

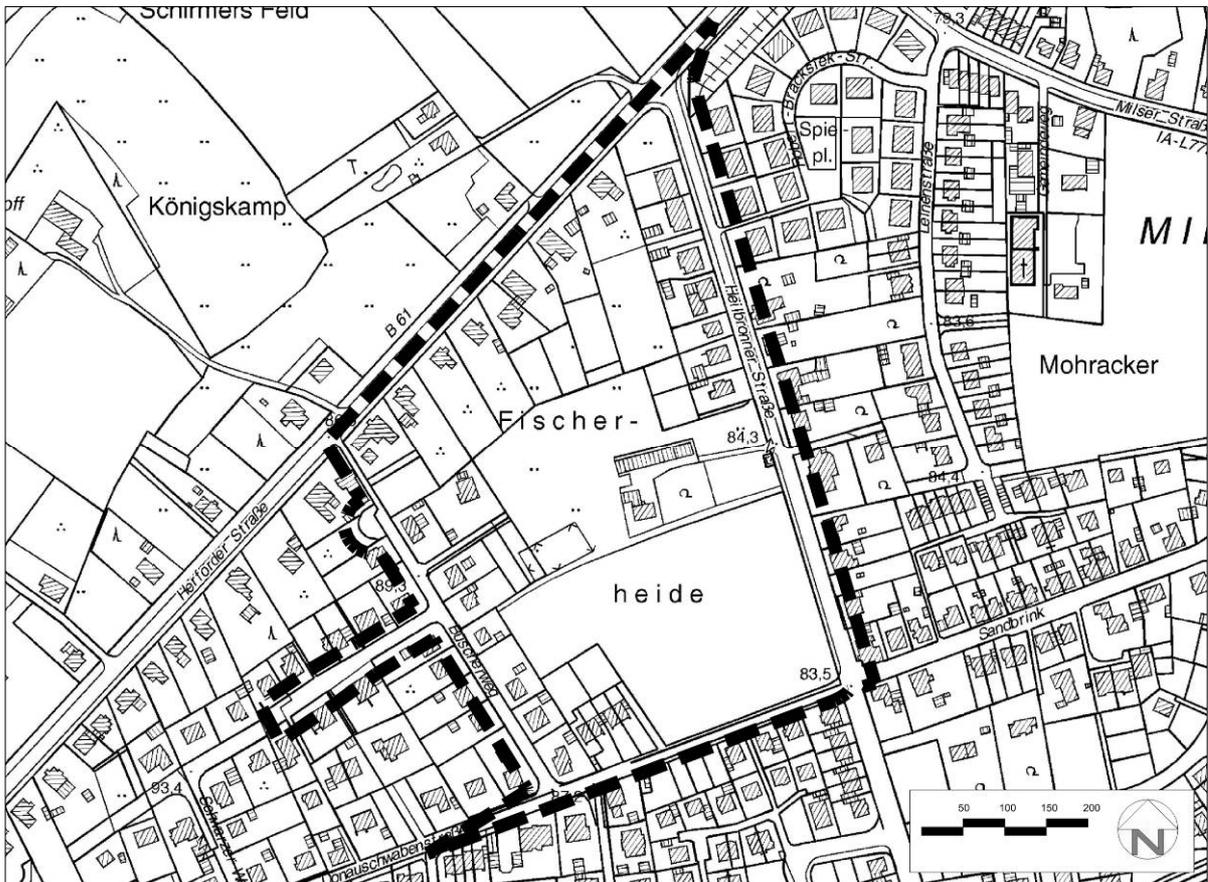
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

B-Plan Nr. III/M8

„Fischerheide“

Teilfläche C



Vorentwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
Bauamt, 600.51

Stand: 20.10.2010

Inhaltsangabe

Plankonzeption „Fischerheide“ Teilfläche C	3
---	----------

Allgemeine Ziele und Zwecke	5
------------------------------------	----------

1. Allgemeines und Anlass der Planung	5
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	5

Bestandsplan	7
---------------------	----------

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	9
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	10
4.1 Belange des Wohnens	10
4.2 Belange des Verkehrs	10
4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	12
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	12
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
4.7 Belange des Umweltschutzes	13
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
Eingriffs- und Ausgleichsregelung	
4.9 Belange des Artenschutzes / Artenschutzprüfung	15
5. Bodenordnung	16
6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	16
7. Kostenschätzung	16

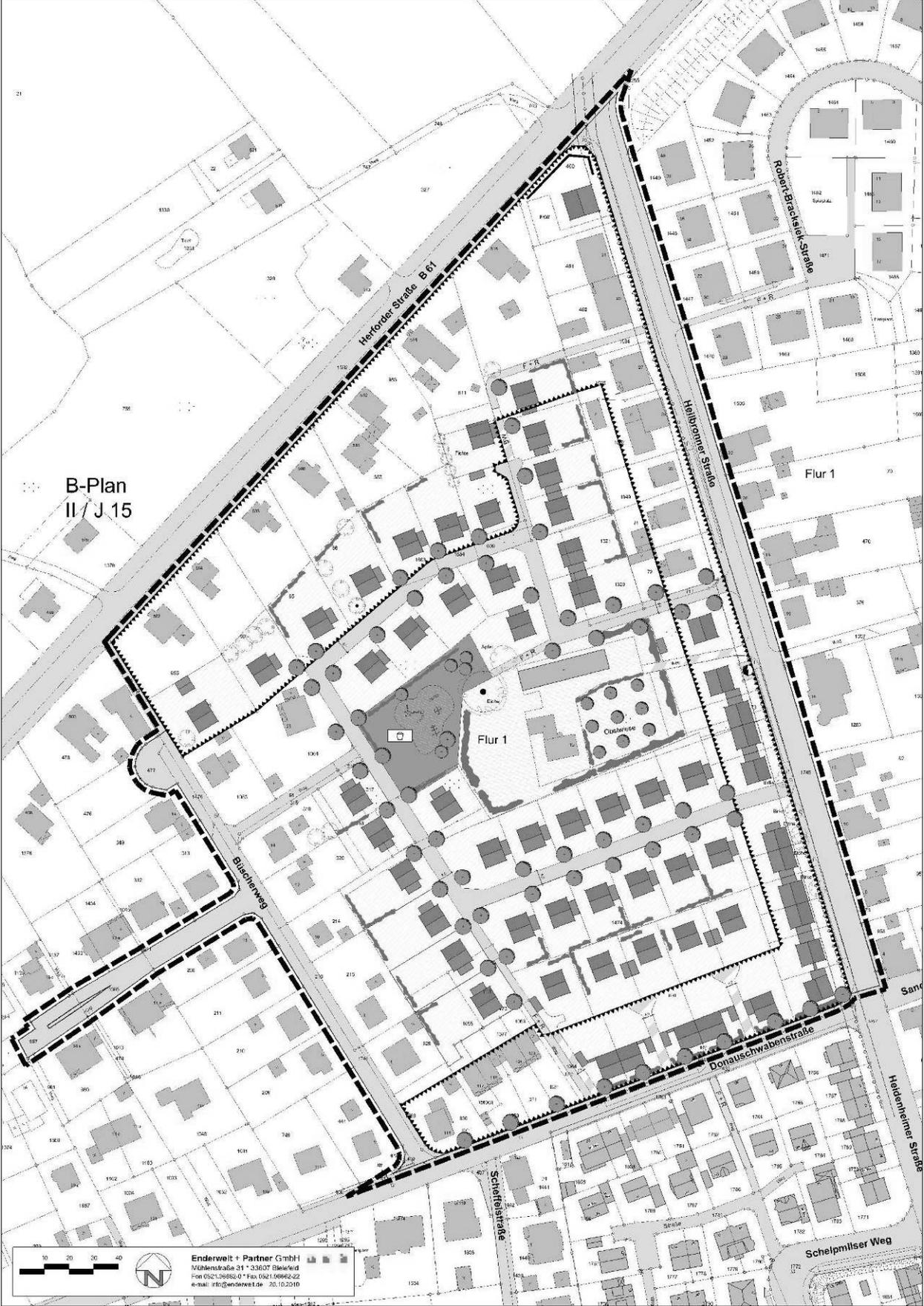
Anlagen

Übersichtplan B-Pläne Bereich Milse Fischerheide

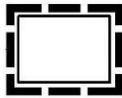
Überschlägige Ausgleichsbilanzierung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Plankonzeption



LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vorschlag für neues Wohngebäude mit Garage



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
- öffentlich -



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentlich -
Fuß- und Radweg



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- privater Wohnweg-



Spielanlage



vorhandener Baum



zu erhaltende Eiche



Vorschlag für anzupflanzenden Baum



Vorschlag für Bepflanzungen Hecken / Gehölze



Vorschlag für Grundstücksgrenze



vorhandene Versorgungsleitung Gas



aktive und/oder passive
Lärmschutzmassnahme erforderlich



Traffostation

Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Überdachung oder Balkon



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf zum B-Plan „Fischerheide-Teilfläche C“

- Stadtbezirk Heepen -

1. Allgemeines und Anlass der Planung

Für ein Gebiet nördlich der Donauschwabenstraße Straße – südlich der Herforder Straße – westlich der Heilbronner Straße und östlich des Büscherweges – einschließlich des zwischen den Hausnummern 11 und 15 nach Westen in einer Länge von ca. 110 m verlaufenden Seitenstranges des Büscherweges - wurde im Auftrag des Erschließungsträgers Starke GmbH, der bereits die unmittelbar südlich angrenzende Teilfläche des Bebauungsplanes Fischerheide B entwickelt hat, und in Abstimmung mit dem Bauamt ein städtebauliches Konzept durch die Enderweit + Partner GmbH erarbeitet.

Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes war notwendig, um ein zeit- und marktgemäßes Konzept für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung des betreffenden Bereiches aufzustellen. Durch die Erarbeitung eines Konzeptes sollen die Voraussetzungen für die vom Erschließungsträger angestrebte Bebauungsplan-Neuaufstellung geschaffen werden, auf deren Grundlage dann eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes erfolgen könnte.

Das oben umrissene Planungsgebiet ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. III/M8 „Milse-West“, für den seit 1998 ein Aufstellungsbeschluss über eine Gesamtfläche von ca. 26 ha besteht. Dieser Bebauungsplan konnte aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen nicht bis zur Planreife entwickelt werden.

Sein Plangebiet umfasst einzelne Teilpläne des seit dem 16.08.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/M6 (Teilpläne 1-3). Deren Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen.

Der Planungsraum ist auch Teil der Rahmenplanung „Besser Leben und Wohnen in Baumheide“. Im Zuge der Umsetzung dieses Rahmenplanes wurden bereits zwei Teilflächen in der unmittelbaren angrenzenden Umgebung durchführungsorientiert bauleitplanerisch überplant.

Hierbei handelt es sich um die neu aufgestellten Bebauungspläne Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche A sowie Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche B, die seit Ende 2006 / Anfang 2007 rechtskräftig und zum überwiegenden Teil auch schon umgesetzt sind.

Die angestrebte Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist auch für den oben beschriebenen Teilbereich erforderlich, um in absehbarer Zeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sicherzustellen, und diese dann abschnittsweise umzusetzen. Der Erschließungsträger ist bereit, die Fläche auf Grundlage einer geänderten Planung in Teilabschnitten zu erschließen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 7,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, Stadtteil Milse zwischen der Donauschwabenstraße im Süden und der Herforder Straße im Norden. Im Westen wird es vom Büscherweg begrenzt, im Osten durch die Heilbronner Straße.

Die von der Herforder Straße nach Süden mäßig abfallenden Flächen des Plangebietes stellen sich von der Nutzung her unterschiedlich dar:

- Entlang des Büscherweges, der Herforder Straße und der nördlichen Hälfte der Heilbronner Straße ist das Gebiet in einer Bautiefe mit überwiegend als Wohnhäusern genutzten Gebäuden bebaut.
- Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen dieser Bauzeilen befinden sich große Hausgärten. Diese Hausgärten sind nach heutigen Maßstäben, insbesondere an der Herforder Straße, mit bis zu 80 m übertief.
- Nahezu in der Mitte der Fläche liegt eine heute als Wohnhaus genutzte ehemalige Hofstelle. Die noch vorhandenen Nebengebäude werden als Garage, Schuppen und in kleineren Umfang zur Pferdehaltung verwendet.

Neben den bereits beschriebenen Hausgärten wird das Plangebiet nördlich des Gehöftes als Grünland und Weide / Koppel für die Pferdehaltung, der südliche Teil bis zur Donauschwabenstraße als Acker genutzt.

Bis auf eine markante Eiche im Bereich des Hofes ist besonders schützenswerte Vegetation auf der Fläche nicht vorhanden. Entlang der Heilbronner Straße stehen vereinzelte Straßenbäume (Birken, Eichen).

Die vorhandenen Straßen grenzen das Gebiet wie oben beschrieben ein, so dass die ersten Bauzeilen entlang dieser Straßenzüge für den Kfz-Verkehr unmittelbar von hier erschlossen sind. Die ehemalige Hofstelle wird von der Heilbronner Straße aus über einen privaten Stichweg angebunden. Ansonsten sind die Flächen des Plangebietesinneren nicht erschlossen.

