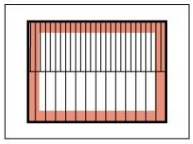
Anlage

A2	**Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“** • Pläne zum Entwurf • Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

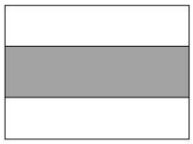
Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf, Stand: Entwurfsbeschluss

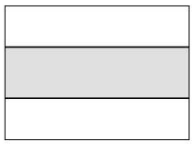
Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“
Gestaltungsplan – Legende



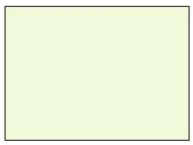
Vorschlag für neues Gebäude
mit Firstrichtung und geneigtem Dach
im künftigen Wohngebiet



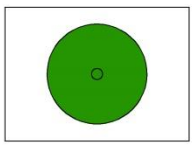
Öffentliche Verkehrsfläche



Private Zuwegung



Private Grundstücksfläche



anzupflanzende Bäume

Regenrückhaltebecken

Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf, Stand: Entwurfsbeschluss

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 22.01.2014 bis einschließlich 24.02.2014 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende Äußerungen vorgebracht worden:

Stellungnahme von einem Bürger
Baumfestsetzung
Anregung, die Auswahl an Baumorten innerhalb der Pflanzliste zu erweitert.

Festsetzung Drempelhöhe
Es wird gefragt, warum ein Drempel auf max. 1,0 m festgesetzt wird. Bezogen auf das WA2, wo bereits eine max. Traufhöhe vorgeschrieben ist, ergibt sich aufgrund dessen bereits eine bestimmte Gebäudehöhe. Es wird angeregt, eine etwas höhere max. Drempelhöhe (1,20 m - 1,40 m) oder nur eine Begrenzung der Traufhöhe festzusetzen. So kann, falls gewünscht, das zweite Geschoss besser ausgenutzt werden, ohne Veränderung des äußeren Gesamtbildes.

Festsetzung Dachflächen
Es sind nur Dachflächen mit matter Oberfläche zulässig. Anregung, aufgrund von Widerstandsfähigkeit auch glasierte oder zumindest engobierte Dachpfannen zuzulassen.

Einfriedung
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine max. Höhe von 1,00 m zulässig. Es wird angeregt, die Höhe etwas anzuheben, da gerade die Grundstücke, deren Garten- / Terrassenbereiche von der Straße einsehbar sind, denn etwas mehr Privatsphäre hätten. Zusätzlich wäre eine höhere Einfriedung sinnvoll für z.B. Hundebesitzer.

Mit Datum vom 26.03.2014 zieht dieser Bürger seine Stellungnahme zurück, um eine unnötige Verlängerung der Bearbeitungszeit zu verhindern.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ berücksichtigt worden.

Es wird von:	**vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)**	**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**
Stadtwerke Bielefeld 20.02.2014	Keine Bedenken und Anregungen, da die Belange durch getroffene Darstellungen und Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden ist.	
	Hinweis, der in dem Nutzungsplan in Bezug auf das mit „L“ gekennzeichnete Leitungsrecht entsprechend der textlichen Begründung anzupassen.	Wird in der Begründung folgendermaßen angepasst: <u>Geh-Fahr- und Leitungsrechte</u> Da Ableitung des Niederschlagswassers der Grundstücke / Gebäude an der Enniskillener Straße über das Regenrückhaltebecken erfolgen soll, wird ein Regenwasserkanal verlegt. Dieser wird mit einem Leitungsrecht für die Stadtwerke Bielefeld GmbH sichergestellt.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und Darstellungen im Gestaltungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

1. Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Unter 8.2: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
wird ergänzt:

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Telekom Deutschland GmbH und zugunsten Dritter

Unter 10: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
wird ergänzt:

Zu pflanzen ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm aus der folgenden Pflanzliste:

Unter 11: Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)
wird gestrichen bzw. ergänzt:

Die Fledermausersatzquartiere sind südöstlich des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Brackwede, Flur 18, Flurstück 1035 aufgehängt worden.

