

Hinweis:

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen zulässigen Bauhöhen (siehe hierzu die Seiten 9 und 10) wurden im Zuge der abschließenden Beratung und Beschlussfassung durch die Bezirksvertretung Heepen am 12.01.2012 in der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes auf 11,0m (Herforder Straße und Heilbronner Straße) bzw. 10,5m (Donauschwabenstraße und Büscherweg) reduziert.

Weiterhin wurden aufgrund dieses Beschlusses der Bezirksvertretung noch folgende Punkte im Bebauungsplan angepasst:

1. Sheddächer werden als Dachform ausgeschlossen.
2. Die Dächer müssen beidseitige Dachneigungen erhalten.
3. Die Baufenster am Büscherweg werden so angepasst, dass Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbebauung erhalten werden.

A 1

Bebauungsplan Nr. III/ M 8 „Fischerheide“ Teilgebiet C,

Satzung

- Nutzungs- und Gestaltungsplan (Vorentwurf)
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Prüfaufträge an die Verwaltung

Die Änderungen in der Anlage A 1 im Vergleich zur Vorlage 2586 sind grau hinterlegt.
(siehe Seiten 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14, 20)

Nutzungs- und Gestaltungsplan (Vorentwurf)



Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 10.01.2011 bis einschließlich 14.01.2011 im Bauamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.01.2011 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermines im Volkshaus Milse, Elverdisser Straße 36, statt und wurde von ca. 23 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung und durch schriftliche Eingaben beim Bauamt gab es die nachfolgend inhaltlich zusammengefassten Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/ M 8 „Fischerheide“, Teilplan C.

Äußerungen und Fragen von Bürgern:

1. Erforderlichkeit der Planung

Es wird bezweifelt, dass im betreffenden Bereich überhaupt eine Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist. Die Fläche solle besser als Reservefläche zurückgestellt werden. Der Verlust einer weiteren Freifläche in Milse wird bedauert.

Stellungnahme der Verwaltung

Laut Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III / M8 war die Fläche seit langer Zeit für eine Bebauung vorgesehen. Die nach den Festsetzungen dieses B-Planes zulässige Bebauung entspricht allerdings nicht der heutigen Nachfrage, die nicht mehr im Segment des Geschosswohnungsbaus, sondern im Bau von Einfamilienhäusern liegt.

Ein Investor ist bereit und in der Lage, die entstehenden Kosten für die städtebauliche Entwicklung zu tragen. Die Erschließung soll dann in Abschnitten erfolgen. Für einen ersten Bauabschnitt an der Donauschwabenstraße zeichnet sich bereits jetzt ein großes Interesse von potentiellen Grundstückskäufern ab.

2. Einbeziehung des Büscherweges in das Plangebiet

Es wird gefordert, den Büscherweg aus der Planung des Bebauungsplanes herauszunehmen. Festgestellt wird zudem, dass der Büscherweg gegenüber dem heutigen Ausbaustand im Plan breiter (ca. 10m) dargestellt ist. Gefordert wird die Festsetzung der Mindestbreite des Büscherweges sowie des abgehenden Stichweges von nur 6 m. Dieser Straßenquerschnitt ist ausreichend, um den Verkehrsablauf für den Anliegerverkehr zu sichern. Weiterhin müssten dann keine Grundstücksflächen abgetreten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegenüber der Abgrenzung des Plangebietes im Vorentwurf wurde nach abschließender Diskussion entschieden, dass die Einbeziehung des Büscherweges in den Geltungsbereich derzeit nicht zwingend erforderlich ist, da der Zeitpunkt des endgültigen Ausbaus heute noch nicht absehbar ist.

3. Verkehrliche Situation

Innere Erschließung des Plangebietes

Es wird mehrfach betont, dass Durchgangsverkehr im Plangebiet zwischen Heilbronner Straße und Büscherweg vermieden werden soll. Deshalb wird angeregt, lediglich Stichstraßen zu entwickeln, die abschließend mit einer Wendeanlage versehen sind. Diese sollen durch einen Fußweg miteinander verbunden werden. Von den Anliegern wird bemängelt, dass der Verkehr kreisförmig das Gebiet umschließt (Quer- und Durchgangsverkehr). Es wird weiter angemerkt, dass zu „Rushhour“-Zeiten keine Verkehrsverteilung erfolgt.

Weiterhin wird angeregt, eine Verlängerung des bestehenden Wohnweges (Flurstück 1064) so festzusetzen, dass die Hinterlieger-Bebauung von der Donauschwabenstraße sowie von der Planstraße zum Büscherweg (Flurstücke 317/ 318) aus erschlossen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Vorentwurf des B-Plans dargestellte Lösung eines inneren Erschließungsringes mit insgesamt drei Anbindungen an das umliegende Straßennetz ist aus funktionaler Sicht gut geeignet, um die Hauptschließung des inneren Teiles des Gebietes zu gewährleisten. Der weitaus überwiegende Teil der Baugrundstücke kann so unmittelbar von dieser Planstraße aus erschlossen werden. Der Verkehr kann zielgerichtet und ohne Umwegfahrten in die unterschiedlichen Richtungen abfließen. Verzichtbar ist in diesem Konzept die Anbindung an den Büscherweg, die im Entwurf des Planes nur noch als Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt werden soll.

Aufgrund des geplanten Ausbaus der inneren Erschließung als Wohnstraßen sind diese aber grundsätzlich auch nicht attraktiv für befürchtete Schleichverkehre. Plausible Abkürzungen im Verkehrsnetz ergeben sich bei der Straßenführung nicht.

Aufgrund der Gesamtanzahl der im Gebietsinneren erschlossenen Grundstücke ist auch zu Spitzenzeiten keine Überlastung einzelner Anbindungen zu befürchten. Ein wesentlicher Teil der Grundstücke im Plangebiet wird ja ohnehin von den angrenzenden, vorhandenen Straßen aus erschlossen.

Der von der Donauschwabenstraße ausgehende Wohnweg soll wie bislang die angrenzenden Grundstücke - bestehende Doppelhausgruppe - erschließen. Sofern dieser länger als die jetzt ausgebauten ca. 50m in das Gebiet führen sollte, wäre eine aufwendige und flächenintensive Wendeanlage (geeignet für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge) erforderlich, die insbesondere im Zusammenhang mit dem Gesamtsystem der inneren Erschließung keine Vorteile mit sich bringt.

