

Anlage

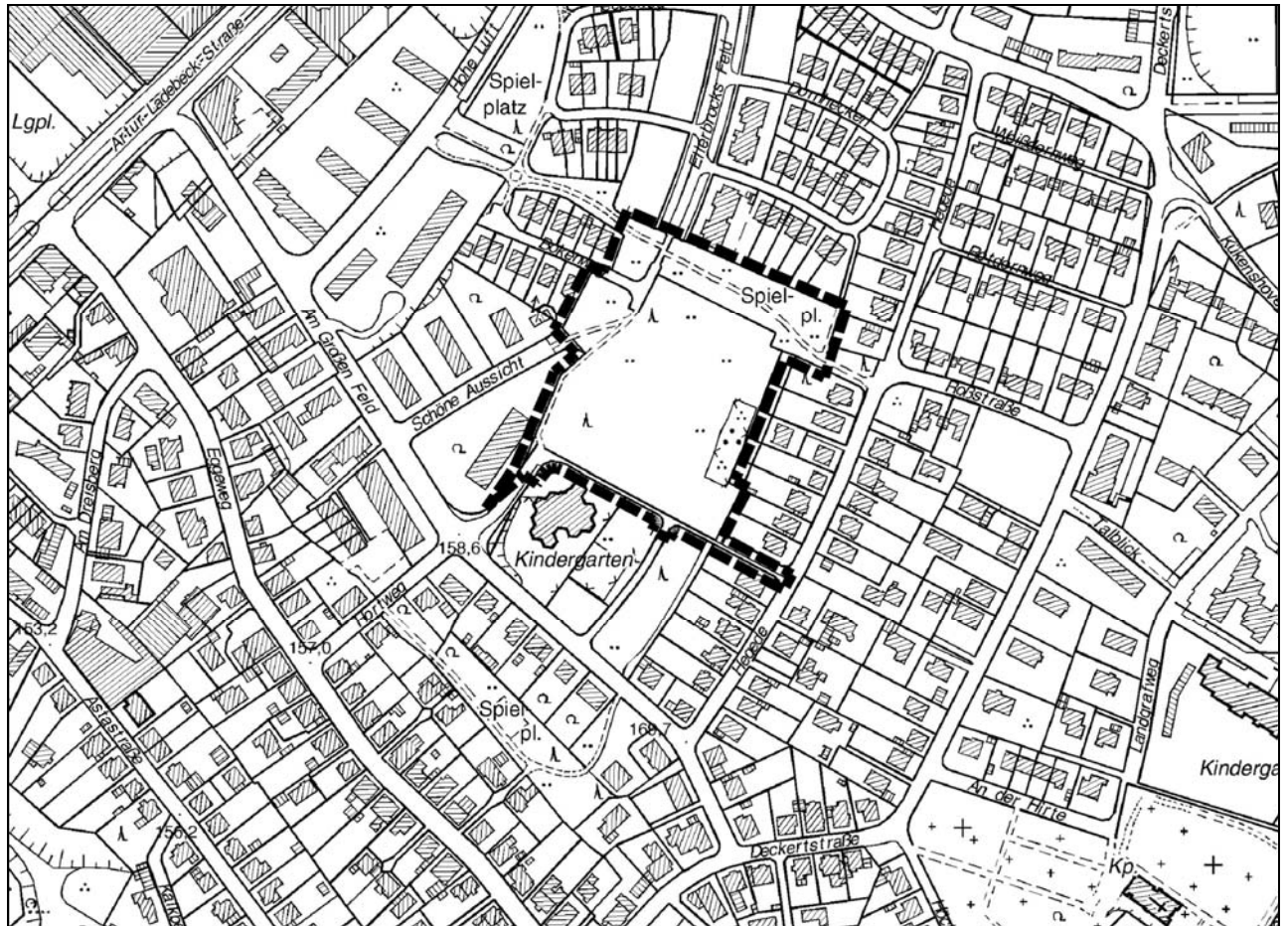
C	1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 • Begründung Entwurf
----------	--

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1

Stadtbezirk: Gadderbaum

Änderungs- Teilfläche des Gebietes südlich Ellerbrocks Feld, nördlich Hortweg /
bereich: Schöne Aussicht



