

Anlage

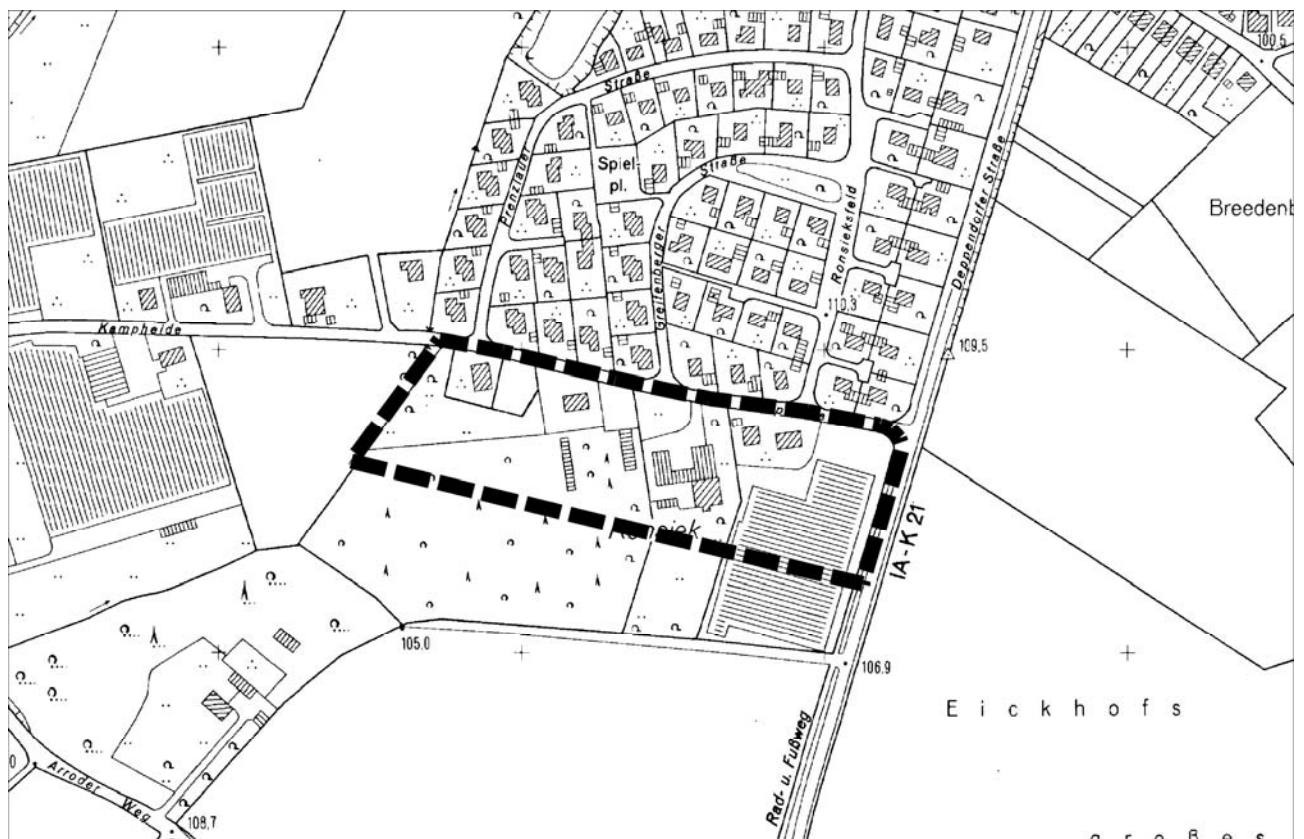
D	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ • Begründung Entwurfsbeschluss
----------	--

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



Begründung

Verfahrensstand:
Entwurfsbeschluss

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich	D2
2	Regionalplan / Flächennutzungsplan	D2
3	Ziel und Anlass des Bebauungsplanes	D2
4	Planungsrechtliche Situation	D3
5	Bestandsbeschreibung	D3
6	Städtebauliches Konzept	D3-4
6.1	Erschließungskonzept	D3-4
6.2	Bebauungskonzept	D4
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	D5-6
7.1	Art der baulichen Nutzung	D5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Vollgeschosse / Gebäudehöhe	D5-6
8	Ver- und Entsorgung	D7-8
8.1	Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung	D7
8.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	D7-8
9	Denkmalschutz	D8
10	Umweltprüfung	D8-12
10.1	Natur- und Landschaftsschutz	D8-9
10.2	Artenschutz	D9-10
10.3	Immissionsschutz	D10-11
10.4	Bodenschutz	D11
10.5	Klimaschutz	D12
10.6	Auswirkungen auf den Landschaftsplan	D12
11	Soziale Infrastruktur	D12
12	Kosten	D12-13

Bebauungsplan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ - Begründung -

Stadtbezirk: Dornberg

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

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 2,8 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. 85 m Tiefe gezogene Linie,
 im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 334.