Auch eine Unterbrechung des inneren Erschließungsringes durch zwei oder mehrere Wendeanlagen bringt für die Verkehrsabläufe und in Bezug auf den entstehenden Erschließungsaufwand keine Vorteile. Aufgrund der nötigen Dimensionierung würden geeignete Wendeanlagen sogar einen eher höheren Flächenverbrauch mit sich bringen.

Fuß- und Radwege

Es wird angeregt den geplanten Gehweg an der Heilbronner Straße erst im Zuge der Realisierung der Bauabschnitte zu errichten und auf die östliche Straßenseite zu verlegen. Auf den Fuß- und Radweg zwischen Plangebiet und Donauschwabenstraße soll, aufgrund von befürchteten Verunreinigungen und Gefährdungen durch Moped- und Radverkehr, verzichtet werden. Die Anlieger der Donauschwabenstraße merken an, dass sie nicht bereit sind, den Privatweg zu ihren Häusern zugunsten eines Fuß- und Radweges zur Verfügung zu stellen. Es wird stattdessen eine Wegeführung zwischen den beiden Wendeanlagen der Stichstraßen der Hinterliegerhäuser an der Donauschwabenstraße vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausbau des Gehweges entlang der Heilbronner Straße ist sinnvoll, sobald in diesem Bereich zusätzliche Wohnbebauung entsteht und kann mit der Realisierung dieses Teilbereiches vollzogen werden. Einzelheiten zum Umfang und Zeitpunkt der Umsetzung können in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Auch eine Fuß und Radwegeverbindung zwischen Gebietsinnerem und Donauschwabenstraße ist aus stadt- und verkehrsplanerischer Sicht zweckmäßig und an der im Plan dargestellten Stelle richtig angeordnet. Hier ist die kürzeste und Umweg freieste Verbindung zu den südlich der Donauschwabenstraße liegenden Rad- und Fußwege-Beziehungen in Richtung Stadtbahn sowie in Richtung Zentrum Baumheide möglich. Auch im rechtskräftigen B-Plan ist in diesem Bereich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen soll diese Option deshalb weiterhin planungsrechtlich über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der derzeit schon verschärften Parksituation soll die Errichtung eines durchgehenden Parkstreifens an der Donauschwabenstraße vor dem Fuß- und Radweg erfolgen. Aus Platzgründen könnte nördlich an der geplanten Bebauung eine Planstraße entstehen, an welche die Bebauung heranrückt und somit Platz für einen Parkstreifen entsteht. Es wird nachgefragt ob genügend Parkmöglichkeiten in dem künftigen Baugebiet vorhanden sind, so dass keine Probleme mit dem ruhenden Verkehr entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich soll das Parken auf dem eigenen Baugrundstück erfolgen. Dazu sind die Festsetzungen so getroffen, dass in der Regel mindestens zwei PKW pro Wohneinheit Raum finden (z. B. Garage oder Carport und 1 weiterer Stellplatz davor).

Im Rahmen der vorangegangenen Sitzungen der Bezirksvertretung wurde die Frage der Stellplätze und Verkehrsabläufe in der Donauschwabenstraße auch von Bürgerseite thematisiert (Ablauf der Beratung der Vorlage siehe Seite 17).

Nach abschließender Diskussion werden in der Donauschwabenstraße sieben zusätzliche Stellplätze straßenbegleitend ausgewiesen. Um dies zu ermöglichen, wird im Vergleich zum Vorentwurf von den Baugrundstücken entlang der Donauschwabenstraße (1. Bauabschnitt) ein Streifen von rund 2,0 m Breite zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Die Fläche wird vom Erschließungsträger kostenfrei an die Stadt Bielefeld übertragen. Um die Stellplätze straßenbegleitend unterbringen zu

können, wurden die Zufahrten in diesem Bereich nochmals anders organisiert und zusammengefasst. Im Einmündungsbereich zur Heilbronner Straße hin wurden keine Stellplätze angeordnet, um den Verkehrsablauf hier nicht durch Ein- und Ausparkmanöver zu beeinträchtigen.

Die alternativ von der Bezirksvertretung vorgeschlagene Option, weitere Stellplätze im Plangebiet unterzubringen wurde untersucht, aber verworfen. Hierdurch würde weiterer Verkehr in die als „grünbestimmt“ gedachten Innenbereiche zwischen 1. und 2. Baureihe gezogen. Die Nutzung eines Baugrundstückes für eine kompakte / zentrale Stellplatzanlage zieht neben dem Verlust an Wohnbauland und zusätzlichem Erschließungsaufwand (Fahrgassen, Rangierflächen) auch Fragen der Unterhaltung und des künftigen Nutzerkreises nach sich.

Durch die straßenbegleitende Anordnung, wie nunmehr ausgearbeitet, kann eine angemessene Anzahl von Stellplätzen im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt realisiert werden, ohne dass das städtebauliche Konzept grundlegend geändert werden muss. Der Erschließungsträger hat sich zur Herstellung bereit erklärt. Eine entsprechende Verpflichtung zur Anlage der Parktaschen verbunden mit einer Herstellungsfrist wird in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

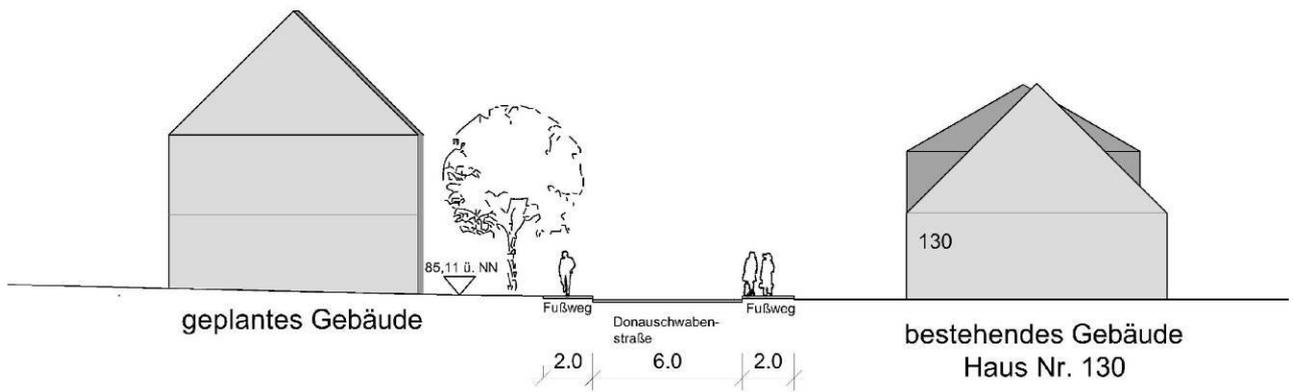
Die Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken der ersten und zweiten Baureihe entlang der Donauschwabenstraße werden nun über die befahrbaren Wohnwege erschlossen. Diese Zufahrten werden beidseitig mit Bäumen eingegrünt und sind so im Straßenraum deutlich markiert. Diese Begrünung trägt auch zur optischen Einengung des insgesamt nun 12,0 m breiten Querschnittes und zur Gestaltung des Straßenraumes bei. Neben diesen Anbindungen sind keine weiteren Ein- bzw. Ausfahrten zulässig.

