

## Anlage

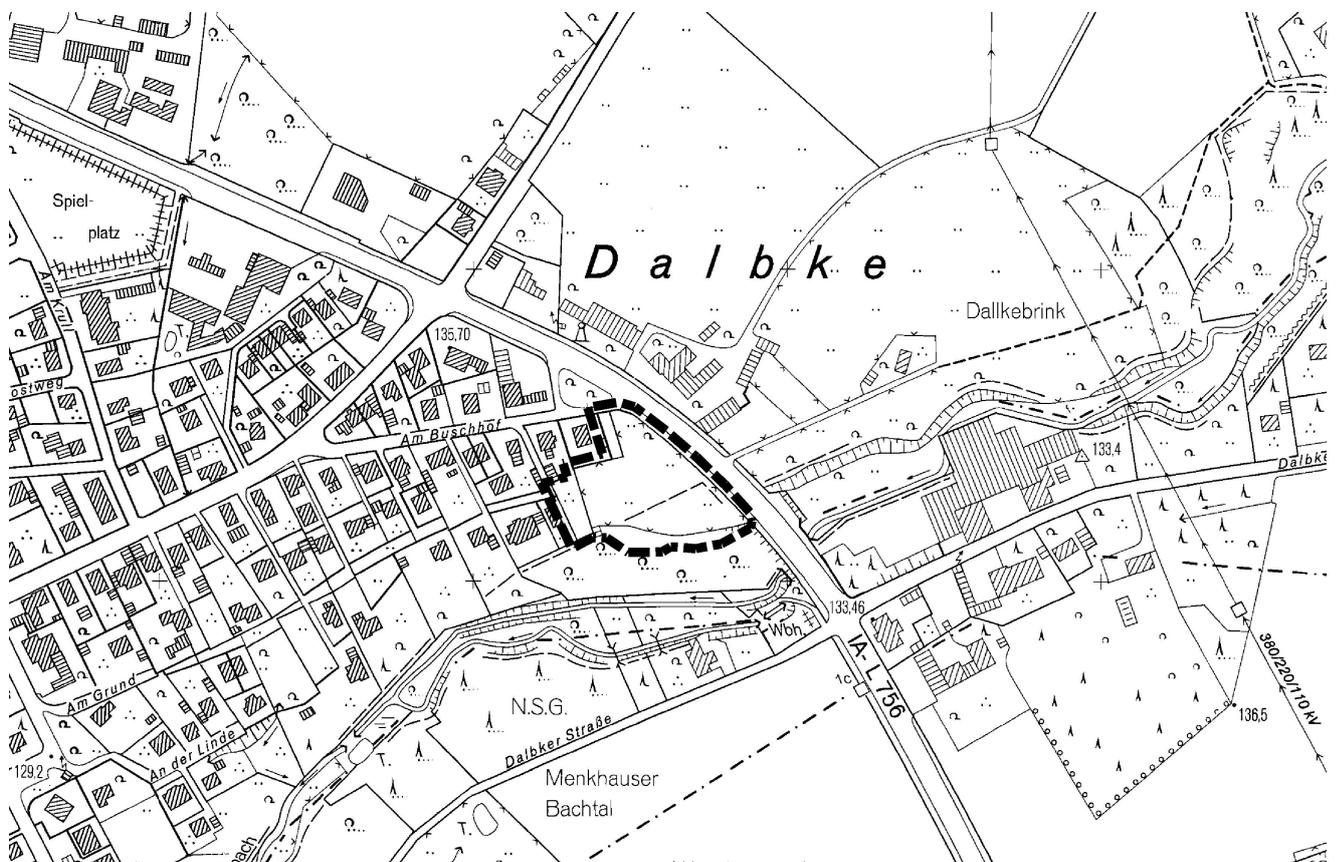
<b>D</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung</li></ul> <b>Satzung</b>
----------	--

# STADT BIELEFELD

## Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“

Stadtbezirk: Sennestadt

Plangebiet: Teilflächen des Gebietes südlich der Straße Am Buschhof /westlich der Paderborner Straße (L756)