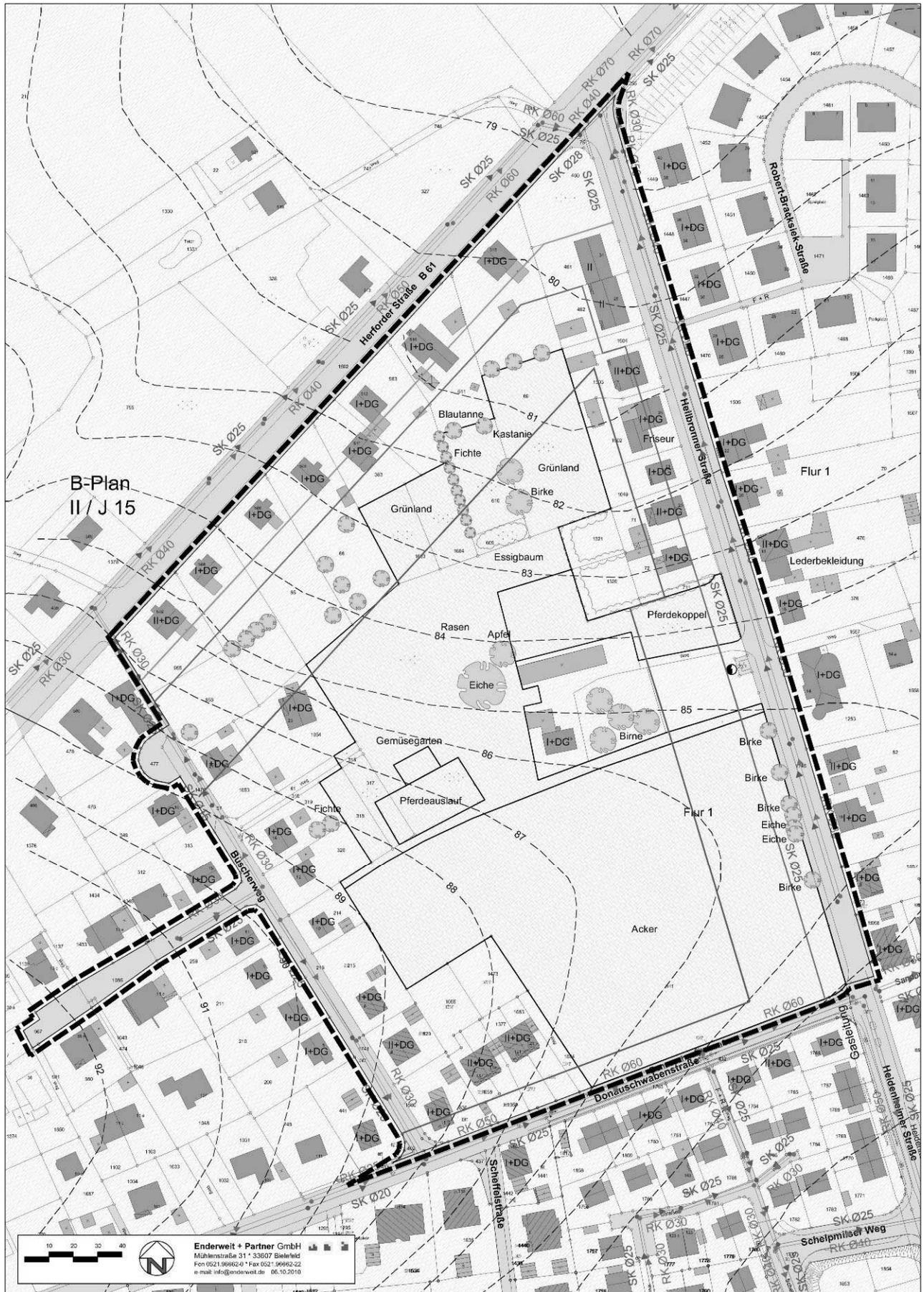
Im Plangebiet und im näheren Umfeld ist eine heterogene Bebauung, teilweise bestehend aus 2-3 geschossigen Mehrfamilienhäusern, aber überwiegend 1 1/2-2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden. Diese werden - bis auf einzelne Dienstleister / freie Berufe - nahezu ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend offen und von Einzelhäusern mit unterschiedlichen Dachformen geprägt.

Südlich angrenzend befindet sich das neu erschlossene und bereits vollständig bebaute Bebauungsgebiet „Fischerheide“ (B-Plan Nr. III / M8 Fischerheide Teilfläche B).

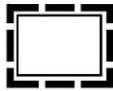
Ausgehend von der Donauschwabenstraße verläuft in südlicher Richtung ein öffentlicher Fußweg, der die Anbindung zu der Ost-West-Fußwegeverbindung am Sandbrinkbach sowie in Richtung der ca. 500 m entfernten Stadtbahnhaltestelle herstellt.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Bestandsplan



LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hauptnutzung



allgemeines Wohnen



sonstige Nutzung



Geschossigkeit, z.B. II-geschossig



öffentliche Verkehrsfläche



private Grundstücksfläche



landwirtschaftlich genutzte Fläche



vorhandener Baum nicht eingemessen



Traffostation



vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal

Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Überdachung oder Balkon



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Lärmvorbelastete Bereiche laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008

Darstellung schematisiert



bis zu 75/70 dB(A) Tag/Nacht



bis zu 70/65 dB(A) Tag/Nacht



bis zu 65/60 dB(A) Tag/Nacht

3. Vorhandenes Planungsrecht und bisherige Flächenausweisungen

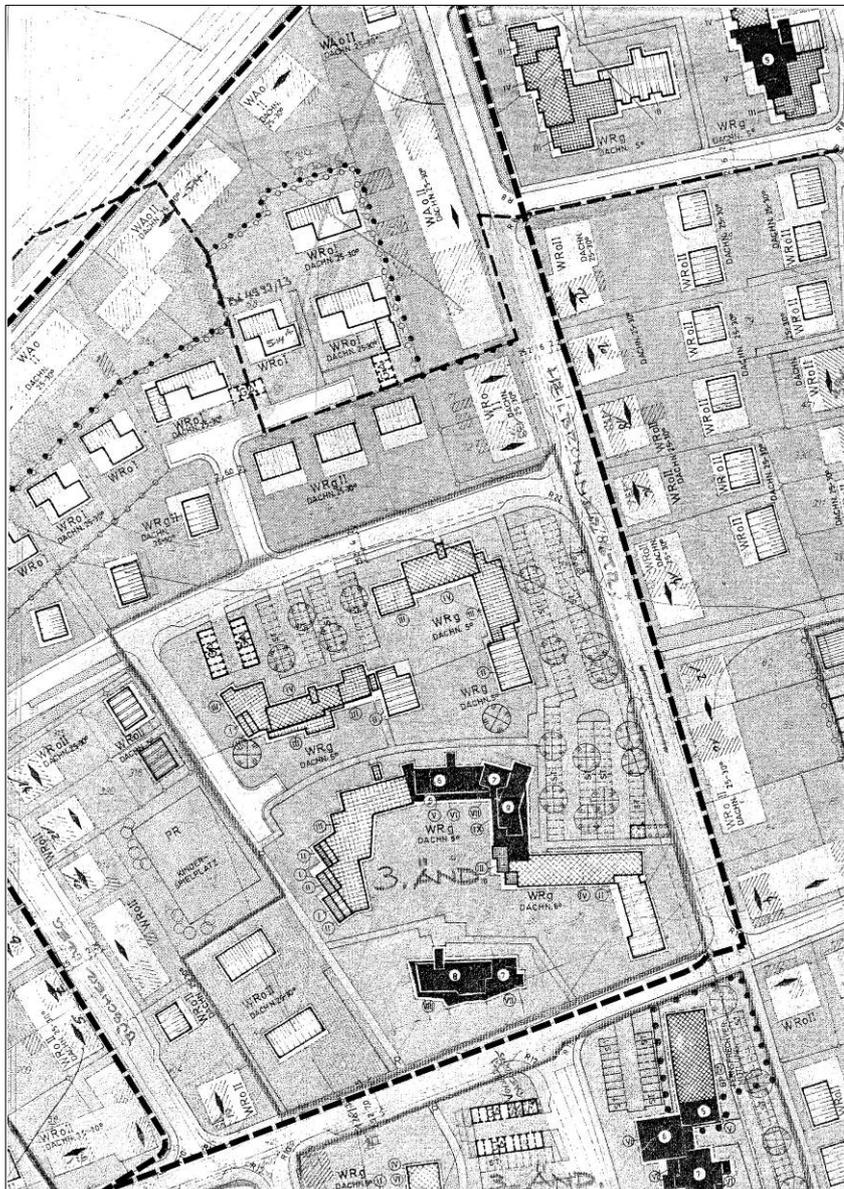
Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** werden diese Darstellungen bestätigt.