Begründung

Verfahrensstand:
Entwurf

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches	3
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahrens	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	5
6.4	Gestalterische Aussagen	6
6.5	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	7
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	7
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
9	Belange der Umwelt	8
9.1	Umweltprüfung	8
9.2	Artenschutz	9
9.3	Immissionsschutz	9
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	10
10	Belange der sozialen Infrastruktur	10
11	Kosten	11

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 liegt innerhalb der Gemarkung Gadderbaum, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 1045 tlw., 1081 tlw., 1131, tlw., 1229 tlw., 1294, 1295 tlw., 1296 tlw., 1313, 1314, 1315, 1316 und 1317.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,79 ha.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung und der Gestaltungsplan sind beigelegt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren

Die innerhalb des Änderungsbereiches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben bislang eine Vermarktung der Baugrundstücke nicht zugelassen. Eine Nutzung der Fläche im Sinne eines viergeschossigen Wohnungsbaus lässt sich aufgrund der nicht vorhandenen Nachfragestruktur kaum realisieren.

Aus diesem Grund soll innerhalb des Änderungsbereiches eine Einzel- / Doppelhausbebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Hierfür besteht an dem Standort eine Nachfrage.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,79 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem „Reinen Wohngebiet“ mit Einzel- und Doppelhäusern besonders an.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Eine Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 nicht vorgesehen.

5 Situationsbeschreibung

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 bildet die Grundlage zur Erschließung und Bebauung von ca. 80 Einzel- und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungsbau. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach BauNVO mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, die einen Quartiersplatz umfassen sollte und unter dem gleichzeitig eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr vorgesehen war.

Dabei sollte die Straße Ellerbrocks Feld mit dem Hortweg im Süden verbunden werden, eine Durchfahrbarkeit für den motorisierten Verkehr aber ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereiches ist eine vergleichbare Bauweise festgesetzt, die zum Teil zur Ausführung gekommen ist. Nordwestlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise für eine zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser in einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) nach BauNVO fest.

Diese Art der Bebauung findet sich auch dem Grunde nach östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Straße Hegede.

Prägend für den Änderungsbereich ist der im Osten und Norden verlaufende Grünzug, der einerseits das Gebiet gliedert und andererseits eine Trennung / einen Abstand zu den vorhandenen Baugrundstücken im Osten herstellt.

Südwestlich / westlich des Änderungsbereiches befindet sich Geschosswohnungsbau, der teilweise modernisiert worden ist.

Südlich des Änderungsbereiches liegt ein Kindergartenstandort, der vom Hortweg aus erschlossen wird.

6 Belange des Städtebaus

Das bislang dem Bebauungsplan unterliegende städtebauliche Konzept des Quartiersplatzes wurde zugunsten einer Schleifenerschließung für die zu bildenden Baugrundstücke aufgegeben. Der Platz und die damit verbundene mehrgeschossige Bebauung sind nicht zu realisieren/umzusetzen.

Es sind in dem Änderungsbereich auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption 15 Einzelhausgrundstücke und 6 Doppelhaus(-hälften-)grundstücke möglich.

Die den Änderungsbereich im Norden und Osten begrenzenden Grünflächen werden unverändert in den Änderungsbereich aufgenommen. Die damit verbundenen Fuß- und Radwege bleiben für das Erschließungssystem somit erhalten. Eine Fahrverbindung für den motorisierten Verkehr in Richtung Hortweg (Kindergartenstandort) ist weiterhin nicht erforderlich. Die Wegeverbindung zwischen Hortweg und Hegede nördlich des Kindergartenstandortes bleibt erhalten.

Die im Südosten des Plangebietes in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund der notwendigen veränderten Festsetzungen bzgl. der angrenzenden Verkehrsflächen in die Änderungsplanung übernommen.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung soll nicht weiterhin die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten, sondern eine Festsetzung des Baugebietes als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO erfolgen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sollen allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Reinen Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und bei der zwingenden Zweigeschossigkeit wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Es erfolgt zusätzlich noch eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit zusammenhängenden Baufenstern/„Bauteppichen“ mit einer Tiefe von 14 m für die Bauzwecke ausreichend großzügig dimensioniert.

Die Stellung der Gebäude wird so gewählt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

6.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen / Beschränkung der Wohneinheiten

Es wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m innerhalb des Gebietes festgesetzt.