### Begründung

Verfahrensstand: Satzung

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.52

Drees & Huesmann · Planer

**Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld**

**Begründung**

Verfahrensstand:     Satzung

**Inhaltsangabe**

	<b>Seite</b>
1     Allgemeines	3
2     Örtliche Gegebenheiten	3
3     Flächennutzungsplan	4
4     Planungsgrundsätze	4
4.1   Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2   Belange des Verkehrs	5
4.3   Belange der Ver- und Entsorgung	5
4.4   Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	7
4.5   Belange des Umweltschutzes	7
4.6   Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	9
4.7   Belange des Artenschutzes	9
4.8   Belange der sozialen Infrastruktur	12
5     Bodenordnung	12
6     Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	12
7     Kosten	13
8     Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	13

## **1 Allgemeines**

Der seit dem 12.07.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ setzt für den betreffenden Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer ein- bis zweigeschossigen geschlossenen Bauweise parallel zur „Paderborner Straße“ (L 756) fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist von der „Paderborner Straße“ durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getrennt. Westlich der festgesetzten Baugrundstücksfläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Weder die Bebauung, noch die Anpflanzungsfläche und der Kinderspielplatz sind bislang entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt worden. Zum einen besteht keine Möglichkeit Investoren / Bauherrn für die geschlossene Bauweise zu aktivieren, zum anderen besteht für den Standort des Kinderspielplatzes keine Notwendigkeit mehr. Demzufolge kann der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich mit Ziel der Schaffung von Bauland für eine offene Einzel- und Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung des notwendigen Immissionsschutzes aufgrund der Nähe zur „Paderborner Straße“ überarbeitet werden.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,6 ha und umfasst die Flurstücke 1318 (tlw.) und 516 (tlw.) der Flur 10 in der Gemarkung Sennestadt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: festgesetzte Fläche für den Wohnbebauung, Grünfläche) handelt. Die Plangebietsgröße von ca. 0,6 ha liegt unter der im Gesetz genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Es sind hier keine Vorhaben beabsichtigt, die u.a. eine UVP-Pflicht oder eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter auslösen.

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.

### **Verfahren**

Aufstellungsbeschluss	01.09.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) BauGB	21.09.2009 - 09.10.2009
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB	11.11.2010 - 22.12.2010
Entwurfsbeschluss nach § 3 (2) BauGB	02.05.2012
Beteiligung der Öffentlich nach § 3 (2) BauGB	25.05.2012 - 25.06.2012

## **2 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Weidefläche / Pferdekoppel dar, die an ihrer Süd- und Ostseite durch hochstämmigen Baumbewuchs flankiert wird.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, das den östlichen Auftakt der Bebauung entlang der Südseite der Straße „Am Buschhof“ darstellt. Westlich dieses

Baugrundstückes verläuft im Kataster eine Wegeparzelle, die aber in der Örtlichkeit nicht als solche zu erkennen ist.

Westlich des Plangebietes setzt sich die Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise fort. Diese Baugrundstücke in der „zweiten Reihe“ sind über die Grundstücke an der Straße „Am Buschhof“ erschlossen.

Südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes bzw. eines schützenswerten Landschaftsbestandteiles fest. Innerhalb dieses Schutzgebietes verläuft der „Menkebach“. Der Übergang zu diesem Landschaftsbestandteil ist in der Örtlichkeit einerseits deutlich durch den Baumbewuchs und den Geländesprung zu erkennen.

Das NSG trägt die Bezeichnung „Menkhauser Bachtal“ BI 011. Im landesweiten Biotopkataster wird das NSG mit der Bezeichnung BK-4017-410 geführt.

Östlich des Plangebietes an der Ostseite der „Paderborner Straße“ findet sich wohngenutzte Bebauung im Wechsel mit Freiraum. Das in Gegenlage zu dem Plangebiet liegende ehemalige Gasthaus Buschmann wird nicht mehr als gastronomische Einrichtung genutzt. Hier hat bereits eine Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden.

### **3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt im Osten des Plangebietes parallel zur Paderborner Straße "Grünfläche" dar. Die westlich anschließende Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB in dem Teilbereich im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“).

### **4 Planungsgrundsätze**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen für diese Flächen die Voraussetzungen für eine Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sollen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Hierdurch wird planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Zulässigkeit von das Wohnen ergänzenden Nutzungen an dem Standort vorgesehen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Dabei wird hinsichtlich der Dachform eine Bebauung mit geneigten Dächern zwischen 35° und 48° festgesetzt. Damit kann der Bauweise im westlich des Plangebietes anschließenden Bestand entsprochen werden.