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen **Landschaftsplanes** Bielefeld-Ost.

Im rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. III/M6 „Milse-West“** ist neben darüber hinausgehenden Flächen auch das hier betrachtete Plangebiet überwiegend erfasst.

Er setzt für den südöstlichen Teilbereich eine verdichtete, 3-9-geschossige Wohnbebauung mit großflächigen ebenerdigen Stellplatzflächen als in sich gegliederte städtebauliche Großstruktur fest. Die Teilflächen entlang des Büscherweges und der Herforder Straße sollen nach den Festsetzungen kleinteiliger mit 1-2-geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut werden.



4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes war notwendig, um ein zeit- und marktgemäßes Konzept für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung des betreffenden Bereiches aufzustellen. Durch die Erarbeitung eines Konzeptes sollen die Voraussetzungen für die vom Erschließungsträger angestrebte Bebauungsplan-Neuaufstellung geschaffen werden, auf deren Grundlage dann eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes erfolgen könnte.

Der rechtskräftige Bebauungsplan konnte bislang nicht umgesetzt werden. Die hier getroffenen Festsetzungen mit dem Ziel, eine städtebauliche Großstruktur – Wohnanlage mit bis zu 9 Geschossen - zu schaffen, entsprechen weder der im Umfeld zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung noch heutigen städtebaulichen Zielsetzungen und dem aktuellen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfs

Der Bereich ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- seine günstige Lage im Straßennetz,
- die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere der nahe gelegenen Stadtbahn
- und eine gute Zuordnung zum Stadtteilzentrum Baumheide und zu Naherholungsmöglichkeiten.

Weiterhin ist eine Arrondierung der angrenzenden Wohnnutzungen städtebaulich sinnvoll.

Im Plangebiet soll deshalb auf den derzeit noch brachliegenden bzw. als Acker und Grünland genutzten Flächen eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen. In diesem Marktsegment ist offenkundig nach wie vor ein Bedarf an entsprechenden Baugrundstücken gegeben, wie die schnelle Umsetzung der angrenzenden B-Pläne Fischerheide A und B zeigt.

Es ist an die Ausweisung eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebietes gedacht. Das Planungsrecht für die im Plangebiet entlang des Büscherweges, der Herforder Straße und auf der nördlichen Hälfte der Heilbronner Straße vorhandenen Wohnhäuser soll den aktuellen planungsrechtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Die städtebauliche Situation um die vorhandene Hofanlage mit dem eingegrüntem Umfeld soll erhalten werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Im Zuge des geplanten Ausbaues der Herforder Straße werden sich deutliche Veränderungen an dem das Plangebiet tangierende Erschließungsnetz ergeben. Das Planfeststellungsverfahren, das für den Ausbau vorbereitet wird, sieht nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.07.2010 folgende Veränderungen im Verkehrsnetz im Bereich des Bebauungsplangebietes vor:

- Verlegung und Absenkung der Herforder Straße und Erstellung von straßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtungen (Südseite)

- Erschließung der an der Herforder Straße vorhandenen Wohngebäude über einen Erschließungsweg
- Abbindung der Heilbronner Straße von der Herforder Straße

Durch diese Maßnahmen wird sich nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr eine signifikante Reduzierung der Verkehrsmengen auf den dann an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben:

- Die Heilbronner Straße (heutige Belastung ca. 5.900 Kfz/24 Stunden) und der Erschließungsweg parallel zur Herforder Straße dienen dann ausschließlich dem Anliegerverkehr.
- Die Belastung der Donauschwabenstraße geht von heute ca. 2.500 Kfz/24 Stunden auf ca. 800 Kfz/24 Stunden ebenfalls deutlich zurück.

Der Straßenneu- und -umbau kann nach heutigem Kenntnisstand ab etwa 2015 erfolgen, nachdem die hierzu notwendigen Planungsunterlagen einschließlich der erforderlichen Gutachten erarbeitet worden sind, ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen worden ist und der notwendige Grunderwerb getätigt wurde.

Die äußere Erschließung des ca. 7,6 ha großen Plangebietes erfolgt bislang – bis auf die Hofstelle - über die angrenzenden Straßen (Herforder, Heilbronner, Donauschwabenstraße sowie den Büscherweg). Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur soll genutzt werden. Im Bereich des südlichen Abschnittes der Heilbronner Straße sowie entlang der Donauschwabenstraße soll ein Teil der künftigen Baugrundstücke deshalb kostengünstig und mit geringem zusätzlichen Erschließungsaufwand unmittelbar von den vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. An der Donauschwabenstraße werden zwei Baugruppen mit je 4 Wohngebäuden über zwei kurze Wohnstichstraßen mit PKW-Wendeanlagen erschlossen.

Die Teilflächen im Plangebietsinneren südlich der Hofstelle sollen über einen Straßeneinhang, der von der Heilbronner Straße abzweigen soll, verkehrstechnisch angebunden werden. Dieser Straßeneinhang kann als Erschließungsring um die bestehende Hofanlage geführt und im Westen an den Büscherweg und wiederum an die Heilbronner Straße angebunden werden, so dass auch die nördlichen Teilflächen des Plangebietes erschlossen werden können. Damit ist eine zweckmäßige innere Erschließung des Plangebietes gewährleistet, die gegebenenfalls auch in Abschnitten realisiert werden kann. Die ehemalige Hofstelle bleibt über die vorhandene Zufahrt angebunden.

Weiterhin ist es vorgesehen, von der Donauschwabenstraße eine Fuß- und Radwegverbindung in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet zu führen, so dass eine Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet wird. Dieser Fuß- und Radweg knüpft dann an die entlang und südlich der Donauschwabenstraße vorhandenen Wege an, die in Richtung Stadtbahn und zu weiteren Verbindungen führen. Ebenso soll zwischen der neuen inneren Erschließungsstraße im nordöstlichen Teil des Plangebietes und Heilbronner Straße sowie entlang der Heilbronner Straße vor der vorhandenen und geplanten Bebauung eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden.

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

Die Straßenflächen des Büscherweges sollen aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Öffentlicher Verkehr

Lediglich ca. 500 m südlich des Plangebietes und über vorhandene Wege gut erreichbar befindet sich die Stadtbahnhaltestelle der Linie 2 Sieker-Milse, die tagsüber im 10-Minuten-Takt verkehrt.

Auf der Heidenheimer Straße (Haltestelle Ecke Donauschwabenstraße) verläuft die Buslinie 51 in Richtung Brake und Altenhagen.

4.3 Belange von Freizeit und Erholung / soziale Infrastruktur

Im alten Bebauungsplan war eine Spielplatzfläche festgesetzt. Auch im neuen städtebaulichen Konzept ist in zentraler Lage eine Fläche in angemessener Größe vorgesehen, die für diese Nutzung geeignet ist. Die genaue erforderliche Flächengröße ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu bestimmen, die Umsetzung im Erschließungsvertrag zu regeln.

Nach Vorabstimmungen mit dem Umweltamt/Grünplanung ist insgesamt eine Spielplatzfläche von mindestens 1.800 qm erforderlich. Innerhalb des Plangebietes Fischerheide - Teilfläche C – ist deshalb eine Spielplatzfläche in etwa dieser Größe eingepplant.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Tageseinrichtung für Kinder und weitere Kapazitäten für Grundschüler geschaffen werden müssen. Insbesondere hinsichtlich der Schulplätze könnten in den kommenden Jahren Engpässe auftreten, so dass hier eine Fortschreibung des Bedarfes erfolgen muss.