Unter 12: Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
wird gestrichen bzw. ergänzt:

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schienenverkehrslärm

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm

Gebäude entlang der Enniskillener Straße (Bereich 2) und im westlichen Plangebiet (Bereich 1) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) 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.

Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
Besonders die Wohnungsgrundrisse der drei geplanten Neubauten westlich entlang der Planstraße sowie des geplanten südwestlichen Neubaus entlang der Enniskillener Straße sind so auszurichten, dass weniger lärmsensible Raumnutzungen (z.B. Küchen, Bäder) möglichst an der schmalen Westfassade der Gebäude angeordnet werden (Grund: (1) Schienenverkehrslärm und (2) Straßenverkehrslärm).

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten (z. B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume tags und Schlafräume nachts gemäß VDI 2719 eingehalten werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten (z. B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume tags und Schlafräume nachts gemäß VDI 2719 eingehalten werden.

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist.

Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.

Unter: Sonstige Hinweise
wird korrigiert / ergänzt:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Unter: Empfehlungen / Sonstige Hinweise
wird ergänzt:

Aufgrund des im Plangebiet zeitweise hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, die nordwestliche Ecke des Bebauungsplangebietes mit Boden um ca. 0,6 m aufzufüllen, um die erhöhte Überflutungsgefahr zu verhindern und eine rückstaufreie Niederschlagswasserrückhaltung zu realisieren.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Ummeln“ in der Schutzzone III B. Die Auffüllarbeiten dürfen nur mit geeignetem Boden durchgeführt werden. Durch Bodenbearbeitung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Unter-

grund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Füllmaterialien ist verboten. Vorrangig ist der Bereich mit überschüssigem, unbelastetem Erdaushub aus dem B-Plangebiet selbst zur verfüllen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Die Auffüllarbeiten sind im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Umweltamt, 360.32 abzustimmen.

2. Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)

Baumstandorte
Es werden 5 Baumstandorte statt 7 festgesetzt.

Höhenpunkte
Es werden untere Bezugspunkte festgesetzt.

3. Änderungen / Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung wird unter folgenden Punkten angepasst:

Unter 2.3: Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt:
wird korrigiert:

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung eingetragene NHN-Höhenpunkt in der Planstraße, der Enniskillener Straße bzw. der Straße Auf den Hüchten, der der geplanten Bebauung am nächsten liegt.

Unter 6.3: Gestalterische Aussagen
wird ergänzt:

Für eine optimale Ausrichtung der Gebäude wird eine Ost-West-Firstausrichtung empfohlen, werden, damit eine solarenergetische Nutzung möglich ist.

Unter 6.4: Belange der Grünordnung
wird angepasst:

5 Baumstandorte statt 7

Unter 8.2: Schmutz- und Regenwasserentsorgung
Schmutzwasser
wird gestrichen bzw. ergänzt:

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.
Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die vorhandenen Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Niederschlagswasser

Es wurde eine baugrundtechnische Stellungnahme zum Kanal- und Straßenbau sowie Beurteilung der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung, Erdbaulabor Schemm – Ingenieurbüro, Borgholzhausen, 22.12.2000 erstellt. Entsprechend der ergänzenden Aussagen des Erdbaulabors Schemm vom 21.02.2001 zu den Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet werden die erforderlichen Bedingungen zeitweilig nicht erfüllt. Jederzeit betriebssichere Versickerungsanlagen lassen sich somit im Plangebiet nicht realisieren. Eine dauerhafte Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone ist nicht möglich.

Für das Plangebiet ist die Ableitung des Niederschlagswassers über in den öffentlichen Flächen zu verlegende Regenwasserkanäle und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das verrohrte Gewässer (Gewässer 38.02, Nebengewässer zum Trüggelbach) ist hydraulisch ausgelastet, daher ist die Einleitungsmenge auf den natürlichen Abfluss zu drosseln.