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei ist bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich rd. 500 m<sup>2</sup> mit rd. 6 - 8 Wohngebäuden als sog. Einfamilienhäuser zu rechnen. Um dem zukünftigen Bauherrn ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück zugeben, wird die überbaubare

Grundstücksfläche als Baustreifen festgesetzt. Um sicherzugehen, dass auch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgt, wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude beschränkt. Dies entspricht dem planerischen Ziel, an dieser Stelle dem Einfamilienhausbau Vorrang einzuräumen und fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine maximale Traufhöhe von 4,20 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Durch die geplante / mögliche Bebauung wird im Rahmen der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes eine Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen offenen Bauweise erfolgen.

#### 4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Am Buschhof“ nördlich des Plangebietes.

Es ist keine Möglichkeit der Zu- und Abfahrt in das Plangebiet mit einem direkten Anschluss der Straße Am Buschhof an die Paderborner Straße / L 756 vorgesehen. Außerhalb des Plangebietes wird eine Abpollerung in dem Einmündungsbereich vorgesehen, die ein solches Ein- und Ausfahren verhindert. Die Abpollerung wird sich am nordöstlichen Rand der Straße Am Buschhof erstrecken. Nördlich davon soll eine Buswendeschleife eingerichtet werden, die es dem Linienbus aus Richtung Süden kommend hier erlaubt, zu wenden. Die Maßnahme ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt, aber nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.

Die innere Erschließung des Planbereiches berücksichtigt zum einen die bereits im Bebauungsplan Nr. 1 / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m sowie eine davon in Richtung Süden abzweigende private Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,00 m.

Die notwendigen privaten Stellplätze sollen den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet werden. Darüber hinaus werden auch in dem Plangebiet zwei Stellplatzanlagen mit 3 bzw. 5 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle Dalbke an der Paderborner Straße von den Buslinien 39 (Sennestadt - Oerlinghausen - Stieghorst), 82 (Brackwede - Sennestadt - Stukenbrock) und N 5 (Ubbedissen - Oerlinghausen - Lipperreihe) der moBiel GmbH direkt erschlossen. Zusätzlich ist das Plangebiet durch die fußläufig erreichbare Haltestelle Schlinghofstraße an die Schulbuslinien 237, 238 nach Sennestadt und die Nachtbuslinie N 6 (Bielefeld - Brackwede - Sennestadt - Schloß Holte Stukenbrock) umfassend an den ÖPNV angebunden.

#### 4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

##### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen bzw. privaten Straßenverkehrsfläche werden nach Bedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

##### Entwässerung

##### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle dem Gemeinschaftsklärwerk "Verl-Sende" zugeleitet.

Der Schmutzwasser-Hauptsammler Ver/Sende verläuft in der Paderborner Straße (L 756) an der Ostgrenze des Plangebietes und weiter an der Nordgrenze des Plangebietes in der Straße Am Buschhof. Um künftig die Verlegung des Sammlers aus der Landesstraße heraus zu ermöglichen, sind entlang der Paderborner Straße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld (Entsorgungsträger) zu belastende Flächen festzusetzen. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten privaten und öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

#### Niederschlagswasser

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. 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 des Landeswassergesetzes (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

- Ortsnahe Einleitung in den Menkebach

Das Plangebiet entwässert heute im Trennsystem über die Einleitungsstelle E 13/1.

Ungeachtet der anstehenden Bodenverhältnisse wird aufgrund der örtlichen Situation, der Kleinräumigkeit des Plangebietes, der bislang bereits erfolgten Überplanung des Gebietes zum Zwecke des Wohnungsbaus sowie der Berücksichtigung privater Verkehrsflächen in dem Plangebiet erwogen, das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ortsnah in den Menkebach einzuleiten.

Hierzu ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen erforderlich. Die Einleitung erfolgt dann über die vorhandene Einleitungsstelle E 13/1 in den Menkebach, wobei ggf. von der Aufsichtsbehörde zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers die Drosselung der Einleitungsmenge gefordert werden wird.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung ist befristet bis zum 31.03.2026. Eine Immissionsbetrachtung des Menkhauser Baches zur Ermittlung der zulässigen Einleitungsmengen ist für 2013 vorgesehen. Aufgrund der Größe des Gebietes und der sich daraus ergebenden hohen Einleitungsmenge von 1.667 l/s wird sich voraussichtlich die Forderung nach einer Rückhaltung ergeben.