2 Regionalplan / Flächennutzungsplan

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.

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 der gärtnerischen Nutzungen südlich der Straße Kampheide liegen diese Flächen seit einiger Zeit brach. Daher 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, teilweise Doppelhäusern vor. Es sollen i. d. R. Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

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

Mit der Nachnutzung der Gärtnerieflächen 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 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 (Gärtnereien) 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, die derzeit abgebrochen werden. 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 mit Wendemöglichkeiten erfolgen. Im Bereich der jeweiligen Einmündungen der Privatstraßen auf die Straße Kampheide sollen Sammel-Stellflächen für das Aufstellen der Müllbehälter am

Abholtag vorgesehen werden, damit ein Befahren der Verkehrsflächen für Müllfahrzeuge nicht notwendig wird.

Die Siedlung Kampheide wird von der Linie 58 (Lohmannshof – Großdornberg – Schröttinghausen – Babenhausen Süd) werktags zwischen ca. 6 Uhr und 21 Uhr im 30-Minuten-Takt bedient. Die Linie 58 hat am Lohmannshof Anschluss an die Stadtbahnlinie 4, in Babenhausen Süd besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 3. An Wochenenden und vor Feiertagen wird das Gebiet von der NachtBus-Linie N1 erreicht. An Sonntagen besteht ein bedarfsgesteuertes ÖPNV-Angebot mit Anruf-Sammel-Taxen. Die vorhandene Bushaltestelle Kampheide in der Straße Ronsieksfeld erschließt in einer Entfernung von ca. 300 m bis 400 m auch das Plangebiet, da sämtliche Wegebeziehungen auf die bestehende Siedlung hin orientiert sind.

6.2 Bebauungskonzept

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 lockere 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.

7 Planungsrechtliche 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.

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.

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 eine offene Bauweise festgesetzt. Für die überwiegenden Baugrundstücke erfolgt zusätzlich noch eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern.

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.

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.

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 soll die Zahl 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.

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.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen werden gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt werden.

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.

Nach § 51 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über 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 ortsnahe 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 ortsnahe Einleitung über die o.g. Einleitungsstellen vorgesehen.

Eine Drosselung des Abflusses für das Plangebiet (Neubaugebiet) ist nicht notwendig.

Nach der Prüfung verschiedenster 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.

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 werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung 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.

10.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand kann zur Gewährleistung der Wohnumfeldqualität in die Planung integriert werden. Von einer Festsetzung zum Erhalt dieser überwiegend durchgewachsenen Baumschulgehölze wird aber abgesehen, da aufgrund der Planung davon auszugehen ist, dass hier großzügige Hausgartenflächen entstehen werden und durch diese Bepflanzung eine üppige Durchgrünung gewährleistet wird.

Als gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zu erhaltende Baumstandorte werden die heute bereits die Bestandssituation prägenden zwei Eichen festgesetzt.

An den westlichen, östlichen und südlichen Rändern des Wohngebietes wird gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privater Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Eingrünung des Ortsrandes ist somit als Übergang zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum vorgesehen.

Die dazugehörige textliche Festsetzung wird wie folgt formuliert:

„Innerhalb der gekennzeichneten privaten Flächen ist eine einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten. Vorhandene Gehölze können in die Heckenpflanzung integriert werden.“

Im Bereich der unmittelbar an diese Flächen grenzenden Baufenster kann ausnahmsweise auf die Heckenpflanzung verzichtet werden und alternativ ein standortgerechter,

heimischer Laubbaum an anderer, geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden.“

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.

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 in einem Artenschutzfachbeitrag untersucht worden („Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“, NZO GmbH, April 2011).

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.

Zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 (Störung sowie Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Nr. 1 (Tötung von überwinternden Individuen) sind vorsorglich folgende Maßnahmen erforderlich:

- *Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse (Kontrolle):* Vor der Beseitigung von Gebäuden des alten Ronsiekhofes sind die potenziellen Lebensstätten erneut von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Nachweis gebäudebewohnender Fledermäuse ist dann eine Beseitigung der Gebäude während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. Überwinternde Tiere sind ggf. umzusiedeln.
- *Vermeidungsmaßnahmen für höhlenbewohnende Fledermäuse (Bauzeitenbeschränkung):* Die Rodung potenzieller Höhlenbäume ist außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in der Zeit zwischen dem 15. September und dem 01. April.
- *Vermeidungsmaßnahmen für Gebäudebrüter (Kontrolle):* Vor der Beseitigung von Gebäuden des alten Ronsiekhofes sind die potenziellen Lebensstätten erneut von erfahrenen Fachleuten auf Gebäudebrüter zu kontrollieren. Bei Nachweis planungsrelevanter Arten ist dann eine Beseitigung der Gebäude während der Fortpflanzungszeit der Arten ist auszuschließen.
- *Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Höhlen- und Gebüschbrüter sowie Offenlandarten (Bauzeitenbeschränkung):* Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung durch Rodung

von Bäumen) müssen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Arten (d. h. nur in der Zeit vom 01. August bis 01. April) durchgeführt werden.