Durch diese Neugliederung und Umgestaltung der Einfahrtsbereiche stehen für den ersten Bauabschnitt mit insgesamt 14 Wohngebäuden, nun zusätzlich zu den Stellplätzen auf den Grundstücken, 7 weitere im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

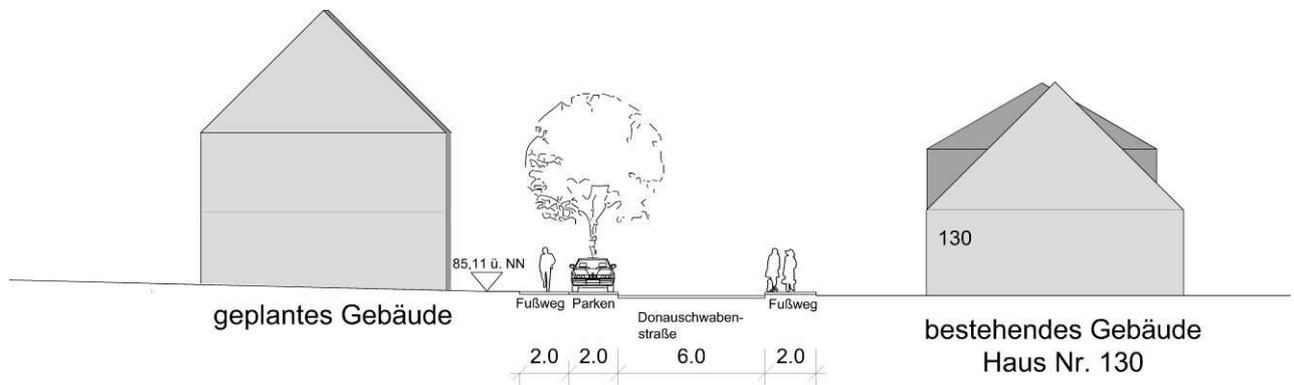


Darstellung der geplanten Stellplätze und Verortung schematischer Schnitt

Um den geplanten Straßenraum / Regelquerschnitt der Donauschwabenstraße – geplante Wohnbebauung, Fußweg, Parkstreifen und Eingrünung, Fahrbahn, Fußweg, Bestandsgebäude- zu verdeutlichen, wurde ein schematischer Schnitt etwa in Höhe des Gebäudes Donauschwabenstraße 130 angefertigt.



Schematischer Schnitt Donauschwabenstraße
(Vorentwurf – ohne Stellplätze)



Schematischer Schnitt Donauschwabenstraße
(Entwurf – mit straßenbegleitenden Stellplätzen)

4.

Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet soll einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen, um die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu ermöglichen. Zudem wird benannt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser ebenfalls auf den für Wohnbauland ungeeigneten Flächen (z. B. mit Lärmbelastung) stattfinden könnte, um Kosten für die Anlieger zu sparen und eine Einleitung in den Johannisbach zu vermeiden. Hierdurch würde auch einer möglichen Überlastung des Entwässerungssystems und des Vorfluters vorgebeugt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist eine Versickerung aufgrund der anstehenden Böden nicht praktikabel. Da die Flächen aber in den vorliegenden Entwässerungskonzepten konzeptionell berücksichtigt wurden, kann und soll eine Einleitung in die vorhandenen Leitungssysteme und über die genehmigten Einleitungsstellen E 4/37 und E 5/34 in die jeweiligen Gewässer erfolgen.

5. Gebäudehöhe und Gebäudegestaltung

Städtebauliches Konzept

Es wird angeregt aus städtebaulichen Gründen, auf die Errichtung von mehrgeschossiger Bebauung entlang der Donauschwabenstraße zu verzichten. Es wird weiter vorgeschlagen, im Plangebiet freistehende 1- geschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss zu errichten.

Außerdem wird der Vorschlag unterbreitet, die geplante geschlossene Bauweise entlang der Heilbronner Straße auf die 1. Bauphase zu beschränken und die Bebauung im 2. und 3. Realisierungsabschnitt dann als offene Bauweise zu errichten.

Desweiteren wird angeregt eine hohe bauliche Verdichtung des Plangebietes mit zu vielen Wohneinheiten auszuschließen. In dem Zuge wird eine Reduzierung der Grundflächenzahl vorgeschlagen.

Der Abstand der geplanten Bebauung an der Donauschwabenstraße zur Verkehrsfläche soll erhöht werden um eine Erschließung besser über eine, nördlich der Grundstücke zu errichtende, Planstraße gewährleisten zu können.

Als weiteres Anliegen wurde eine Vergrößerung der Abstandsflächen von der geplanten Bebauung zur Hofstelle genannt.

Gebäudestellung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere Änderungswünsche zur Anordnung der geplanten Baukörper innerhalb der Grundstücksflächen vorgetragen. Teilweise wurde dabei auf die Eigentumsverhältnisse hingewiesen, die berücksichtigt werden müssten.

Grundstückszuschnitte und -größen

Es wird angemerkt, dass die Zuschnitte der Baugrundstücke – wie teilweise in angrenzenden Baugebieten auch - zu klein sind und größere Grundstücksgrößen im Innenbereich des Plangebietes vorgesehen werden sollen. Zur Einfügung in die Nachbarbebauung sollten die geplanten Grundstücke Mindestgrundstücksgrößen von ca. 600m² aufweisen.

Gestaltung

Um ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, soll auf hochwertige Gestaltungsfestsetzungen (Dach, Fassaden, etc.) geachtet werden.