Regenwasserrückhaltebecken
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein 600 m² großes Regenrückhaltebecken installiert, dadurch kann eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers erfolgen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Zur Versorgung des Grundstückes im Innenbereich des Plangebietes wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Telekom Deutschland GmbH und zugunsten Dritter festgesetzt.

Unter 9.2: Artenschutz
wird ergänzt:
Die Fledermausersatzquartiere wurden südöstlich des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Brackwede, Flur 18, Flurstück 1035 aufgehängt. Der Eigentümer erklärt sich mit dem Aufhängen der Fledermauskästen einverstanden. Ein entsprechender Vertrag wurde geschlossen, die Maßnahmen zur Vermeidung -Versiegelung von Baumhöhlen- und zum Ausgleich -Installation der Fledermauskästen durch das Büro Höke- erfolgte entsprechend den Festsetzungen bereits im Vorfeld.

Unter 9.3: Immissionsschutz

Gesamtbelastung Straßen- und Schienenverkehrslärm
Lt. schalltechnischer Untersuchung vom 10.03.2014 (Firma DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld) dominiert im Umfeld der Enniskillener Straße (1. geplante Baureihe) der Straßenverkehrslärm tags/nachts. Rückwärtig dominiert die Lärmbelastung durch die Schienenstrecke tags/nachts.

unter Straßenverkehrslärm wird ergänzt
Vor dem Hintergrund eines geplanten allgemeinen Wohngebietes wird durch den Verkehrslärm der Enniskillener Straße (vgl. schalltechnischer Untersuchung) aktuell und künftig die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 mit ≥ 5 dB(A) tags/nachts innerhalb der ersten geplanten Baureihe (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) überschritten. Entlang der straßenzugewandten Gebäudefassaden der 1. geplanten Baureihe im Straßennahbereich werden nachts Lärmbelastungen ausgelöst.

Die Berücksichtigung von Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz innerhalb der 1. Baureihe an der Enniskillener Straße (z.B. abweichende bis geschlossene Bauweise) wird erforderlich, da der Bebauungsplan der Lärmvorsorge und damit der langfristigen Verbesserung der Umweltbedingungen ausreichend genug Rechnung zu tragen hat, den Lärmkonflikt bewältigen muss und in der Folge die Einhaltung der Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 anzustreben hat.

unter b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen… wird gestrichen bzw. ergänzt:

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nur sehr bedingt möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung). Geplant ist, dass die Gebäude an der Enniskillener Straße mit Einzel- und Doppelhäusern und Garagen errichtet werden sollen. Jedoch ist keine durchgehende Bebauung mit Gebäude und Nebenanlagen (Garagen) vorgesehen, da hier eine offene Bebauung, ähnlich wie die sonstige Bebauung entlang der Enniskillener Straße errichtet werden soll. Aus schallschutztechnischen Gründen wäre eine geschlossene Bauweise sinnvoll, aufgrund der städtebaulichen Situation ist jedoch eine geschlossene Bauweise (Gebäudekörperanordnung /-stellung mit Garagen und Wohngebäude) nicht vertretbar. Zudem soll die Bebauung an der Enniskillener Straße nur ab einem Abstand von 5 m zur Straße errichtet werden, damit die Außenwohnbereiche (Gärten) ausschließlich von der lärmabgewandten Seite angelegt werden und sich nicht zu der Enniskillener Straße hin orientieren können.

Insgesamt verbleibt eine Verlärmung und damit Überschreitung der Orientierungswerte 55/45 dB(A) für WA gemäß DIN 18005 lt. schalltechnischer Untersuchung vom 10.03.2014 im Nahbereich der Enniskillener Straße und damit innerhalb der überwiegenden 1. Baureihe einschließlich rückwärtigen Außenwohnbereichen. Auslöser ist der dominierende Straßenverkehrslärm mit überwiegenden Immissionspegeln > 60 - < 65 dB(A) tags und > 50 - < 55 dB(A) nachts.