An der Nordseite des Änderungsbereiches soll zum angrenzenden Grünzug zusätzlich eine davon abweichende Festsetzung getroffen werden. Hier sollen sog. Stadtvillen errichtet werden. Diese Art der Bebauung würde mit den nördlich des Grünzuges vorhandenen großvolumigeren Gebäuden korrespondieren und aufgrund der Topografie des Geländes mit der dortigen „Tallage“ nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke führen.

Hier ist eine offene Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung durch die zulässige Dachneigung der Zeltdächer mit 20° - 30° Neigung geregelt werden. Die maximal zulässige Traufhöhe soll bei den zwei Vollgeschossen 7,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe- / Gebäudehöhe 10,00 m betragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl in dem WR-Gebiet auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude

beim Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich in dem Gebiet ausschließlich eine Entwicklung im Sinne des „Einfamilienhausbaus“ vollzieht.

Für die in die Änderungsplanung übernommenen überbaubaren Grundstücksflächen im Südosten des Plangebietes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 weiterhin berücksichtigt.

Hier wird eine zwingende Zweigeschossigkeit bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m bzw. einer Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich das geneigte Dach mit einer Neigung von 35° - 50°.

6.4 Gestalterische Aussagen

Die baugestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage der BauO NRW werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/9a 1.1 Teilplan 1 „Ellerbrocks Feld“ auch für das Änderungsgebiet vorgesehen. Somit kann die ursprünglich beabsichtigte gestalterische Kontinuität in dem Gebiet gewährleistet werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Dachneigung, die Dachform, das Material für Fassaden sowie Werbeanlagen.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7 Belange des Verkehrs

Innerhalb des Änderungsbereiches soll die geplante 6,00 m breite Schleifenerschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Es verbleibt bei der Anbindung der Erschließung nach Norden an die Straße Ellerbrocks Feld.

Zum Hortweg im Süden soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) als Fuß- und Radweg vorgesehen werden. Eine verkehrliche Verbindung aus dem Änderungsbereich heraus in Richtung der Straße Schöne Aussicht ist nicht vorgesehen.

Im Südwesten wird am Ende des Hortweges im Bereich des Kindergartens eine Wendemöglichkeit innerhalb der Verkehrsfläche ermöglicht und gleichzeitig an der Stelle Raum für öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 sieht hier eine Durchfahrbarkeit des Hortweges in seiner Verlängerung ebenso vor wie eine Wendemöglichkeit und öffentliche Stellplätze. Diese Situation soll auch bei veränderten städtebaulichen Zielsetzungen für das eigentliche Änderungsgebiet nicht aufgegeben werden, da sich alternative verkehrliche Lösungen im Zusammenhang mit dem Hortweg und der Erschließung des Kindergartens nicht ergeben.

Mit dem Wendehammer kann einerseits die Anfahrbarkeit des Kindergartens auf der Höhe dessen Einganges geeignet berücksichtigt werden und gleichzeitig eine Wendemöglichkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge geschaffen werden.

Aus diesem Wendebereich heraus sollen nach Norden und Osten Fuß-Radwege geführt werden.

Im Südosten des Plangebietes wird ebenfalls ein Wendebereich für Müll- und Rettungsfahrzeuge

vorgesehen und planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig soll der vorhandene aber bislang planungsrechtlich nicht gesicherte (nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 liegende) Fuß- Radweg in Richtung der Straße „Hege-de“ nunmehr festgesetzt werden.

Der notwendige Wendebereich ist derzeit in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 in der notwendigen Ausführung nicht festgesetzt, was durch diese Änderungsplanung nunmehr berücksichtigt werden soll.

Die Wegeverbindungen innerhalb der Grünzüge im Norden und Osten bzw. südlich des Änderungsbereiches sind von der Änderungsplanung nicht berührt.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Überplanung Hauptentwässerungsnetz Innenstadt“. Im Zuge der Verwirklichung des 1. Bauabschnittes des „Baugebietes Ellerbrocks Hof“ sind in der Straße Ellerbrocks Feld Kanäle gebaut worden, über die das Schmutzwasser des jetzigen Teilplanes 1 abgeleitet werden soll.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten Erschließungsstraßen erforderlich.