Gebäudehöhe

Aufgrund des Höhenversprungs des Flurstücks 1474 von ca. 1- 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Heilbronner Straße, soll entlang dieser Straße sowie innerhalb des Plangebietes nur eine 1 ½ geschossige Bauweise zulässig sein, da eine Abgrabung des Bodens nicht möglich ist. Entlang der Donauschwabenstraße sollen diesbezüglich ausschließlich max. 2 Vollgeschosse (ohne Dachausbau) festgesetzt werden (analog zur Südseite).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das städtebauliche Konzept sieht vor, entlang der vorhandenen Straßenzüge (WA2-Gebiete) eine insgesamt kompaktere, d. h. etwas höhere und dichtere Bebauung zu ermöglichen.

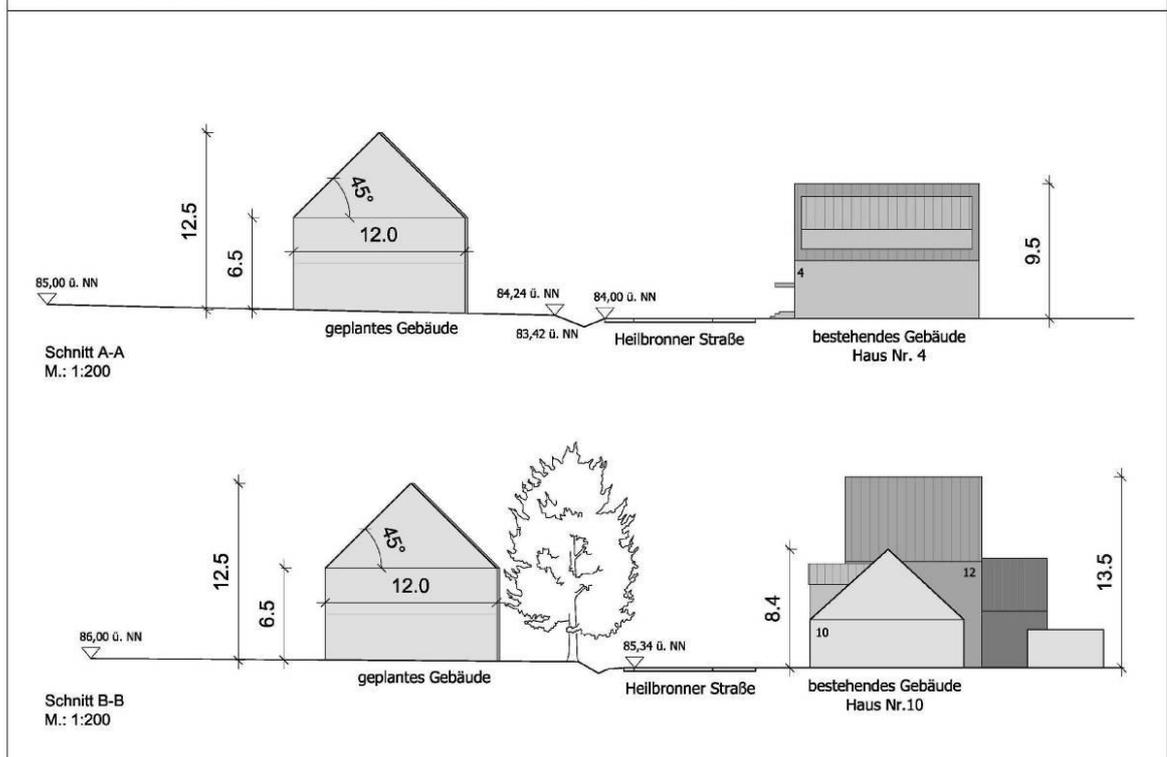
Daher sind hier zwei Vollgeschosse und entsprechende Trauf- und Firsthöhen sowie etwas höhere Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Teilweise (entlang der Heilbronner Straße) soll hier aus Schallschutzgründen auch eine geschlossene Bebauung festgesetzt werden, bis der Umbau der Herforder Straße vollzogen ist und die betreffenden Straßen entlastet werden.

Diese Konzeption leitet sich aus der vorhandenen Situation und dem angrenzend festgesetzten Planungsrecht ab.

Damit sich die neue Bebauung in der 1. Baureihe entlang der Heilbronner Straße, der Donauschwabenstraße sowie entlang der Herforder Straße noch besser in die vorhandene, - in Bezug auf die Gebäudehöhe heterogene - Gebäudestruktur einfügt, werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gegenüber dem Vorentwurf um 1 m reduziert. Damit findet auch das leicht ansteigende Gelände im südlichen Abschnitt der Heilbronner Straße Berücksichtigung.

Damit ergeben sich eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,50 m.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/M 8 "FISCHERHEIDE" TEILFLÄCHE C



Schematische Gebäudeabwicklung

(Anmerkung: die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Heilbronner Straße 12 beträgt tatsächlich 11,0 m)

Die Baugruppen um die beiden Stichstraßen an der Donauschwabenstraße nutzen die bestehende Infrastruktur aus und halten den Erschließungsaufwand in diesem Teilbereich niedrig.

Für das Gebietsinnere ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, die auf 1 1/2-geschossige (1 echtes Vollgeschoss, 1 ausgebautes Dachgeschoss) Einfamilienhäuser abgestellt ist. Hier werden im Entwurf des Planes auch Mindestgrundstücksgrößen 550 m² für ein Einfamilienhaus-Grundstück sowie die Anzahl der Wohneinheiten (1 pro Wohngebäude) vorgegeben. Dazu werden hier eine geringere GFZ / GRZ 0,6 und 0,3 sowie Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden so getroffen, dass ein in sich stimmiges Ortsbild entstehen kann. Allerdings ist in der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass den künftigen Bauherren ein gewisser Spielraum zur Gestaltung ihres Gebäudes und der Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück verbleibt.

Daher setzen die getroffenen Festsetzungen einen städtebaulichen Rahmen, ohne jedes baulich-gestalterische Detail zu regeln.

Der Gestaltungsplan hat keine bindende Wirkung. Er zeigt zum besseren Verständnis, wie eine mögliche Bebauung (Gebäudeanordnung und Ausrichtung, Grundstücksteilungen etc.) aussehen kann. Die Inhalte des Nutzungsplanes (zeichnerische und textliche Festsetzungen) haben dagegen eine rechtlich bindende Wirkung.