- *Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten (Bauzeitenbeschränkung):* Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung durch Rodung von Gehölzen) dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse und der Brutzeit der planungsrelevanten Vogelarten in der Zeit zwischen dem 15. September und dem 01. April durchgeführt werden.

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 („Gebäudekontrolle auf Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten an der ehemaligen Hofstelle Kampheide 16 in Bielefeld-Deppendorf in Zusammenhang mit dem geplanten Abriss von Gebäudeteilen“ NZO GmbH, März 2011).

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.

10.3 Immissionsschutz

Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

Durch die aktuell anstehende Erweiterung des Wohngebietes in Richtung „Süden“ wird allerdings kein zusätzliches Konfliktpotenzial 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 schon bestehende Wohnnutzung an die gewerbliche Nutzung heranrückt.

Der derzeit vorhandene Schutzabstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung ist allerdings auch unter Berücksichtigung der gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachbarschaftsverhältnis im Sinne eines Mindestabstandes erforderlich, damit unvermeidbare Einwirkungen durch die gartenbauliche Nutzung im Wohngebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.

Die durch den benachbarten Gartenbaubetrieb zumindest langfristig geplante Überbauung der jetzt vorhandenen Abstandsfläche mit weiteren Gewächshäusern würde aus fachtechnischer Sicht erhöhten umwelttechnischen Aufwand erfordern.

Der notwendige zu ergreifende Aufwand resultiert aber aus den heute bereits vorhandenen wohngenutzten Immissionsorten an der Kampheide, die näher zu den Emittenten liegen als dieses die zukünftig zusätzlich zulässige Bebauung sein wird.

Dieses betrifft neben den Lärmimmissionen auch die Geruchs-, Staub- und Lichtimmissionen.

Es sind keine Einschränkungen der Betriebe durch die Neuplanung zu befürchten, die nicht ohnehin aufgrund der bestehenden Wohnnachbarschaft zu berücksichtigen wären.

Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärmschutz im Osten des Gebietes entlang der Deppendorfer Straße, da hier lt. Schallimmissionsplan Straßenverkehr (2008) Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden können.

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 Außenwände, Dächer, Fenster sowie eine lärmabgewandte Stellung der Gebäude) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Aus Gründen des Verkehrslärm-Immissionschutzes ist eine parallel zur Deppendorfer Straße ausgerichtete Bebauung sinnvoll.

Folgende passive Immissionsschutzmaßnahmen für die Neubebauung an der Deppendorfer Straße werden vorgesehen:

- Berücksichtigung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Es wird die Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite empfohlen.

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 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.

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 Luftaustausches und ausgeglichenen Mikroklimas im Plangebiet wird die Festsetzung einer offenen Bauweise einschließlich der überwiegenden Offenhaltung von Gebäudelücken vorgesehen.

10.6 Auswirkungen auf den Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld – West. Schutzfestsetzungen sind für das Plangebiet in dem Landschaftsplan nicht betroffen.

Gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz sind die Flächen mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ einschließlich der inneren Erschließung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld - West herauszunehmen.

Die vorhandene und die neue Ausgleichsfläche sind dagegen, da die Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes hier den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes zu belassen.

11 Soziale Infrastruktur

Durch die geplanten ca. 20 Wohneinheiten erhöht sich der Spielflächenbedarf um 180 m². Dieser ist durch die Aufwertung des nördlich an der Greifenberger Straße vorhandenen Spielplatzes zu kompensieren.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Schröttinghausen-Deppendorf. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2010/2011 lediglich 102 Schüler in 5 Klassen unterrichtet. Durch das Plangebiet wird bei angenommenen 20 zusätzlichen Wohneinheiten ab dem Schuljahr 2012/2013 lediglich ein Schüler / Jahrgang zu berücksichtigen sein.

Bis zum Schuljahr 2015/2016 wird die Schülerzahl auf 96 sinken. Der Raumbedarf kann weiterhin im Bestand gedeckt werden.

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. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

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

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.