

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	16.06.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ N 6 "Kampheide Süd" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Straße Kampheide, westlich der Deppendorfer Straße und 217. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche Kampheide Süd)

- Stadtbezirk Dornberg -

Entwurfsbeschluss

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Grundsatzbeschluss und Festlegung des Geltungsbereiches BV Dornberg 20.05.2010, TOP 9 öff., StEA 01.06.2010 TOP 4.2 öff.

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss BV Dornberg 30.09.2010, TOP 9 öff., StEA 26.10.2010, TOP 17.1 öff.

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Straße Kampheide, westlich der Deppendorfer Straße wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Süden und Westen erweitert.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ wird mit Text, Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Gleichzeitig wird die 217. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Kampheide Süd - mit Begründung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Text und Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung sind für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

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. 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.

Durch die geplanten ca. 20 Wohneinheiten erhöht sich der Spielflächenbedarf um 180 m². Dieser ist von dem Projektträger durch die Aufwertung des nördlich an der Greifenberger Straße vorhandenen Spielplatzes in Höhe von 13.500 € zu kompensieren.

Die sich dadurch erhöhenden laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.000 € pro Jahr.

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.

Hinsichtlich der Schülerbeförderungskosten ist mit einer Steigerung von rd. 5.000 € jährlich zu rechnen (bei rd. 20 neuen Wohneinheiten), da erfahrungsgemäß jeder Schüler aus diesem Bereich Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten besitzt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich im Süden und Westen zu erweitern.

Die Erweiterung im Süden um einen Streifen von 5,00 m ist parallel der bisherigen südlichen Plangebietsgrenze notwendig, um hier für die notwendigen Entwässerungsleitungen eine Versorgungsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers vorzusehen.

Die Erweiterung im Westen ist bis zum Nebengewässer 16.08 erforderlich, um diese Flächen den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Baumaßnahmen zuordnen zu können. Hier sind sowohl bereits bestehende als auch neue Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

zu 2.), 3.) und 4.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 30.09.2010 den Aufstellungsbeschluss bzw. Änderungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ und die 217. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Kampheide Süd - gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 08.11.2010 bis einschließlich 12.11.2010 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.11.2010 statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage Teil A der Vorlage wiedergegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 10.11.2010 – 22.12.2010.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ und die 217. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche Kampheide Süd - erarbeitet.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass / Planungsziel

Innerhalb des rd. 2,8 ha großen 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 baufälligen Gewächshäusern, die derzeit abgebrochen werden. Im Westen des Gebietes liegen Freiflächen, die ehemals von einer Baumschule genutzt wurden.

Nach der Aufgabe dieser gärtnerischen Nutzungen südlich der Straße Kampheide liegen diese Flächen seit längerem brach. Daher ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Vor dem Hintergrund der vorhanden städtebaulichen Situation mit der nördlich der Kampheide anschließenden vorhandenen Wohnbebauung und dem im Süden des Plangebietes unmittelbaren Angrenzen an den Landschaftsraum ist ein Baukonzept für eine Nachnutzung entwickelt worden.

Dieses Konzept sieht unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Wohnbebauung ein Angebot von Bauflächen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern in Form von 1- und 2-Familienhäusern vor, teilweise sollen Doppelhäuser entstehen können. Das Konzept und die damit verbundene Nachnutzung der ehemaligen Gärtnergelände stellen aus städtebaulicher Sicht einen Beitrag zur Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches dar.

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

Planungsrechtliche Situation

In der „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg“ (Perspektiven für die Ortsteilentwicklung 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 (Gärtnerereien) 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.

Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe nicht im 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 hinsichtlich einer zukünftigen Wohnbauentwicklung im Sinne einer Abrundung.

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

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 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.

Planungskonzept

Die Ausdehnung des Plangebietes nach Süden wird in Anlehnung an den Verlauf der Straße Kampheide in ca. 85 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 der Charakter einer Hofstruktur aufgegriffen werden und eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen werden.

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. Unter Berücksichtigung des Bauvolumens und eines bereits vorliegenden positiven Baubescheides zum Umbau der Hofstelle soll künftig im Bereich des Hauptgebäudes (bestehender Wohntrakt) ein Ausbau mit max. 5 Wohneinheiten zugelassen werden. Im übrigen Plangebiet sollen die Zahlen der Wohneinheiten auf 2 je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte begrenzt werden, um die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur zu unterstreichen.