Die hier getroffenen Festsetzungen zur eingeschränkten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), zur zulässigen Gebäudehöhe, der Anzahl der Wohneinheiten und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grundflächenzahl, zielen in ihrer Gesamtheit darauf ab, eine Bebauung zu ermöglichen, die der im Gestaltungsplan dargestellten Lösung nahe kommt um eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden.

Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum Mai / Juni 2008 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen sind soweit nach städtebaulichen Kriterien geboten in den Bebauungsplan übernommen.

Prüfaufträge der BV Heepen an die Verwaltung

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Bebauungsplan – Entwurf erarbeitet und am 09.06.2011 in der Bezirksvertretung Heepen in 1. Lesung sowie am 15.09.2011 in 2. Lesung und am 24.11.2011 in 3. Lesung behandelt.

Von der Bezirksvertretung sind im Zuge der 1. Lesung Prüfaufträge zum Artenschutz, zum Verkehr sowie zu den Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung und zur Versorgung des Gebietes mit regenerativer Energie formuliert worden. Im Rahmen der 2. Lesung wurden diese teils abschließend (Artenschutz, Regenwasserversickerung, Energiekonzept) beantwortet.

Darüber hinaus wurden im Zuge der 2. und 3. Lesung ergänzende Prüfaufträge gestellt. Diese betrafen folgende Punkte:

1. Einbeziehung des Büscherweges in das Plangebiet
(siehe auch Seite 9)
2. Höhenentwicklung der geplanten Bebauung
(siehe auch Seite 15 und 16)
3. Verkehrssituation und Parken im Bereich der Donauschwabenstraße
(siehe auch Seite 11 bis 13)

Zum einen soll die Notwendigkeit der Einbeziehung des Büscherweges in die Planung nochmals überprüft sowie die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung an der Heil-bronner Straße im Verhältnis zu den Bestandsgebäuden visualisiert werden. Außerdem ist das Thema Verkehr- insbesondere Probleme des ruhenden Verkehrs in der Donauschwabenstraße- aus Sicht der Bezirksvertretung noch nicht ausreichend überprüft worden.

In 2. und 3. Lesung wurden diese drei Punkte von Politik und Verwaltung eingehend diskutiert. Die verschiedenen Aspekte zu den einzelnen Punkten sind inzwischen abschließend erörtert und behandelt worden, mit dem Ergebnis, dass der Büscherweg aus dem Plangebiet genommen wird, an der Donauschwabenstraße 7 Stellplätze angelegt werden und die zulässigen Gebäudehöhen reduziert werden.

Alle aufgeworfenen Fragen werden im Teil A der Vorlage ausführlich beantwortet.

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in den hohen Nadelbäumen der Häuser Büscherweg 14 und 15 Falken nisten. Deren bevorzugtes Jagdrevier sei der Acker, der im Zuge des Verfahrens überplant werden soll. Und auch Kiebitze seien hier einmal zu Hause gewesen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die betrachtete Fläche funktional als ökologisches Trittsteinbiotop fungieren könne.

Die Aktualität der Aussagen zum Artenschutz wird angezweifelt. Gefordert wird deshalb, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor einem Entwurfsbeschluss überprüft werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um möglicherweise vorliegende Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu überprüfen wurde bereits im Vorfeld des Entwurfsbeschlusses durch das Büro Höke Mestermann Landschaftsarchitekten eine Artenschutzprüfung (Stand Mai 2011) durchgeführt.

Im Zuge der Artenschutzprüfung erfolgten am 28.02. und 29.03.2011 Ortsbegehungen des Plangebietes und des näheren Umfelds. Diese dienten dazu die Betroffenheit aller artenschutzrechtlich relevanten Arten im Zuge einer Konfliktanalyse zu untersuchen.

Demnach konnte festgestellt werden, dass weder besonders geschützte Arten verletzt oder getötet (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Zudem dient die Fläche des Plangebiets weder als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte noch als essentielles Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Arten womit auch gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kein Verstoß vorliegt. § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist irrelevant, da im Zuge der Ortsbegehung keine besonders geschützten Pflanzenarten ermittelt werden konnten.

Zur Aktualisierung des Artenschutzgutachtens mit Stand Mai 2011 wurden zwei weitere Begehungen des Plangebietes am 15.06.2011 sowie am 20.06.2011 durchgeführt, um dem Hinweis – der seitens der Anwohner geäußert wurde - auf brütende Falken in den hohen Nadelbäumen nachzugehen.

Tatsächlich bestätigte sich der Hinweis auf Falkenbestand im Plangebiet: Im Rahmen beider Ortsbegehungen konnte jeweils ein Turmfalke beobachtet werden. Allerdings konnten weder Horste noch Nester bzw. Jungvögel in den Fichten nachgewiesen werden. Auch Jagdaktivitäten auf der Planungsfläche konnten nicht festgestellt werden.

Durch die erneute Begehung wird der Forderung der Aktualität der Aussagen zum Artenschutz Folge geleistet.

Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermaus- und Vogelarten der näheren Umgebung das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen. Allerdings gehören Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Zudem weist das Plangebiet lediglich eine potenzielle Funktion als nicht essenzielles Nahrungshabitat auf. Damit kann kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG festgestellt werden.

Zusammenfassend kommt die Artenschutzprüfung auch unter Berücksichtigung der erneuten Begehung zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche C keinerlei Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Der Planung stehen somit aus Sicht des Artenschutzes keine Einwände entgegen.

Dazu tragen vor allem auch die bereits bestehende Vorbelastung durch den Kfz-Verkehr auf den die Fläche umgrenzenden Straßen sowie die vorhandene Wohnbebauung im direkten Umfeld bei.

Bezug nehmend auf den Turmfalken sind keine zusätzlichen Störwirkungen einer möglichen Brutaktivität in den Fichten der Grundstücke Büscherweg 14 + 19 durch das geplante Vorhaben zu erwarten, da Turmfalken auch in dicht besiedelten und an möglicherweise störungsintensiven Standorten brüten. Durch die bereits vorhandene Nähe von Menschen sind die möglichen Brutstandorte bereits heute durch anthropogene Störungen vorbelastet.