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 soweit erforderlich in den geplanten Verkehrsflächen verlegt werden.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die in den angrenzenden Straßen verlegten Schmutzwasserkanäle verfügen über ausreichende Kapazitäten.

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 ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Es wird aufgrund der Erfahrungen in den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebietes davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wenig sinnvoll ist. Deshalb soll das Niederschlagswasser über die Einleitung 4/37 in den Johannisbach eingeleitet werden. Dafür evtl. erforderliche Rückhaltemaßnahmen sind noch zu prüfen. Diese und weitere Detailfragen werden im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption geklärt.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die künftigen Festsetzungen für den neu aufzustellenden Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der Gebäude, zur Bauweise und Stellung sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung entstehen zu lassen, die ein städtebaulich geordnetes Bild ergibt und die sich in die Umgebung einfügt. Eine Konkretisierung erfolgt im Planentwurf.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Im Plangebiet selbst und im engeren Umfeld (100 m Distanz) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 besteht die Verpflichtung, Bebauungspläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch der notwendige Untersuchungsumfang der Umweltprüfung abgefragt und festgelegt (Siehe dazu auch Anlage 3, Untersuchungsinhalte der Umweltprüfung).

Stadtklima und Luftreinhaltung

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugeordnet. Spürbare Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung sind nicht zu erwarten.

Verkehrslärm – bestehende Lärmvorbelastung

Laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Herforder Straße $\geq 75 - < 80$ dB(A) tags und $> 65 - \leq 70$ dB(A) nachts, im Umfeld der Heilbronner Straße $\geq 65 - < 70$ dB(A) tags und $\geq 55 - < 60$ dB(A) nachts. Rückwärtig der Herforder Straße (3. Baureihe) und der Heilbronner Straße (2. Baureihe) erreichen die Immissionspegel überwiegend $\geq 60 - < 65$ dB(A) tags und $\geq 55 - < 60$ dB(A) nachts.

Damit werden die Orientierungswerte für WR 50/40 dB(A) tags/nachts und WA 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 im Umfeld und rückwärtig bis zur Donauschwabenstraße deutlich überschritten.

Auch rückwärtige Belastungen sind teilweise nicht mehr mischgebietstypisch. Im Umfeld der Herforder Straße wird die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65 dB(A)

tags zudem deutlich überschritten. An den relevanten Immissionsorten (betroffene Wohnbebauung) sind keine bedeutsamen Lärmpegeländerungen zu verzeichnen.

Das Lärmbelastungsniveau ist deshalb in Teilbereichen als umwelterheblich zu bewerten.

Die betreffenden Bereiche mit erheblichen Lärmvorbelastungen laut Schallimmissionsplan sind im Bestandsplan – leicht schematisiert – gekennzeichnet und im Gestaltungsplan als Flächen, auf denen voraussichtlich Immissionsschutzmaßnahmen notwendig sind, dargestellt.

Sonstige Lärmquellen

Darüber hinausgehende Lärmquellen (z. B. Sport- oder Gewerbelärm) bestehen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht.

Verkehrslärm – prognostizierte Belastungen und Schutzmaßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen im Zuge des Neubaus der Herforder Straße:

- Verlegung und Absenkung der Herforder Straße und Erstellung von straßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtungen (Südseite). Hinweis: Die genaue Höhe der Lärmschutzanlage wird im weiteren Planfeststellungsverfahren ermittelt.
- Erschließung der an der Herforder Straße vorhandenen Wohngebäude über einen eigenen Erschließungsweg
- Abbindung der Heilbronner Straße von der Herforder Straße

wird sich nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr eine signifikante Reduzierung der Verkehrsmengen auf den dann an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben:

- Die Heilbronner Straße (heutige Belastung ca. 5.900 Kfz/24 Stunden) und der Erschließungsweg parallel zur Herforder Straße dienen dann ausschließlich noch dem Anliegerverkehr.
- Die Belastung der Donauschwabenstraße geht von heute ca. 2.500 Kfz/24 Stunden auf ca. 800 Kfz/24 Stunden ebenfalls sehr deutlich zurück.

Hierdurch ergibt sich an den bislang von Verkehrslärmimmissionen betroffenen Straßenzügen eine Situation, die dann keine Festsetzung von besonderen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan mehr erfordert.

Der Straßenneu- und -umbau kann nach heutigem Kenntnisstand ab etwa 2015 erfolgen, nachdem die hierzu notwendigen Planungsunterlagen einschließlich der erforderlichen Gutachten erarbeitet worden sind, ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen worden ist und der notwendige Grunderwerb getätigt wurde.

Durch diese Vorlaufzeit kann die Situation eintreten, dass das B-Plan-Verfahren abgeschlossen und der Bebauungsplan rechtskräftig wird, bevor die Straßenbaumaßnahmen vollständig umgesetzt sind. Um die Belange des Immissionsschutzes für diesen Übergangszeitraum angemessen zu berücksichtigen, ist es angedacht, das Planungsrecht für die derzeit noch am stärksten mit Verkehrslärmimmissionen belasteten Teilflächen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit der Bedingung zu verknüpfen, die Wohnbebauung in diesen Teilbereichen erst nach Umsetzung der Maßnahmen im Verkehrsnetz zuzulassen (Baurecht auf Zeit bzw. unter bestimmten Voraussetzungen).

Da die Bebauung des Gebietes allein wegen der Gesamtgröße des Gebietes in Abschnitten erfolgen soll und bis zu einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes ohnehin mit ähnlichen Zeithorizonten gerechnet werden muss, bietet sich eine solche Vorgehensweise an.

Alternativ hierzu soll im weiteren Verfahren auch geprüft werden, ob eine Bebauung vor Abschluss der Straßenbaumaßnahmen vom Nachweis bestimmter Schallschutzmaßnahmen abhängig gemacht werden kann.

Dies könnte entlang der Heilbronner Straße eine lärmabschirmende Kettenbauweise sein, als Fortsetzung der bereits umgesetzten Baustruktur im südlich angrenzenden Verlauf der Heilbronner Straße.

Als weitere Maßnahmen kommen für die 2. Baureihe an der Herforder Straße die schallabgewandte Anordnung der Grundrisse und / oder Schallschutzfenster bzw. vorgeschaltete Wintergärten in Frage. Für einzelne Grundstücke kommen auch aktive Maßnahmen (z. B. Schallschutzwand / Garagen oder Carports als Schallschutz) in Betracht, soweit diese städtebaulich verträglich sind.

Auch im Bereich der Donauschwabenstraße sollte geprüft werden, ob trotz insgesamt niedrigerer Vorbelastung im Einzelfall Schallschutzmaßnahmen sinnvoll sind.

Im weiteren Verfahren sind diese Punkte abschließend zu klären und für die einzelnen Teilbereiche entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist nach einer ersten überschlägigen Ermittlung kein externer Ausgleich notwendig, da durch das neue Nutzungskonzept die Eingriffserheblichkeit gegenüber dem alten städtebaulichen Entwurf eher geringer wird. Ein entsprechender Nachweis ist -vergleichende Berechnung der Eingriffserheblichkeit - als Anlage beigefügt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Schutzgebiete im Sinne des Landschafts- oder Naturschutzes sind nicht betroffen.