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. 25 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 Ortseingangsbereich beibehalten werden.

Entlang der Deppendorfer Straße sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

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 überwiegend

- 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die einzelnen Bauzwecke ausreichend 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. Die einzelnen Baufenster sind jedoch relativ großzügig bemessen, um individuelle Spielräume zu ermöglichen.

Eine Ausnahme wird im Osten des Plangebietes vorgesehen, um hier eine abweichende Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen, die durch Garagen / Carports miteinander verbunden werden müssen und so eine geschlossene Bebauungsstruktur gewährleisten.

Aus Gründen des Verkehrslärm-Immissionsschutzes ist hier eine parallel zur Deppendorfer Straße ausgerichtete Bebauung sinnvoll. Städtebaulich ist eine solche Ausrichtung durchaus zu vertreten, daher ist hier ein Baustreifen festgesetzt.

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

Für den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes soll zudem die Möglichkeit zur Errichtung von maximal zweigeschossigen Flachdachgebäuden geschaffen werden. Diese werden, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,00 m, an dem Ortsrand zu keinen städtebaulichen und gestalterischen negativen Ausprägungen führen. Vielmehr ergibt sich durch die Nachbarschaft der verschiedenen Bauformen, unter Berücksichtigung der festgesetzten einzelnen Baufenster auf den großzügigen Baugrundstücken im Zusammenwirken mit der geplanten Ortsrandeingrünung ein harmonisches Nebeneinander der Neu- und Bestandsgebäude.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB, nach der die Umsetzung der zulässigen Nutzung im Bereich der ehemaligen Gärtnereifläche an der Deppendorfer Straße (Flurstück 396) über das heute bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Maß hinaus, an den vollständigen Abbruch und die vollständige Beseitigung der bestehenden Gewächshäuser auf dem gesamten Flurstück 396 gekoppelt wird (aufschiebende Bedingung).

Die derzeitige Situation im östlichen Plangebiet stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zur bauplanungsrechtlichen Bewältigung des Missstandes im Sinne einer Perspektivplanung für den Standort der aufgegebenen Gärtnerei sind die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen worden. Durch die Festsetzung von Wohngebiet soll hier die Möglichkeit für Investoren eröffnet werden, eine entsprechende Bebauung umzusetzen und eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches zu erreichen.

Der vollständige Abbruch und die Beseitigung der Gewächshäuser ist dafür Voraussetzung. Um dieses Planungsziel zu erreichen, enthalten die textlichen Festsetzungen eine „aufschiebende Bedingung“, nach der eine Genehmigungsfähigkeit der dort zulässigen Bebauung erst dann gegeben ist, nachdem der vollständige Abbruch der gesamten (auch der außerhalb des Plangebietes liegenden) Gewächshausanlage vollzogen ist.

Die Flächen, für die diese Bedingung greifen soll, sind im Nutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Mit dem Abbruch wurde bereits begonnen.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

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 werden im Umweltbericht als separater Teil der Begründung (siehe Anlage E) dargestellt.

Durch den B-Plan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ ergeben sich nur geringe Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Durch die vorausgegangenen Nutzungen (Baumschule, Gärtnerei) bestehen für alle Schutzgüter bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen. Umweltauswirkungen durch die Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist. Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Lage der Ausgleichsfläche für die Neubaubereiche soll im Westen des Plangebietes, anschließend an die dort bereits vorhandene Ausgleichsfläche vorgesehen werden.

Hiermit ergibt sich die Möglichkeit, 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.

Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB hat eine Flächengröße von 1.295 m², so dass die Fläche zur vollständigen Kompensation der Eingriffe aus dem B-Plan Nr. II / N 6 ausreichend groß ist.

Die bestehende Ausgleichsfläche wird künftig aber durch die Verlegung der notwendigen Entwässerungsleitungen tangiert. Dieser Eingriff ist ebenfalls wiederum auszugleichen.

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) geprüft 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 in einem Artenschutzfachbeitrag untersucht worden.

Unter Beachtung von festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen stehen der Umsetzung der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss nicht mehr genutzter Gebäude (Schuppen) und Gebäudeteile (nördlicher Teil des Hofes nebst Anbauten) auf der ehemaligen Hofstelle Kampheide 16 in Bielefeld-Deppendorf sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. Fledermausspuren und planungsrelevanten Vogelarten überprüft worden.