Hinsichtlich der Äußerung, in weiter zurückliegender Zeit seien auch Kiebitze gesichtet worden, liegt eine ergänzende Stellungnahme des Verfassers der Artenschutzprüfung vom 27.07.2011 vor. Demnach wurde die Art in der ASP behandelt, eine negative Auswirkung auf die Art jedoch ausgeschlossen, da diese extensiv genutzte Grünlandflächen bzw. ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, wie sie nördlich der Herforder Straße vorhanden sind, bevorzugt.

Das Planvorhaben führt demnach in beiden Zusammenhängen zu keiner artenschutzrechtlich relevanten zusätzlichen Störung.

Verkehr- insbesondere ruhender Verkehr Donauschwabenstraße

Von Bürgern wird beobachtet, dass die Fahrbahn der Donauschwabenstraße zu bestimmten Tageszeiten zum Parken genutzt wird und sich der Verkehr zu Stoßzeiten staut. Durch die zusätzliche Bebauung an der Donauschwabenstraße wird eine Verschärfung der Situation befürchtet. Daher wird der Bau eines straßenbegleitenden Parkstreifens seitens der Bürger angeregt, um Störungen des Verkehrsablaufes zu vermeiden. Mit dieser Anregung ist ein Vorschlag verbunden, eine zusätzliche Erschließungsstraße zwischen der 1. und der 2. Baureihe anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet soll – wie es in anderen Baugebieten für Einfamilienhäuser der Stadt Bielefeld auch üblich ist - grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken geparkt werden.

Dazu stehen pro Grundstück jeweils eine Garage / Carport sowie mindestens ein zusätzlicher offener Parkplatz davor zur Verfügung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf sind so getroffen, dass dies gewährleistet ist.

Zusätzlich werden in der Donauschwabenstraße sieben Stellplätze straßenbegleitend ausgewiesen (siehe auch Skizzen und Erläuterungen auf den Seiten 11-13).

Entwässerung, insbesondere Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser

Das Bebauungsplangebiet soll einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen, um die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu ermöglichen. Zudem wird benannt, dass eine –zentrale- Versickerung von Niederschlagswasser ebenfalls auf den für Wohnbauland ungeeigneten Flächen (z. B. mit Lärmbelastung) stattfinden könnte, um Kosten für die Anlieger zu sparen und eine Einleitung in den Johannisbach zu vermeiden. Hierdurch würde auch einer möglichen Überlastung des Entwässerungssystems und des Vorfluters vorgebeugt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den gesammelten Erkenntnissen ist eine Versickerung aufgrund der anstehenden Böden nicht praktikabel und bringt keine erkennbaren Vorteile.

Diese Aussage wird aufgrund der vorliegenden Planungsgrundlagen und Stellungnahmen aus dem B-Plan-Verfahren sowie aus Gutachten getroffen:

- Bodenkarte zur Versickerungsfähigkeit des Landes NRW (siehe Anlage)
- Bohrprofile entlang der Donauschwaben- und Heilbronner Straße, die im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen erstellt wurden (siehe Anlage RKB 1 und RKB 4)
- Gutachten zur Beurteilung der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung für den angrenzenden B-Plan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet B; erstellt vom Erdbaulabor Schemm (Stand 15.09.2005) (siehe Anlage RKB 6)

Die Bodenkarte zur Versickerungsfähigkeit weist für lediglich ca. 1/3 der Plangebiets-fläche im südöstlichen Teil bedingt versickerungsfähige Böden aus. Auf der restlichen nordwestlichen Fläche ist eine Versickerung nicht möglich.

Die Bohrprofile, die entlang der Donauschwabenstraße (siehe Anlage RKB 1 und 4) angefertigt wurden, spiegeln die Inhalte der Bodenkarte wieder, enthalten aber auch zusätzliche Informationen. Sandiger und somit versickerungsfähiger Boden ist lediglich bis zu einer Tiefe von 2,20 m bis 3 m vorhanden. Danach folgt schluffiger Boden, zum Teil sogar Schieferthon. Dieser Bodenaufbau schränkt die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers in den tieferen Bodenschichten deutlich ein. In Abhängigkeit eines schwankenden Grundwasserstandes könnten die Bodenverhältnisse sogar zu Staunässe führen.

Auch das Bodengutachten, das im Zuge des Planverfahrens zum B-Plan Nr. III/M „Fischerheide“ Teilfläche B angefertigt wurde (siehe Anlage RKB 6), hält für die angrenzende Fläche fest, dass die angetroffenen Sande mit schluffigen Anteilen mit Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) zwischen 10-6 bis zu 10-8 m/s im Grenzbereich der Versickerungsfähigkeit bzw. darunter liegen.

Je höher (also schlechter) der Versickerungsbeiwert, desto höher ist der Flächenbedarf der Anlagen zur Versickerung, so dass bei den vorgegebenen Verhältnissen ein erheblicher Grundstücksanteil für Versickerungsanlagen vorgehalten werden müsste.

Gem. dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 (IV 13 5 – 673/2 – 29010/IV B 6 – 031 002 0901) (MBL. NW. S. 654) "Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG" und dem ATV Regelwerk A 138 "Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser" muss ein Mindestabstand bis zum höchsten natürlichen Grundwasserstand eingehalten werden.

Um Vernässungsschäden zu verhindern, sind ausreichende Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass das zu versickernde Niederschlagswasser nicht in vorhandene Hausdrainagen gelangen kann.

Folgende Mindestabstände sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Sohlabstand der Versickerungsanlage bis zum höchst zu erwartenden Grundwasserstand > 1 m.

- Abstand einer Versickerungsanlage zur Grundstücksgrenze > 2 m.
- Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m.

Zusätzlich würde eine Versickerung auch keinen finanziellen Vorteil für die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke bedeuten, da aufgrund der schlechten Bodeneignung zusätzlich Notüberläufe an den Mulden eingerichtet werden müssten. Dies führt dazu, dass die Eigentümer mit einem Anteil von 70% gebührenpflichtig bleiben, wodurch der zusätzliche Aufwand für die Versickerungsanlagen auch finanziell unattraktiv wird.

Zudem wurden die betrachteten Flächen in den vorliegenden Entwässerungskonzepten konzeptionell berücksichtigt. Ein ausreichend leistungsfähiges Kanalnetz ist somit vorhanden. In dieses kann und sollte das anfallende Niederschlagswasser, auch in Hinblick auf den Anschluss- und Benutzungszwang an den vorhandenen Straßen, in denen bereits Kanäle liegen, eingeleitet werden. Unter den gegebenen Bedingungen kann eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG ortsnah über die genehmigten Einleitungsstellen E 4/37 und E 5/34 erfolgen.