4.9 Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung und dem Umweltbericht muss auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Fall ist voraussichtlich ein Gutachten zum Artenschutz / SAP Spezielle Artenschutzprüfung – erstellt auf Grundlage der demnächst in Kraft tretenden neuen Verwaltungsvorschriften zum Arten- und Habitatschutz in NRW - notwendig. Hierbei sollen die Wirkungen der Planung auf die Bereiche Säugetiere, Amphibien, Reptilien sowie Vögel untersucht werden.

Durch die Artenschutzprüfung soll nachgewiesen werden, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz: (gemäß Plankonzeption)

Allgemeines /reines Wohngebiet	Bestand	ca.	24.019 m ²
	Neuplanung	ca.	37.883 m ²
Verkehrsfläche	Bestand	ca.	7.664 m ²
Verkehrsfläche	Neuplanung	ca.	4 575 m ²
Spielplatzfläche	Neuplanung	ca.	1.783 m ²
Gesamtfläche Plangebiet			<u>ca. 75.924 m²</u>

Zahl der neugeplanten Wohngebäude und -einheiten im Gesamtgebiet:

ca. **58 Wohngebäude**

Hinweis:

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auch in typischen Einfamilienhausgebieten in einem Teil der Gebäude auch 2 Wohneinheiten entstehen.

Bei einem Anteil von etwa 50 % der Wohnhäuser mit 2 WE würden dann etwa **87 WE** entstehen.

Der genaue Zulässigkeitsrahmen soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

7. Kostenschätzung

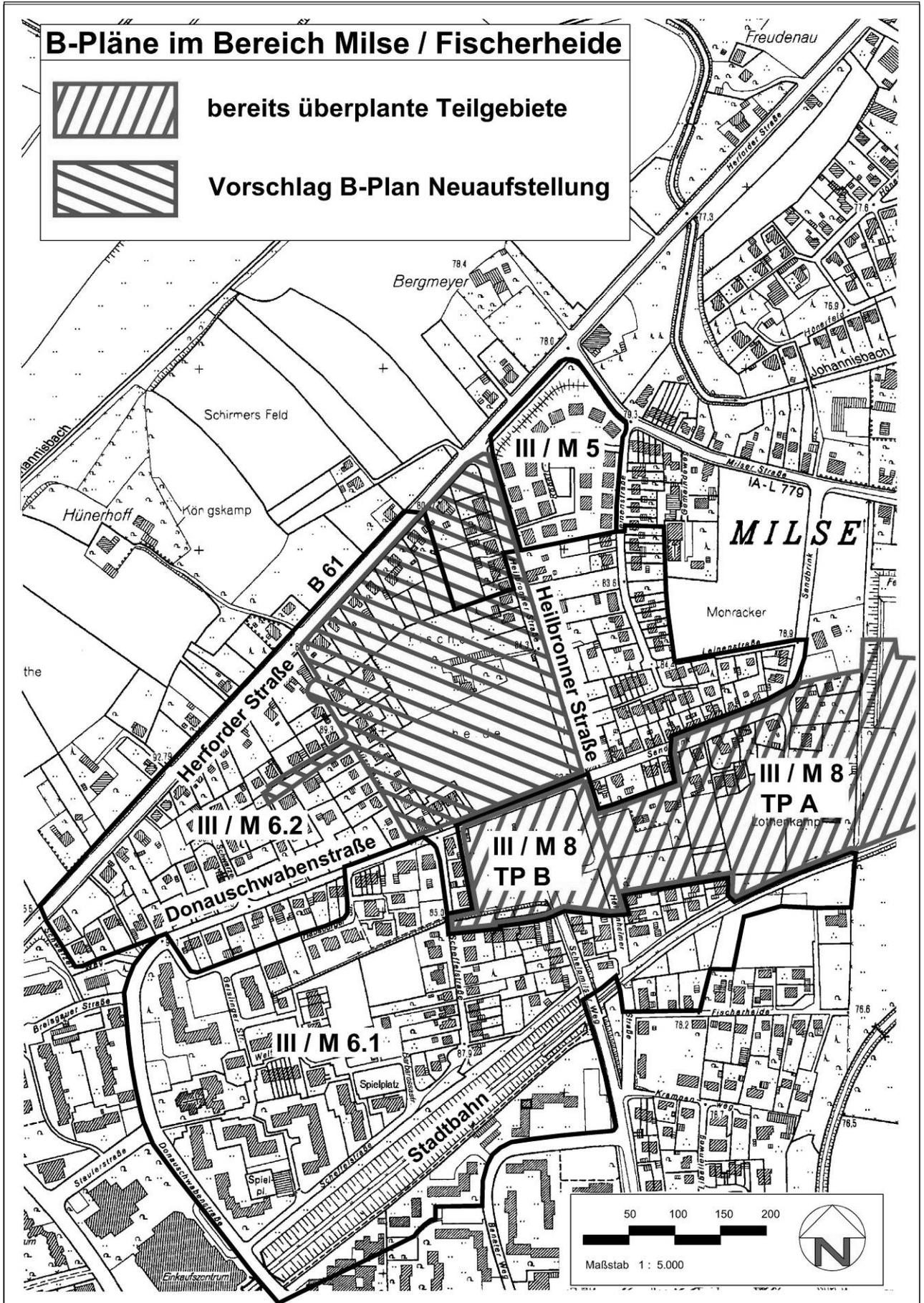
Der Stadt Bielefeld werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand bei vollständiger Realisierung der Planung jährliche Kosten für Schülerfahrten in Höhe von derzeit 10.500,- Euro sowie rund 2.700,- Euro Folgekosten für die Kanalisation entstehen.