Fledermäuse wurden in keinem der untersuchten Gebäude festgestellt. Kot und Urinspuren an potenziellen Hangplätzen oder Nahrungsreste (Falterflügel) am Boden wurden auf keinem Dachboden und auch nicht im Schuppen entdeckt.

Planungsrelevante Vogelarten wurden bei der Gebäudekontrolle in allen untersuchten Gebäuden nicht nachgewiesen. Das gefundene Gewölle auf dem Dachboden des Haupthofes ist mehrere Jahre alt. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch planungsrelevante Vogelarten liegen nicht vor.

Da weder Fledermäuse noch eindeutige Indizien für ein Wochenstubenquartier in den untersuchten Gebäudeteilen gefunden wurden und auch keine aktuelle Nutzung der Gebäude durch planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen wurde, werden durch den geplanten Abriss die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Beim Abriss von Gebäuden des ehemaligen Bauernhofes ergeben sich bei einer zeitnahen Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Bei einer späteren Umsetzung des B-Planes sind unmittelbar vor dem Abriss erneut Gebäudekontrollen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Sollten Fledermäuse oder planungsrelevante Vogelarten angetroffen werden, sind die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde festzulegen.

Altlastenverdacht

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

Eine fachgutachterliche Altlastenuntersuchung ist im März 2011 mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Die für die Gärtnerei- und Baumschulflächen durchgeführten Altlastenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf vornutzungsbedingte Verunreinigungen des Oberbodens. Soweit die untersuchten Substanzen überhaupt nachweisbar sind, werden die Prüfwerte für Wohngebiete, als auch diejenigen für Kinderspielflächen und Nutzgärten erheblich unterschritten. Die geplante Umnutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes ist auf Grundlage des aktuellen Bodenschutzrechtes uneingeschränkt möglich.

In den noch vorhandenen Gebäuden der Gärtnerei befinden sich erhebliche Mengen an asbesthaltigen Abfällen. Diese sind fachgerecht zu demontieren, zu verpacken und zu entsorgen. Für den Bereich des unterirdischen Heizöltanks ergeben sich Hinweise auf mögliche Ölverunreinigungen. Eine Bebaubarkeit ist abhängig vom Nachweis der Schadstofffreiheit des Bodens.

Immissionsschutz

Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärmschutz im Osten des Gebietes entlang der Deppendorfer Straße.

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

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Deppendorfer Straße - die jedoch innerhalb von sog. Mischgebietswerten liegt - möglich, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Wände, Dächer, Fenster sowie eine lärmabgewandte Stellung der Gebäude) und der Empfehlung zur Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Aus Gründen des Verkehrslärm-Immissionschutzes ist eine parallel zur Deppendorfer Straße ausgerichtete Bebauung sinnvoll.

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

Entwässerung

Nach Prüfung mehrerer Varianten für die Entwässerung wird die Ableitung des Niederschlags- und des Schmutzwassers im Trennsystem aus den drei Neubau-Teilbereichen des Plangebietes nach Süden zum Rand des Plangebietes hin vorgesehen. Von dort wird eine öffentliche Entwässerung parallel zum Plangebiet mit dem Gefälle nach Westen bzw. Nordwesten (vorhandene Ausgleichsfläche) zu den vorhandenen Kanälen in der Kampheide bzw. zur Einleitungsstelle der offenen Vorflut (Schwarzbach-Nebengewässer) geführt werden. Der Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche aufgrund der Leitungsverlegung ist unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten unvermeidbar, muss aber erneut ausgeglichen werden.

Eine Niederschlagswasserrückhaltung ist nicht notwendig. Leitungsrechte sind innerhalb des Neubaugebietes notwendig, um private und öffentliche Kanaltrassen an das südlich gelegene Entwässerungssystem anzuschließen. Vorhandene bebaute Grundstücke an der Kampheide sind nicht von Durchleitungsrechten betroffen. Ihre bestehende Entwässerung über die Kampheide wird nicht verändert.

Ein Einstauen in vorhandene Entwässerungskanäle ergibt sich nicht, da sich der Abfluss infolge der Planungssituation gegenüber der heutigen Situation nicht nachteilig verändert.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ sowie 217. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Kampheide Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
B	<p>217. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Kampheide Süd“</p> <p>Entwurfsbeschluss</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000) • Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan (M. 1:2.000) - Entwurf • Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan – Legende - Entwurf • Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Nutzungsplan (M. 1:2.000) – Entwurf • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>
E	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht <p>Entwurfsbeschluss</p>