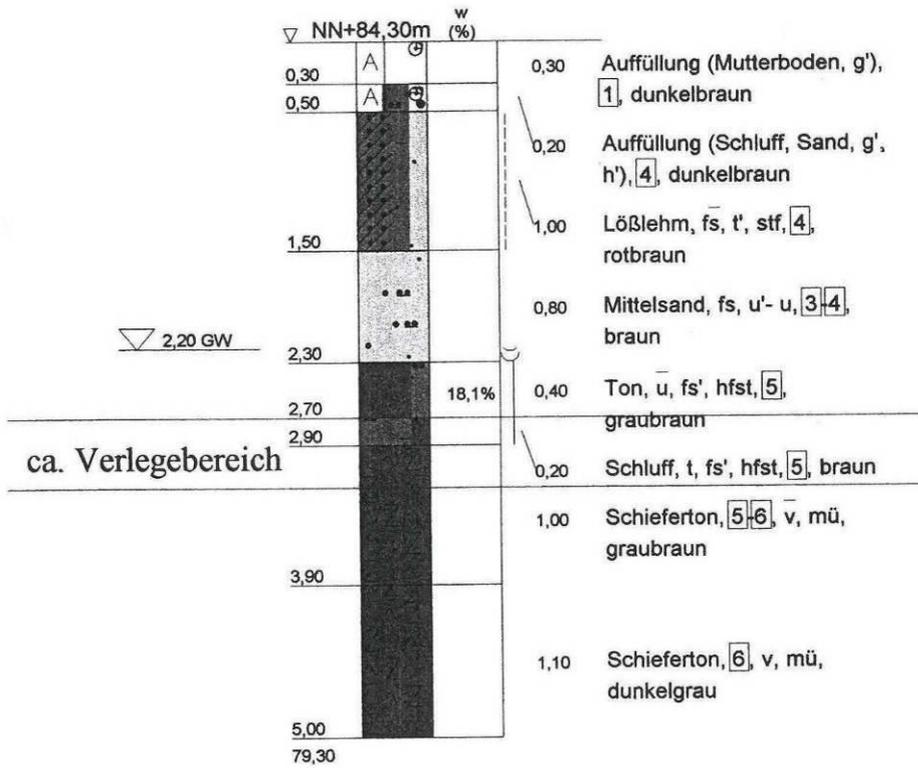
Aufgrund der vorliegenden Informationen über die Möglichkeiten zur Versickerung ist ein zusätzliches Gutachten nicht notwendig, da daraus keine Erkenntnisse zu erwarten sind, die zu einer anderen Beurteilung der Sachlage führen.

Zusammenfassend ist hinsichtlich der vorliegenden Gutachten und Informationen eine Versickerung lediglich auf einer kleinen Teilfläche - hier wiederum nur sehr eingeschränkt - möglich. Aufgrund der unter den Sandböden liegenden Schiefertonschichten kann es über einen kurzen Zeitraum der Versickerung sogar zu Staunässe kommen.

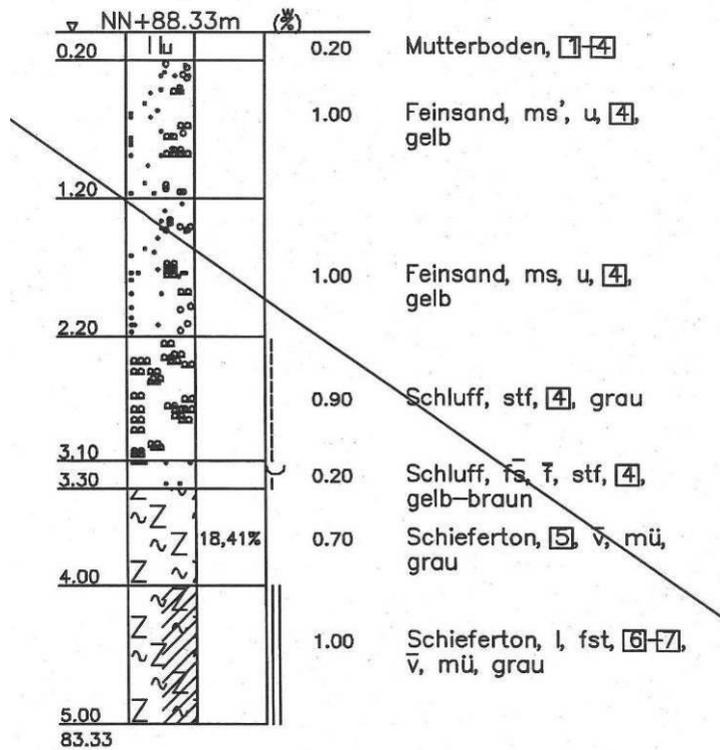
Eine Versickerung auf einer Teilfläche des Plangebietes wäre somit sowohl hinsichtlich des technischen als auch des wirtschaftlichen Aufwandes unverhältnismäßig.

Aufgrund der hydrogeologischen Voraussetzungen, der wasserrechtlichen Bestimmungen und des Grundwasserschutzes kann eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plangebiet von der Unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

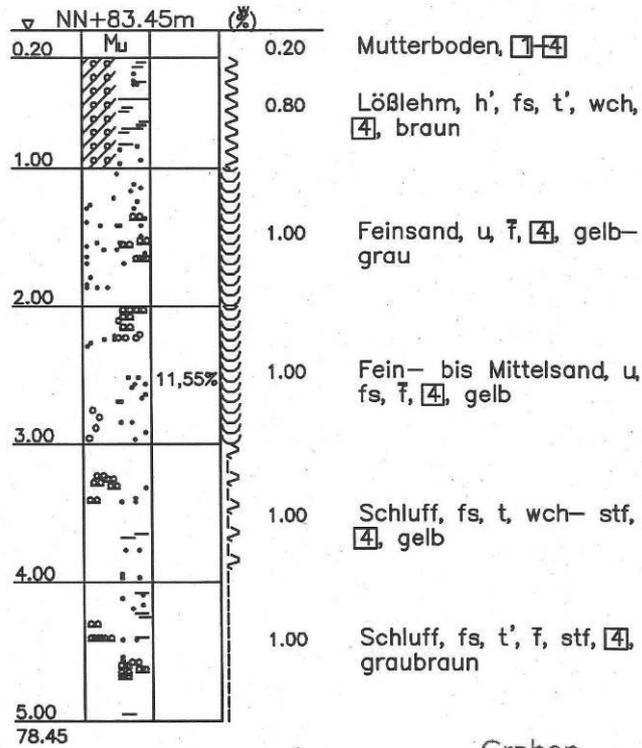
RKB 6



RKB 1



RKB 4



Energetische Gesichtspunkte / Klimaschutz / Energieversorgung

Es soll geprüft werden, inwieweit energetische Gesichtspunkte und alternative Möglichkeiten der Energieversorgung bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt wurden und welche alternativen Möglichkeiten es zur Energieversorgung gibt.