Das Schmutzwasser fließt der Kläranlage Heepen zu.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 Teilplan 1 wurden durch das Büro „Geo-id“ im Jahr 1997 die im Planungsgebiet befindlichen Verhältnisse hinsichtlich einer möglichen Versickerung untersucht und bewertet. Die Voraussetzungen für eine funktionierende Versickerung sind demnach nicht gegeben und so wurde für das Plangebiet eine zentrale Rückhaltung vorgesehen. Der daraufhin gebaute Rückhalteraum berücksichtigt auch die Abflüsse der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 Teilplan 1. Der Ablauf des RRB und die weitere Niederschlagswasserableitung fließen an der Einleitungsstelle E 6/33 der Weser-Lutter zu.

Laut Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Wohnflächen, die der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) entsprechen und Wohnstraßen, die der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) zuzuordnen sind.

Von einer Behandlung des Niederschlagswassers der Wohnstraßen kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Das Niederschlagswasser fließt über die Weser-Lutter dem Stauteich I zu, der als Regenwasserbehandlung funktioniert.

Für Flächen im B-Plan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – festgesetzt. Die Durchleitungsrechte sind im Grundbuch einzutragen und müssen spätestens bei Abschluss des Erschließungsvertrages vorliegen.

Die jetzige 1. Änderung des Teilplanes 1 muss auch die Entwässerung der Flächen des Festsetzungsbereiches der ersten Bebauungsplanaufstellung vom 25.05.1993 berücksichtigen, die sich entlang der nach Südwesten verlaufenden Straße (zur Straße „Am Großen Feld“ führend) befinden. Die Ableitung von SW und RW dieser Flächen hat über die im jetzigen Geltungsbereich der 1. Änderung neu zu verlegende Kanalisation zu erfolgen. Dementsprechend sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits (auch außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Teilplanes 1) Leitungsrechte für eine spätere Kanalverlegung auf Grundstücken Dritter zu Gunsten der Stadtentwässerung einzurichten.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die im Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 Teilplan 1 im Südwesten des Plangebietes in der Verlängerung des Hortweges / der Straße „Ellerbrocks Feld“ festgesetzten Baumstandorte gem. § 9 (1) 25a BauGB werden aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption mit der Abkehr von dem Alleecharakter mit der deutlichen Unterbrechung zwischen dem Hortweg und der Verlängerung der Straße „Ellerbrocks Feld“ nicht mehr vorgesehen.

9.2 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen in dem Änderungsgebiet nach heutigem Kenntnisstand keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Die Durchführung einer weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) ist hier nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst großflächig eine regelmäßig geschlegelte Wiesenfläche sowie vereinzelte Gehölze und im Bereich der Aufschüttungsflächen (Verdachtsfläche: Boden- und Bauschuttablagerung) Brennnessel u.a. Hochstaudenfluren. Das Plangebiet liegt inmitten dichter Siedlungsbebauung. Die Brachfläche mit randlichen Bäumen bietet u. a. aufgrund der isolierten Lage keine Habitatstrukturen, die für planungsrelevante Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Die nächsten schutzwürdigen Biotope, die ggf. Lebensraum planungsrelevanter Arten sein können, liegen mehr als 600 m von der B-Planfläche entfernt. Dies sind jedoch Waldbiotope. Für Arten dieser Biotope gibt es im B-Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Auch sind die innerhalb des Änderungsbereiches anzutreffenden Arten, ihre Bestandsgröße und der Gefährdungsgrad dieses Bestandes aufgrund der Größe der insgesamt in dem Raum real und potentiell anzutreffenden Populationen von geringer Bedeutung sein. Es ist ferner anzunehmen, dass der Erfüllungsgrad der ökologischen Funktion des Gesamttraumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Fauna auch bei einem Verlust der Fläche weiterhin erhalten bleibt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der nur untergeordnet vorhandenen Pflanzstrukturen wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange (Verbote des § 44 (1) BNatSchG) nicht betroffen sind, unter der Voraussetzung, dass die Beseitigung der Bäume und Sträucher im Rahmen der Baufeldräumung nicht innerhalb des Zeitraums zwischen dem 1.03. und dem 30.09. durchgeführt wird.

9.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die Planung dient weiterhin ausschließlich der Bereitstellung von Wohnraum. Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder anderer anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Vom Plangebiet selbst werden – bezogen auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz – keine störenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgehen.

Verkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist unter Berücksichtigung der Topographie insbesondere durch den Hauptemittenten Artur-Ladebeck-Straße von Immissionspegeln < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes auszugehen. Die Orientierungswerte für Wohngebiete tags/nachts werden überschritten. Voraussichtlich wird sich die Lärmbelastung durch die bis 2020 geringfügige Verkehrsmengenreduzierung nicht nennenswert verändern.