Auf die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 46 hat das jedoch keine Auswirkung, weil im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/St 27 nur eine geringfügige Erweiterung von befestigten Flächen geplant ist. Eine weitere Versiegelung von Flächen im Bereich der Einleitungsstelle 13/1 ist jedoch ohne Rückhaltung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 ("Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren") ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Bei einer ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser an der Einleitungsstelle E 13/1 in den Menkebach ist wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld (Entsorgungsträger) innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Führung der bestehenden und geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB in dem Bebauungsplan eingetragen.

- Versickerung

Alternativ besteht für die Baugrundstücke die Möglichkeit, sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist im Rahmen des Bauantrages über ein hydrogeologisches Gutachten zu untersuchen. Die Abstimmung über die Versickerung ist dann mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld vorzunehmen. Auf den Grundstücken wären bei Eignung ausreichende Flächen für eine dezentrale Versickerung bereitzustellen.

Die Versickerung des von öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers kann ggf. in Straßen begleitenden Mulden erfolgen. Wenn dieses nicht möglich ist, sind zur Ableitung Regenwasserkanäle zu verlegen.

#### Müllentsorgung

Zur Müllabfuhr sind die Müllgefäße aus dem Plangebiet an die Straße Am Buschhof zu bringen. Diese Regelung gilt bereits heute für die vorhandene Bebauung in zweiter Reihe entlang der Straße Am Buschhof und soll auch für die Bebauung innerhalb des Plangebietes bis zum Durchbau der Straße "Am Grund" gelten.

#### 4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden.

#### 4.5 Belange des Umweltschutzes

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.

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

Eine Umweltprüfung i.S. des § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig.

#### Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Von der Planung ist ausschließlich in einem Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich zu Bauzwecken festgesetzte Fläche betroffen.

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

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Südlich des Plangebietes verläuft der Menkhauser Bach (Gewässer 49), der ein berichtspflichtiger Wasserkörper nach EU-Wasserrahmenrichtlinie ist und für den ein ausreichend großer

Entwicklungskorridor gesichert werden muss (siehe „Blaue Richtlinie“ des Landes NRW, MUNLV 2010). Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 46 „Am Buschhof“ wird der im Bebauungsplan Nr. I/St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ dargestellte und gesicherte Abstand zum Gewässer nicht verändert.

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

## Belange des Immissionsschutzes

### Lärmschutz

Östlich des Plangebietes ist die „Paderborner Straße“ relevant.

Aus diesem Grund ist Fläche zur Aufnahme von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles bzw. einer Wall-Wand-Kombination im Osten des Plangebietes zu berücksichtigen.

Zur Dimensionierung der notwendigen Maßnahmen ist eine „Prognose der Schallimmissionen“ (Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer / DEKRA Umwelt, Bielefeld, 06.11.08) erfolgt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet -WA- werden in Teilbereichen bei einer vorgesehenen Ausführung der Lärmschutzeinrichtung in einer Höhe von 5,00 m überschritten. Der Tagwert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet -MI- wird aber durchgängig eingehalten.

Der Nachtwert von 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet -WA- wird im nördlichen Teilbereich des Plangebietes überschritten. Der Nachtwert von 50 dB(A) für ein Mischgebiet -MI- wird aber durchgängig eingehalten. Da in einem Mischgebiet Wohnen vom Grundsatz her uneingeschränkt zulässig ist, kann auch davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die Gebäudefassaden der neu geplanten Häuser liegen überwiegend in den Lärmpegelbereichen I, II und III gem. DIN 4109. Anforderungen an die Schalldämmung werden gemäß nordrheinwestfälischem Einführungsbeschluss zu DIN 4109 erst ab dem Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) gestellt. Hier ist somit für schutzbedürftige Räume ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R_{w,res} = 35$  dB erforderlich. Diese Anforderung wird von allen bauüblichen Wandkonstruktionen in Verbindung mit üblichen Fenstern mit Isolierverglasung bis zu einem Fensterflächenanteil von etwa 40 % eingehalten. Bei höheren Fensterflächenanteilen und/oder Leichtbau-Außenwänden mit sehr geringer Schalldämmung kann sich u.U. die Erfordernis von Fenstern mit bewerteten Schalldämm-Maßen von  $R_{w,res} \geq 35$  dB ergeben (Gesamtfenstersystem im eingebauten Zustand).