Der Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

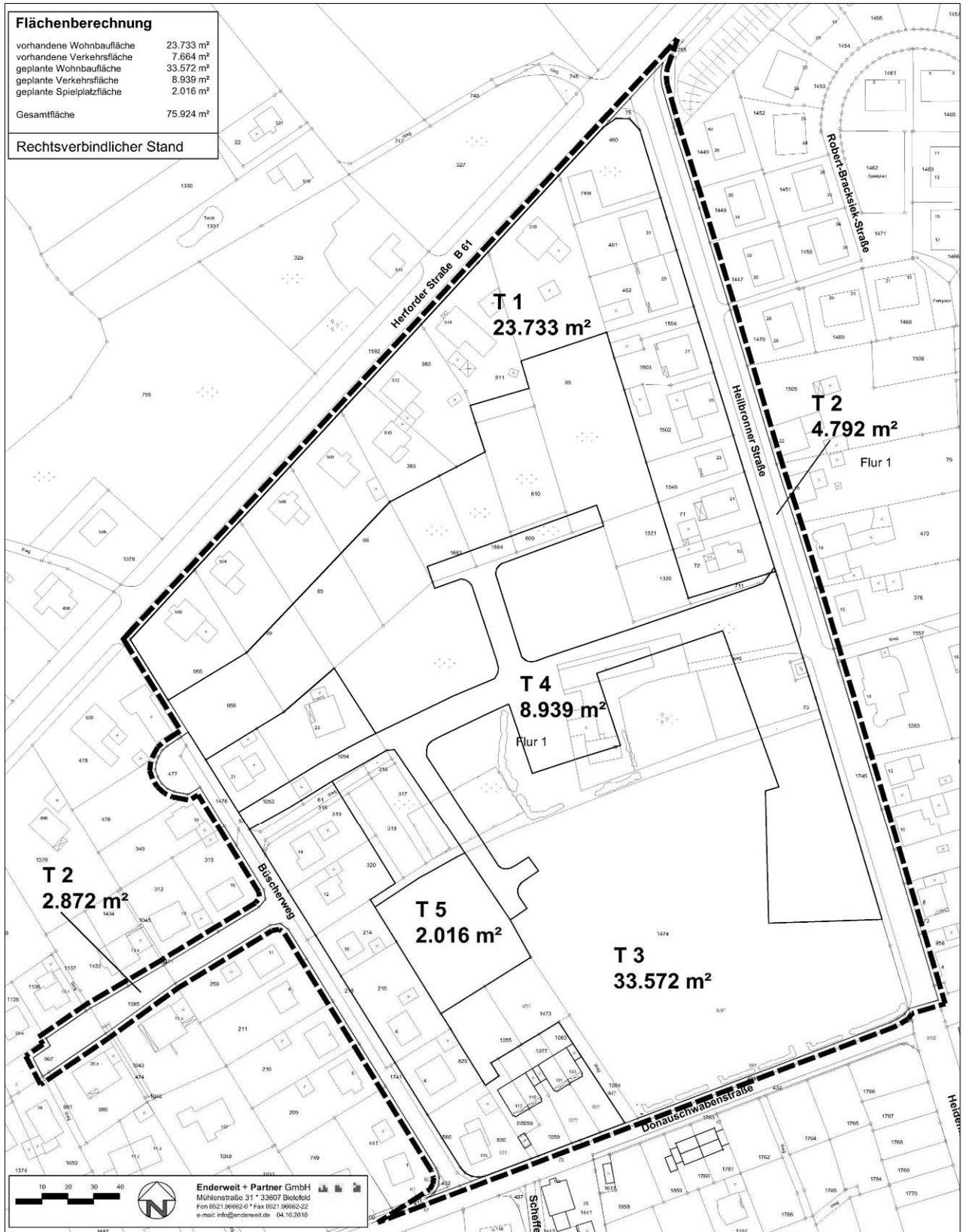
Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und den Bau einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Donauschwabenstraße und entlang der Heilbronner Straße sowie die Aufwendungen für die sonstige erforderliche technische Infrastruktur (z. B. Verlegung der an der Heilbronner Straße vorhandenen Netztrafostation, sofern diese aus städtebaulichen Gründen notwendig wird) und soziale Infrastruktur (z. B. Bau eines Kinderspielplatzes) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem 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.