Die Lärmbelastung mit 55 dB(A) nachts entlang den straßenzugewandten Gebäudefassaden (1. Baureihe) wird mit einer textlichen Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissausrichtung für Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnbereichen sowie alternativ durch bauliche Schallschutzvorkehrungen in Form verglaster Vorbauten bzw. Verglasungen begegnet.

Schienenverkehrslärm
wird gestrichen bzw. ergänzt:
Lt. schalltechnischer Untersuchung vom 10.03.2014 erreichen die Immissionspegel durch den Schienenverkehrslärm aktuell und vor allem künftig innerhalb des Plangebietes (2. bis 4. Baureihe nördlich der Enniskillener Straße) > 55 - ≤ 60 dB(A) tags und > 50 - < 55 dB(A) nachts.
Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden überschritten. Daher werden auch im westlichen Plangebiet Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Neu
Gesamtbelastung Straßen- und Schienenverkehrslärm
Insgesamt verbleibt das Plangebiet ab der 2. Baureihe einschließlich Außenwohnbereichen nördlich der Enniskillener Straße mit Immissionspegeln > 55 - ≤ 60 dB(A) tags und > 50 - < 55 dB(A) nachts und einer damit einhergehenden Überschreitung der Orientierungswerte 55/45 dB(A) für WA gemäß DIN verlärmt. Ursache ist der dominierende Schienenverkehrslärm wegen Dammlage der Schienenstrecke.
Die Gesamtlärmbelastung Straße und Schiene zeigt sich vor allem im Südwesten des Plangebietes auf dem geplanten südwestlichen Wohngrundstück in der 1. Baureihe an der Enniskillener Straße. Daraus resultiert ein Erfordernis von Maßnahmen zum Lärmschutz. Weniger lärmsensible Raumnutzungen (z.B. Küchen, Bäder) sind möglichst zur Gebäudewestfassade hin zu orientieren; die Ausrichtung schutzwürdiger Kinder-, Wohn- und Schlafräume ist hier möglichst zu vermeiden.

Luftschadstoffe
Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen sowie der Verkehrsbelastung im Analysejahr 2013 sind problematische NO2-Belastungen auszuschließen.
Voraussichtlich werden die Grenzwerte der 39. BImSchV mit einem bis 2025 prognostizierten NO2-Jahresmittelwert von 25 µg/m³ im Einwirkungsbereich der südlich angrenzenden Enniskillener Str. eingehalten.

Unter 9.1: Umweltprüfung
wird ergänzt:

Darüber hinaus hat sich der Investor freiwillig im Rahmen einer Vereinbarung mit der Stadt zur Zahlung eines Kostenerstattungsbetrages für die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verpflichtet. Die hierfür erforderliche Fläche wird vom Umweltamt aus dem städtischen Ökokonto mit der Bielefelder Landwirtschaft bereitgestellt.

Unter 9.4: Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz
wird gestrichen

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.
Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.

Unter 10.1: Grundschule
wird korrigiert:

Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2013/2014 139 Schüler in 8 Klassen unterrichtet.

In der Schulentwicklungsplanung wird aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2007/2008 bis 2011/2012 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule ein Rückgang auf ca. 128 Schüler im Schuljahr prognostiziert.

Unter 11: Kosten:
wird ergänzt:

Zusätzlich entstehen Kosten für die Erschließung des Plangebietes, die vollumfänglich von dem Projektträger übernommen werden. Hierfür wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 225.000 € (einschließl. MWSt., ohne Bauverwaltungskosten).
Die Kosten betragen im Einzelnen:
Schmutzwasserkanalisation: ca. 100.000 €
Regenwasserkanalisation: ca. 65.000 €
Regenrückhaltebecken: ca. 60.000 €.