Es ist zu beachten, dass schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich werden können.

Unter Berücksichtigung dieser Aussagen sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Lärmschutzwand bzw. -wand 5,00 m hoch über Gradierte der Paderborner Straße,
- passive Maßnahmen an Fassaden und Bauteilen innerhalb von Bauflächen in dem Lärmpegelbereich III, um in Wohnräumen nachts 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht zu überschreiten.

Es wird folgende Festsetzung vorgesehen:

„Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.“

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Schalldämmlüfter als Bestandteil von passiven Lärmschutzmaßnahmen für Wohn- und Schlafräume sind zwingend erforderlich.“

Die betroffenen Bereiche sind in dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auch bei einer Erhöhung des Lärmschutzwalles oberhalb von 5,00 m werden die Orientierungswerte nicht eingehalten, da der seitliche Schalleinfall der Paderborner Straße einen zu großen Anteil an den Gesamtmissionen im Bereich der Wohnhäuser hat. Erst durch eine deutliche Verlängerung des Walles in westliche Richtung könnte der seitliche Schalleinfall reduziert werden.

Eine Verlängerung des Walles scheidet jedoch aufgrund der notwendigen Belassung des Einmündungsbereiches „Am Buschhof“ / „Paderborner Straße“ aus.

Im Zusammenwirken der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Inwieweit eine Schadstoffabschätzung bzgl. der für den Kfz-Verkehr auf Straßen relevanten Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol, Feinstaub (PM<sub>10</sub>-Partikel)) bei einem Tagesverkehrsaufkommen von rd. 15.000 Kfz-E auf der „Paderborner Straße“ zum Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse gem. Bundesimmissionsschutzgesetz notwendig ist, ist im weiteren Beteiligungsverfahren noch zu klären.

#### Luftreinhaltung

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit des Plangebietes, der Lage des Planbereiches am Stadtrand sowie der geplanten offenen Bauweise wird das Planvorhaben die stadtklimatische Situation nicht wesentlich benachteiligen.

Von einer umfangreichen Behinderung der vorherrschenden Belüftung aus Südwesten infolge der geplanten Lärmschutzanlage ist nicht auszugehen.

Problematische PM<sub>10</sub>- und NO<sub>2</sub> - Belastungen sind nicht bekannt.

#### 4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die vorhandenen Baumstandorte im Süden sowie südlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch die Planung nicht berührt. Die vorhandene Baumkulisse bleibt erhalten.

Zur besseren Einbindung des Lärmschutzwalles in die freie Landschaft wird auch auf den dem Baugebiet abgewandten Seiten des Lärmschutzwalles vom Wallfuß bis zur Wallkrone die Anpflanzung einer flächendeckenden, naturnahen, freiwachsenden Gehölzbepflanzung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist entlang der Paderborner Straße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a festgesetzt. Innerhalb dieses Pflanzstreifens befinden sich zusätzlich drei erhaltenswerte Bäume, die gemäß § 9 (1) Ziffer 25b gesichert sind. Der Überplanung des erhaltenswerten Baumbestandes wird kompensiert, da die Flächen des Lärmschutzwalles als naturnahe Flächen mit einer Baum- und Strauchpflanzung gemäß § 9 (1) Ziffer 25a festgesetzt werden.

#### 4.7 Belange des Artenschutzes

Im seit dem 12.07.1993 rechtsverbindlichen B-Plan Nr. I /St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ sind einige getroffene Festsetzungen bislang nicht ausgeführt worden und in Teilen auch nicht mehr notwendig.

Diese Situation soll nun durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. I / St 46 geändert werden. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden B-Plans Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ liegt im Ortsteil Dalbke des Stadtbezirkes Bielefeld-Sennestadt, Gemarkung Sennestadt, Teile der Flurstücke 1318 und 516.

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes waren Aspekte des Artenschutzes nicht zu berücksichtigen. Allerdings weist das Areal an den Rändern einen mehr oder minder dichten Baumbestand auf, so dass sich zwischenzeitlich Tier- und Pflanzenarten ansiedeln konnten, die möglicherweise artenschutzrechtliche Konflikte heraufbeschwören.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden diverse Eingriffe vorbereitet. Dabei kann es selbst bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes im Umland und im Gebiet selbst zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 7 (2) BNatSchG 2010 kommen. Entscheidend ist, dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Gasse | Schumacher | Schramm - Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft Paderborn, 2010 - ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung darstellt.