Diese faktische Belastung besteht über das Plangebiet hinaus auch für die nördlich und südlich sowie die westlich in Richtung der Artur-Ladebeck-Straße vorhandenen Wohnbaugrundstücke.

Mit der Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber der heutigen bauleitungsrechtlichen Situation mit der Zulässigkeit einer Wohnbebauung kein neuer oder zusätzlicher Konflikt geschaffen, der im Rahmen dieser Bauleitplanung zu lösen wäre. Durch die zukünftige Festsetzung eines Reinen Wohngebietes anstatt der bisherigen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich in dem bislang unbebauten Plangebiet kein veränderter Schutzzan-

spruch, der hier zu einer „Schlechterstellung“ von vorhandenen / bereits genutzten Immissionsorten führen würde.

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu verzeichnen. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben, da die Immissionspegel < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb der Richtwerte für Mischgebiete liegen und innerhalb von Mischgebieten nach BauNVO das Wohnen allgemein zulässig ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem BImSchG können somit gewährleistet werden. Dieses gilt auch für das Reine Wohngebiet einschließlich dessen Wohn-Außenbereiche.

Aufgrund der Entfernung von mind. rd. 250 m der westlich des Plangebietes verlaufenden Artur-Ladebeck-Straße zum Plangebiet sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden, Wällen und Gebäuderiegeln wenig geeignet, potentielle Lärmimmissionen abzuwehren.

Passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Festsetzung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern mittels Schalldämmmaßen, Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse in Bezug auf schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, Verzicht auf Fensteröffnungen zur Emissionsseite) wird bewusst verzichtet.

Der Schallschutz ist hier durch die architektonische Selbsthilfe des Bauherrn eigenverantwortlich zu erreichen.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine relativ junge Ruderalfläche. Es handelt sich um einzelne Schüttkegel mit unbekanntem Material. Die Haufwerke sind mit einem dichten Bewuchs überzogen, so dass eine optische Ansprache des Materials nicht möglich ist. Vermutlich handelt es sich um Boden- und Bauschuttablagerungen.

Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bis zum Satzungsbeschluss ist noch eine Untersuchung mit der Aussage zur ordnungsgemäßen Entsorgung vorzunehmen.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben. Der Änderungsbereich ist diesbezüglich bereits untersucht worden.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

Da es sich bei der Planung lediglich um eine Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, verbunden mit einer Reduzierung der in dem Gebiet zu erwartenden Wohneinheiten gegenüber der bislang rechtskräftigen Planung handelt, ist zunächst von keinen veränderten Ansprüchen an die soziale Infrastruktur auszugehen.

Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Martinschule, welche eine vierzügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2010/11 insgesamt 391 Schülerinnen und Schüler in 16 Klassen unterrichtet. Durch die Änderung des B-Planes sind rd. 30 Wohneinheiten geplant, die ab dem Schuljahr 2011/12 Berücksichtigung finden. Hieraus ist etwa ein zusätzlicher Schüler pro Jahrgang der Martinschule ab Schuljahr 2011/12 abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2004/05 bis 2008/09, die den Einschulungsjahrgängen 2011/12 bis 2015/16 entsprechen, sowie aller Baugebiete im Einzugsbereich der Martinschule, wird die Schülerzahl der Schule bei vollständiger Umsetzung der Planung mittelfristig auf 425 im Schuljahr 2015/16 ansteigen. Der daraus resultierende Raumbedarf von bis zu 16 Klassenräumen kann im vorhandenen Raumbestand abgedeckt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes wird entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 Teilplan 1 die Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ vorgenommen.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Projektentwicklung bezieht sich dabei auf im Eigentum des Projektträgers stehende Flurstücke.

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 Erschließungsmaßnahmen sollen 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 Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 245.000.- € (einschl. MWSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	155.000.- €
Regenwasserkanalisation	ca.	90.000.- €

Im aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept und im Finanzplan sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.200 €.

Die Folgekosten für die Stadt Bielefeld für die spätere Unterhaltung der noch auszubauenden öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet durch den Umweltbetrieb betragen ca. 400 €/a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb belaufen sich dann auf ca. 350 €/a.