes ist erst nach Abbruch des Gebäudebestandes der Gewächshäuser i. R. der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

10.5 Klimaschutz

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) bildet der Planbereich ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches aufgrund der geringen Hangneigung und fehlenden Kaltluftabflüsse gering klimapfeindlich ist.

Zur Aufrechterhaltung des infolge des Kaltluftentstehungsgebietes bestehenden kleinräumigen Luftaustauschs und ausgeglichenen Mikroklimas im Plangebiet wird die Festsetzung einer offenen Bauweise einschließlich der überwiegenden Offenhaltung von Gebäudelücken vorgesehen.

11 Soziale Infrastruktur

Ein neuer Kinderspielplatz ist aufgrund der Planung nicht erforderlich. Es reicht aus, den zusätzlich entstehenden Spielflächenbedarf durch Aufwertung des nördlich des Plangebietes an der Greifenberger Straße bereits vorhandenen und dort im Bebauungsplan II / Sc 2 planungsrechtlich gesicherten Kinderspielplatz zu kompensieren. Die Höhe des Betrages für die Aufwertung wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Ob sich neue für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen für die Kinderbetreuung bzw. bei der Auslastung der Grundschule ergeben, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Es wird aber davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in dem Einzugsbereich der Grundschule der Raumbedarf in dem heutigen Bestand weiterhin gedeckt werden kann.

12 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes, für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Aufwertung des Kinderspielplatzes an der Greifenberger Straße gehen zu Lasten des Projektträgers.

Sollte es zu öffentlichen Erschließungsmaßnahmen kommen, sollen diese 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 Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die der Stadt durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.