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Nordrhein-Westfalen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL
- die besonders und streng geschützten Verantwortungsarten.

Die Liste der 158 in Nordrhein-Westfalen streng geschützten Arten wurde hierfür komplett geprüft: mit Hilfe des Kartenservers des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz wurden die für das Messtischblatt „4017 – Brackwede“ relevanten Arten anhand des Lebensraumspektrums herausgefiltert und einer 1. Abschichtung unterzogen. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2010 außerdem eine Untersuchung der Artengruppen der Fledermäuse, Avifauna und Amphibien vorgenommen.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 3 Fledermausarten mit Vorkommen im Untersuchungsgebiet dokumentiert und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden Arten (Großer Abendsegler, Zwerg- und Breitflügelfledermaus) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartierverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats, zumal alle 3 Arten den Geltungsbereich derzeit als Jäger im hohen Luftraum oder im südlich gelegenen Gehölzbestand nutzen. Auch ist innerhalb des zu überbauenden Bereiches und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG 2010 für die Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 13 streng geschützte Vogelarten in der 1. Abschichtungsprüfung identifiziert, die einer genaueren Vorprüfung bedürfen. Bei den Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen, war insbesondere der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Dies ist bei diesen Arten nicht der Fall. Streng geschützte Brutvögel lassen sich für den Geltungsbereich nicht beschreiben.

Waldohreule, Kleinspecht, Nachtigall, Turteltaube, Waldkauz sind immerhin als Brutvögel im angrenzenden Gehölzbereich möglich. Der Gartenrotschwanz ist als Brutvogel am Gehölzrand potentiell möglich, allerdings auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen. Dort ist ebenfalls die Waldohreule ein potentieller Brutvogel. Da die Gehölzkulisse in der gegenwärtigen Form so erhalten bleibt, gehen insgesamt keine Bruthabitats verloren. Für Gartenrotschwanz und Waldohreule sind, als Brutvögel im Siedlungsbereich, keine erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Störungen sind für die silvicole Avifauna ebenfalls nicht zu erwarten, da diese sich ohnehin ständig in Deckung aufhaltenden Arten gegenüber Störungsereignissen außerhalb ihres Lebensraumes relativ tolerant zeigen.

Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG 2010 für die streng geschützten Vogelarten nicht notwendig.

Von den im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellten 15 besonders geschützten Vogelarten wurden alle Arten mit Brutverdacht für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ ermittelt.

Da alle 15 festgestellten Brutvogelarten sowohl bundes- wie landesweit als ungefährdete Arten gelten, ist eine weitere Prüfung nach § 44 BNatSchG für die vorkommenden 15 besonders geschützten Vogelarten nicht notwendig. Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern, zumal Vermeidungsmaßnahmen geeignet sind um ihren derzeit günstigen lokalen Erhaltungszustand weiterhin zu stützen.

Durch die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für alle geprüften nachgewiesenen und potentiell betroffenen Arten soweit wie möglich eingeschränkt werden und geeignet sind, den derzeitigen Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen weiterhin zu stützen.

Besonders oder streng geschützte nationale Verantwortungsarten sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zu beschreiben.

Es wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ nicht vorhanden.

Die Erdkröte, als besonders geschützte Art, ist in der Lage, den Geltungsbereich als Sommerlebensraum sowie während der saisonalen Wanderungen zu nutzen. Somit sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Diese Art fällt, bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgten Novellierungen des BNatSchG, nicht mehr unter das Prüfinstrumentarium der gegenwärtigen saP zum Bebauungsplanverfahren, sondern ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für diese besonders geschützte Art sind die Maßnahmen, die für die anderen Artengruppen vorgesehen sind, die Gegenstand der saP sind, ebenfalls geeignet.

Diese Maßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Tabelle 4.1 benannt.

Die in der vorliegenden saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind z.T. nicht in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ enthalten. Dies ist insbesondere bei den baubedingten Maßnahmen der Fall, da die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan diese nicht berücksichtigen müssen. Dabei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um Rechtsvorschriften und untergesetzliche Umwelanforderungen, die über die Bestimmungen der § 1 bzw. 1a BauGB hinaus berücksichtigt werden müssen bzw. sollen.

Auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

"Die Wahl der Beleuchtung im Bereich von Wegen und Straßen ist gem. Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 vorzunehmen:

- Beleuchtungskörper sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen bis in einer Höhe von max. 10 m angebracht werden.
- Verwendung von LED-Lampen.
- Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zur Seite, d.h. max. 20° unter der Horizontalen, strahlen.
- Verwendung von Gehäusen mit hoher Dichtigkeit und Stabilität.
- Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderlich auszuleuchtende Maß.

Minderung von Fallensituationen für Amphibien und Kleintieren an Einlaufschächten:

- Verwendung von Muldenrinnen oder Einbau schräger Bordsteine, jeweils zusammen mit der Verwendung von Einlaufrosten mit einer Schlitzbreite von max. 16 mm.“

Eine CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) zur Gewährleistung der dauerhaften Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion in dem Untersuchungsgebiet ist nicht notwendig.

Für alle geprüften Arten ist eine ausnahmsweise Zulassung generell nicht notwendig. Insofern ist der Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ der Stadt Bielefeld-Sennestadt im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.

#### 4.8 Belange der sozialen Infrastruktur

##### Spielplatz

Nördlich des Plangebietes ist im Grünzug an der „Paderborner Straße“ im Bereich der Straße „Am Krull“ ebenso ein Spielplatz vorhanden, wie westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ an der Straße „Am alten Beckhof“ / „Falkenstraße“.

Eine Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ in dem Plangebiet festgesetzten, aber noch nicht ausgeführten Spielplatzfläche führt aufgrund der guten Versorgung mit Spielplatzflächen im näheren Umfeld daher nicht zu einem Missstand bzw. besteht keine Notwendigkeit mehr.

##### Kinderbetreuung / Grundschule

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung und Arrondierung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 6 - 8 Wohneinheiten x 3,5 Bewohner = max. 28 Bewohner,  
28 Bewohner x rd. 20% = 6 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,  
hiervon rd. 55% = 4 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Es ergeben sich somit nach heutigem Kenntnisstand keine neuen für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen, da sich gegenüber den bislang getroffenen Festsetzungen bezüglich der Baufläche und daraus abzuleitender Wohneinheiten keine für die Kinderbetreuungsbedarfsplanung relevanten Veränderungen ergeben.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Brüder-Grimm-Schule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die 276 Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von 6-8 Wohneinheiten beabsichtigt, die bei der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen sind. Aufgrund der geringen Zahl an Wohneinheiten ergeben sich hinsichtlich der Schülerzahlen keine signifikanten Veränderungen.

Der resultierende Raumbedarf kann im vorhandenen Raumbestand weiterhin abgedeckt werden. Aspekte der Schulwegsicherheit und der Schülerbeförderungskosten werden von der Planung nicht tangiert.

## **5 Bodenordnung**

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Investors.

## **6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet ohne private Grünflächen	3.240	53,5
private Grünfläche: Lärmschutzwall/-wand	1.117	18,4
private Grünfläche: Sukzessionsfläche	1.031	17,0
	5.388	88,9
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	446	7,3
Private Verkehrsfläche - Anliegerwohnweg	228	3,8
Plangebietsgröße	6.062	100

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet ca. 6 - 8 neue Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen werden.

## **7 Kosten**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Der Lärmschutzwall ist vom Investor zu errichten, zu finanzieren und auch zu unterhalten. Von der Stadt Bielefeld werden keine Bau- und Unterhaltungskosten übernommen.

Die ermittelten Baukosten zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche (rd. 460 m<sup>2</sup> Fahrbahn) inklusive der Angleichungsarbeiten an der Straße Am Buschhof belaufen sich auf etwa 55.000 €.

Die Kosten (einschl. MwSt ohne Bauverwaltungskosten) für die innere Entwässerungerschließung betragen nach überschlägiger Kostenschätzung etwa 45.000 € für die Schmutzwasserkanalisation sowie bei einer Einleitung in den Menkebach, also dem Verzicht auf eine Versickerung im Plangebiet etwa 27.000 € für die Regenwasserkanalisation.

Im derzeitigen Finanzplan sind nur Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen für die vorhandene Bebauung in der Straße Am Grund vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten von jährlich etwa 200,00 € (Variante 1: Versickerung) bzw. 400,00€ (Variante 2: Kanalisation).

Die Erschließungsmaßnahmen werden -soweit möglich- durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. 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.

## **8 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch den Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

D 15

Bielefeld, im August 2012