Stellungnahme der Verwaltung

Energetische Gesichtspunkte spielen auf verschiedenen Ebenen der Planung eine Rolle:

Standort

Grundsätzlich berücksichtigt das Vorhaben durch die Entwicklung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsraumes - im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand - wesentliche Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung:

- Nutzung vorhandener Erschließungssysteme (Straßen, Ver- und Entsorgung).
- Gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, insb. der nahe gelegenen Stadtbahn.
- Gute Zuordnung zum Stadtteilzentrum Baumheide mit Versorgungseinrichtungen sowie zu Naherholungsmöglichkeiten.
- Mäßige Klimaempfindlichkeit der Fläche

Städtebauliches Konzept

Durch die Anordnung und Ausrichtung der Baufenster wird die Ausrichtung zahlreicher Dach- und Fensterflächen in Südrichtung, d. h. zur Sonne, und somit ein guter bis sehr guter solarer Energiegewinn ermöglicht, wobei neben der optimalen Orientierung der Gebäude zur Sonne, weitere Gesichtspunkte (praxisgerechte Gebäudehöhen und Grundstückszuschnitte, städtebauliche Zielsetzungen wie Fassung des Straßenraumes) mit zu berücksichtigen waren. Damit ergeben sich im Einzelfall auch Abweichungen, die aber vertretbar sind.

Insgesamt ist im Inneren des Plangebietes eine verträgliche Dichteentwicklung durch Einschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 sowie der Begrenzung der Gebäudehöhe (FH max. 12,5m) sowie eine Mindestgröße der Grundstücke von 550m² vorgesehen, wodurch eine relativ aufgelockerte Bebauung mit relativ großen Abständen zwischen den Gebäuden entstehen wird.

Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik und Solarthermie) sind im Baugebiet ausdrücklich zulässig.

Alternative Energieversorgung

Eine alternative Energieversorgung kann grundsätzlich auch durch Blockheizkraftwerke oder Nahwärmeversorgungssysteme erfolgen. Dem Einsparpotential in Bezug auf CO₂-Emission, das u. a. auch vom eingesetzten Energieträger abhängig ist (Gas, Holzpellets), solcher Systeme stehen bei der Versorgung von mäßig verdichteten Einfamilienhaus-Gebieten aber eine Reihe von Nachteilen gegenüber:

- Möglichst alle Häuser eines Baugebietes müssen sich an die dezentrale Nahwärmeversorgung anschließen (Anschlusszwang). Um die Wirtschaftlichkeit gegenüber den anderen Energieträgern aufrechtzuerhalten, muss der Einsatz von

z. B. Warmwasser-Solaranlagen, zusätzlichen Wärmequellen (Kaminöfen) oder Mini-Blockheizkraftwerken eingeschränkt werden.

- Dieser Anschluss- und Benutzungszwang schränkt die Vermarktbarkeit der Baugrundstücke ein, da viele Bauherren zwar dem energieeffizienten Bauen hohen Stellenwert einräumen, aber individuell zugeschnittene Lösungen bevorzugen.
- Bei einer dezentralen Anlage besteht die Notwendigkeit, die Anlage und das erforderliche Netz, bereits bei Bezug des 1. Einfamilienhauses in Betrieb zu nehmen. Da ein gleichzeitiger Bau und Bezug aller Einzelhäuser unrealistisch ist, führt dies zu einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der dezentralen Wärmeversorgung bis zur vollständigen baulichen Umsetzung eines Gebietes.
- Es muss ein geeigneter Betreiber gefunden werden, der einen langfristigen Betrieb der Anlage gewährleisten kann. Bei Ausfall des Betreibers stellt sich die Frage der Gewährleistung der Versorgung des Gebietes.
- Der Betreiber der dezentralen Nahversorgungsanlage hat wegen der vorgenannten fehlenden Ausweichmöglichkeiten der Eigenheimbesitzer (Anschlusszwang) auf andere Energieträger eine quasi Monopolstellung.
- Unter wirtschaftlichen Aspekten ist zu berücksichtigen, dass dezentrale Wärmenahversorgungsanlagen auf Grundstücksflächen vorgehalten werden müssen, die dann nicht mehr als Baufläche vermarktbar sind.

Der möglichen CO₂-Einsparung stehen wirtschaftliche Risiken des Betriebes einer Nahwärmeversorgungsanlage und die Notwendigkeit von restriktiven Einschränkungen der Bauherren gegenüber, nicht andere Energieträger und Energieversorgungsarten (z. B. Solaranlagen, Kaminöfen, Mini-BHKW, Geothermie) wählen zu können.

Diese Einschränkungen der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sind bauleitplanerisch unzureichend begründbar.

Werden sie bspw. mit einem Erschließungsträger – sofern sich dieser auf freiwilliger Basis dazu bereit erklärt - vertraglich vereinbart, führen diese zu Einschränkungen der Vermarktbarkeit.

Eine Festlegung auf ein Nahwärmesystem bedeutet zudem eine langfristige Bindung des gesamten Baugebietes. Zukünftig alternative und innovative Lösungen der Energieversorgung im weiteren Lebenszyklus der Gebäude werden damit ausgeschlossen.

Durch gesetzliche Regelungen zu energetischen Anforderungen (Energieeinsparverordnung EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) sind bei Neubauten ohnehin wirksame Mindeststandards zur Dämmung der Gebäudehülle und Nutzung von erneuerbaren Energien vorgegeben. Weitergehende individuelle Lösungen zur Steigerung der Energieeffizienz, wie z. B. idealerweise der Bau von Passivhäusern, führen insgesamt ebenfalls zu geringeren Verbräuchen bei kalkulierbaren Kosten.