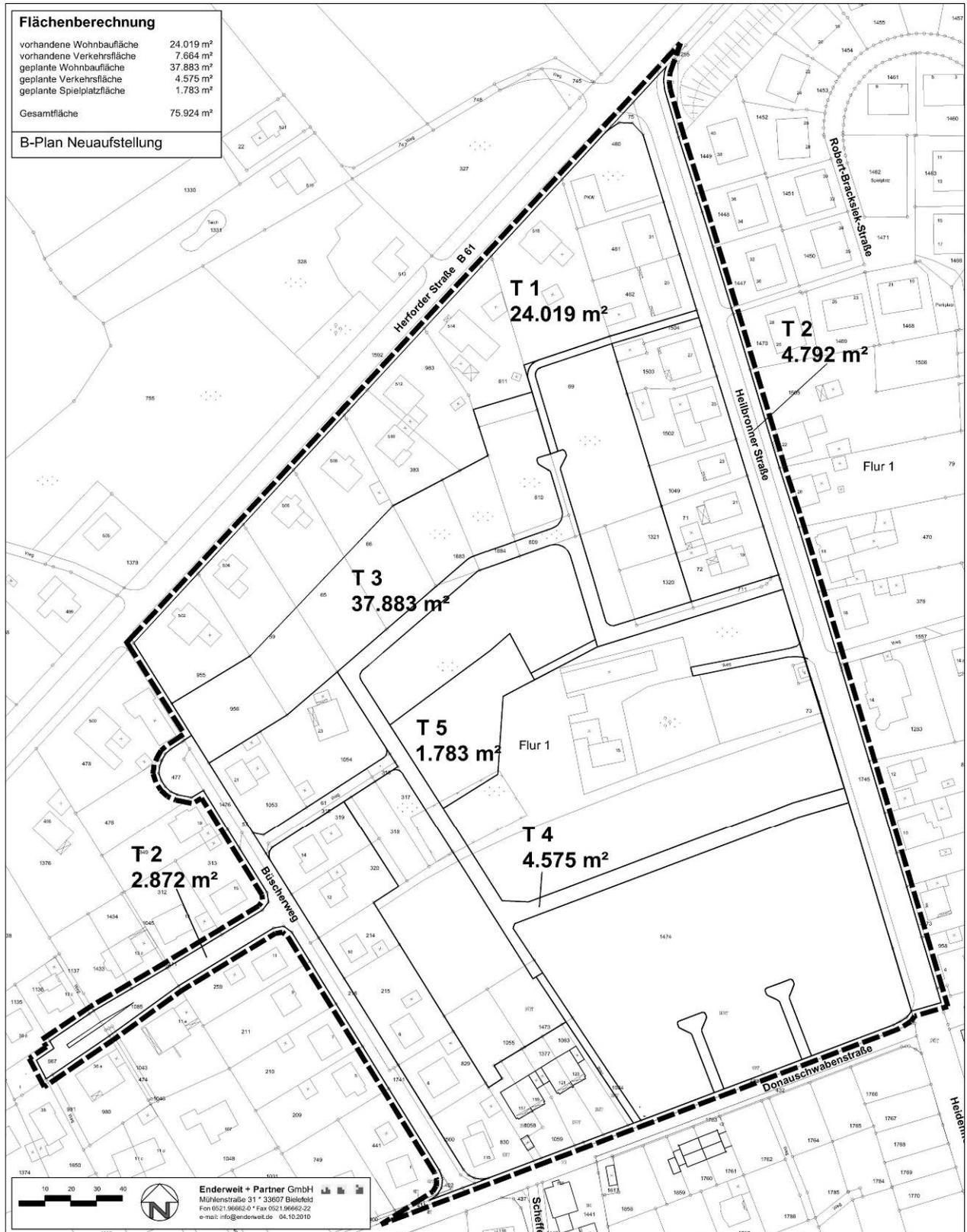
Anlage 1



Anlage 2.1: Flächenübersicht rechtswirksamer B-Plan



Anlage 2.2 : Flächenübersicht Städtebauliches Konzept Fischerheide



Anlage: Vergleichende Berechnung der Eingriffserheblichkeit							
Bebauungsplan Nr. III / M6 (Rechtsverbindlicher Stand)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 8a BNatSchG							
				Summe 1	Summe 2	Summe 2	Kompen-
	zukünftige			× δV_{mw}	× GRZ	× GRZ	sations-
	Nutzung	Bestand	δV_{mw}	=Summe 2	netto	brutto	fläche
Teilfläche 1	Bestandsfläche Wohnen						
23733 m ²		Bestandsfläche	0,0	0 m ²		0,0	0 m ²
Teilfläche 2	Bestandsfläche Verkehr						
7664 m ²		Bestandsfläche	0,0	0 m ²		0,0	0 m ²
Teilfläche 3	Verkehrsfläche						
8939 m ²		Acker / Hausgarten	0,3	2682 m ²		1,0	2682 m ²
Teilfläche 4	Wohnbaufläche (allgemein)						
33572 m ²		Acker / Hausgarten	0,3	10072 m ²		0,4	4029 m ²
Teilfläche 5	Grünfläche / Spielplatz						
2016 m ²		Acker / Hausgarten	0,3	605 m ²		0,0	0 m ²
Gesamtfläche				75924 m ²			
Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:				Summe:		6710 m²	
Städtebauliches Konzept Fischerheide Teilfläche C							
1	2	3	4	5	6	7	8
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 8a BNatSchG							
				Summe 1	Summe 2	Summe 2	Kompen-
	zukünftige			× δV_{mw}	× GRZ	× GRZ	sations-
	Nutzung	Bestand	δV_{mw}	=Summe 2	netto	brutto	fläche
Teilfläche 1	Bestandsfläche						
24019 m ²		Bestandsfläche	0,0	0 m ²		0,0	0 m ²
Teilfläche 2	Bestandsfläche Verkehr						
7664 m ²		Bestandsfläche	0,0	0 m ²		0,0	0 m ²
Teilfläche 2	Verkehrsfläche						
4575 m ²		Acker / Hausgarten	0,3	1373 m ²		1,0	1373 m ²
Teilfläche 3	Wohnbaufläche (allgemein)						
37883 m ²		Acker / Hausgarten	0,3	11365 m ²		0,4	4546 m ²
Teilfläche 4	Grünfläche / Spielplatz						
1783 m ²		Acker / Hausgarten	0,3	535 m ²		0,0	0 m ²
Gesamtfläche				75924 m ²			
Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:				Summe:		5918 m²	
* keine Negativauswirkungen (eher positiv)							

Anlage 3: Untersuchungsinhalte der Umweltprüfung

Methodik

Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Bei der Umweltprüfung sind zudem folgende, vom Gesetzgeber ausdrücklich benannte, Umweltaspekte zu berücksichtigen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB); Vorrang der Innenentwicklung § 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltrechtlichen Fachplänen; insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Belastungsgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

Diese zusätzlichen Aspekte werden in dem notwendigen Umfang bei der Prüfung der o.g. Umweltauswirkungen abgehandelt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Für die Bestimmung der Prüfdichte ist außerdem auch die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB wichtig. Danach bezieht sich die Umweltprüfung auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann".

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfrichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Schutzgut	Teilschutzgut	Untersuchungsumfang
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Pflanzen	<p>Es ist für das Plangebiet eine Bestandsaufnahme durchzuführen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf den geplanten Bauflächen bis auf eine markante Eiche im Bereich des ehemaligen Hofes kein erhaltenswerter Baumbestand.</p> <p>Die Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) dient auch als Grundlage für die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung nach dem Bielefelder Modell. Es wurde bereits eine überschlägige Prüfung der Eingriffserheblichkeit Zustand vorher / nachher durchgeführt, die ergeben hat, dass durch die neue Planung eine geringere Eingriffserheblichkeit zu erwarten ist.</p> <p>Es sind keine förmlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.</p> <p>Es ist eine spezielle Artenschutzprüfung (SAP) durchzuführen.</p>
	Tiere	<p>Im Wesentlichen ist das Plangebiet durch die Wohnnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Daher können die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere anhand einer Strukturanalyse auf Grundlage der Vegetation / Biotoptypen geprüft werden.</p> <p>Die Bestandsaufnahme weiterer Tierartengruppen wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.</p>
	Biologische Vielfalt	<p>Anhand der Prüfungsergebnisse zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sind auch Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu treffen.</p>
Landschaft		<p>Voraussichtlich wird sich das neue Wohngebiet mit den geplanten Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung etc. wenig auffällig im Landschaftsbild bemerkbar machen, da sich das Gebiet als "große Baulücke" im Siedlungsgefüge darstellt.</p>

Mensch	Erholung	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner bisherigen Funktion als landwirtschaftlicher Nutzfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Teilschutzgut Erholung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.</p> <p>Allerdings gehen insbesondere im nördlichen Teil Gartenflächen auf den hier sehr großen Grundstücken verloren, wenn die Möglichkeit der Nachverdichtung genutzt wird.</p>
	Immissionschutz (Lärm)	<p>Aufgrund der Nähe des Gebietes zur Heilbronner und zur Herforder Straße sind in Teilbereichen Immissionskonflikte zu erwarten. Für die Gebäude / Außenbereiche in der ersten Baureihe wird eine spürbare Lärmvorbelastung durch den Verkehr vorliegen, wie sich bereits bei der Erarbeitung der angrenzenden Bebauungspläne Nr. III/M8 Fischerheide Teilfläche A und B gezeigt hat.</p> <p>Im weiteren Verfahren muss deshalb weitergehend ermittelt werden, inwieweit Immissionsbelastungen durch Straßenverkehrslärm für die Bebauungsplan-Neuaufstellung relevant sind und welche weiteren aktiven oder passiven Maßnahmen zu treffen sind.</p> <p>Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen der Verkehrsmengenreduzierung mit zu berücksichtigen, die sich aus dem geplanten Straßenumbau und den Neubaumaßnahmen (Verlegung Herforder Straße mit Bau von Lärmschutzanlagen, Abbindung Heilbronner Straße) ergeben.</p> <p>Von Gewerbe- oder Sportlärm ist das Plangebiet nicht erkennbar betroffen. Es sind deshalb hierzu keine weitergehenden Untersuchungen zur Umweltprüfung erforderlich.</p>
	Immissionschutz (Luft)	<p>Aufgrund der Kfz-Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ist zu untersuchen, ob eine Überschreitung der Immissionswerte zu erwarten ist.</p>
Boden	Altlasten	<p>Es befinden sich keine Altlasten im Plangebiet und seinem Umfeld. Daher sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.</p>
	Bodenschutz	<p>Für die bereits bebauten Flächen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Für die in Anspruch genommene Ackerfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Wohnnutzung beeinträchtigt und der Produktionsstandort aufgehoben.</p>

Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.
	Oberflächengewässer / Niederschlagswasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Für das gesamte Plangebiet soll ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist daher auszuschließen.
Klima	Energieeffizienz	<p>Das Plangebiet berührt keine klimaempfindlichen Bereiche (Kaltluftschneisen etc.). Hinsichtlich der Bebauungsstruktur ist eine weitgehend offene Bebauung und Einschränkung der Verdichtung / Versiegelung angestrebt.</p> <p>Daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet hat überwiegend eine leichte Nord orientierte Hanglage. Der unbebaute Bereich ist ungehindert der Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Verschattungseffekte werden lediglich durch die vorhandene Bebauung und den vorhandenen Baumbestand verursacht.</p> <p>Die gegebenen Verschattungen sind jedoch nicht umweltrelevant. Die Anforderungen der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ bleiben erfüllt. Zur optimalen Besonnung sollen die Abstände der Firsthöhen zwischen den geplanten Wohngebäuden optimiert werden. Zur besseren Nutzbarkeit von Sonnenenergie sollte die Firstrichtung in Ost-West Richtung verlaufen.</p>
Kultur- und Sachgüter		Kultur- und Sachgüter, wie z. B. Denkmale o. ä. sind von der Planung nicht betroffen.

Neben den einzelnen Schutzgütern sollen im Rahmen der Umweltprüfung auch mögliche Wechselwirkungen unter diesen berücksichtigt werden.