

Anlage

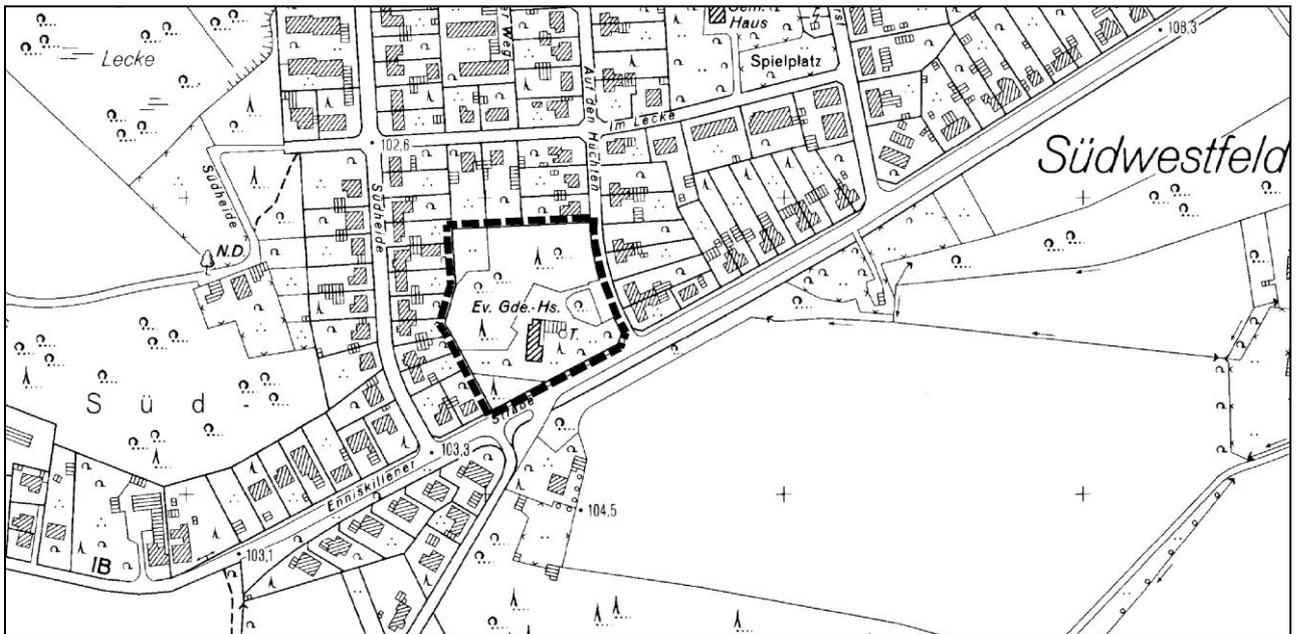
D	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung Satzung
----------	--

STADT BIELEFELD

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

Stadtbezirk: Brackwede

Plangebiet: Nördlich der Enniskillener Straße, westlich der Straße
"Auf den Hüchten"



Begründung

Verfahrensstand:
Satzung

Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen	5
6.3	Gestalterische Aussagen	5
6.4	Belange der Grünordnung	6
6.5	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	6
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
8.4	Entsorgung	7
9	Belange der Umwelt	8
9.1	Umweltprüfung	8
9.2	Artenschutz	8
9.3	Immissionsschutz	9
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	12
9.5	Klima / Luftreinhaltung	12
9.6	Kampfmittel	12
10	Belange der sozialen Infrastruktur	12
10.1	Grundschule	12
10.2	Kinderbetreuung	13
10.3	Spielfläche	13
11	Kosten	13

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ liegt innerhalb der Gemarkung Brackwede, Flur 18 und umfasst das Flurstück 348.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt 1,05 ha.

Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen mit einer Kirche und einem Gemeindehaus besteht, sollen die betroffenen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund des vorhandenen wohngenutzten Umfeldes soll innerhalb der Fläche ein Angebot an Wohngebäuden in offener Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geschaffen werden. Damit kann die hier vorgesehene Nachverdichtung in das vorhandene städtebauliche Umfeld erreicht werden.

Bereits im Jahr 2000 gab es Bestrebungen auf einen Teilbereich des kirchlichen Grundstückes an der Straße „Auf den Hüchten“ ein Wohngebiet zu entwickeln. Am 16.05.2000 wurde im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (04.05.2000 BV Brackwede) die Aufstellung des Bebauungsplanes I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste dabei nur den nördlichen Bereich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung auf Wunsch des damaligen Investors nicht fortgeführt.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an drei Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m².

3 Raumordnung und Landesplanung

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

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich als „Wohnbaufläche“ und im südlichen Bereich als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im sog. unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind dort nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - Innenbereich) zu beurteilen.

Rund um das Plangebiet befinden sich entlang der Straßen „Auf den Hüchten“, „Im Lecke“ und der Straße „Südheide“ meist eingeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Westen bzw. Norden an die heutige Gemeinbedarfsfläche, welche im Osten, von der Straße „Auf den Hüchten“ erschlossen werden.

Bis 2011 befand sich auf dem südlichen Bereich des Plangebietes das Gebäude eines Gemeindehauses und einer Kirche mit Glockenturm und ein kleiner Spielbereich. Nach Aufgabe dieser Gebäude durch die Kirche wurden Ende 2011 diese Gebäude vollständig abgerissen.

Auf dem Plangebiet – mit Ausnahme des ehemaligen bebauten Bereiches – sind zahlreiche Bäume. Ein Großteil dieser Bäume sind Nadelgehölze, des Weiteren Birken, Büsche, Ahorn, Baumhasel und junge Laubbäume. Entlang der Straße „Auf den Hüchten“ befindet sich auf dem Plangebiet ein ca. 25 m langer Stellplatz zur Senkrechtaufstellung von Pkws. Das Grundstück innerhalb des Plangebietes wird von einem ca. 60 cm hohen Lattenzaun eingefriedet.

Diese Fläche soll zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

6 Belange des Städtebaus

Mit der Planung wird grundsätzlich das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Innerhalb des Plangebietes können rund 16 Einzelgebäude realisiert werden auf Baugrundstücken mit einer Größe von mindestens 500 m² für Einzelgebäude bzw. 700 m² für Doppelhäuser.

In dem Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich und westlich der Planstraße werden eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Südöstlich der Planstraße erfolgt eine Festsetzung mit einem Vollgeschoss und einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe wird einheitlich mit maximal 10,50 m festgesetzt, um eine homogene Gebäudehöhe zu erreichen.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, zulässig sein, während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen
 ausgeschlossen werden sollen.

Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese kunden- und verkehrsintensiven Nutzungen in dem Wohngebiet nicht möglich sein sollen. Durch diese Regelung wird erreicht, dass die Geräuschimmissionen innerhalb des Wohngebietes niedrig bleiben und wenig Quellverkehr entsteht. Dieses gilt dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. In dem Wohngebiet nördlich und westlich der Planstraße (WA 1) werden zwei Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von maximal 6,00 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Für das Wohngebiet südöstlich der Planstraße (WA 2) werden zwei Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Um hier trotz der beabsichtigten Nachverdichtung eine möglichst aufgelockerte Bebauung zu erreichen, sollen nur Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig sein. Zudem sind in dem Plangebiet nur Drempele mit einer Höhe von maximal einem Meter zulässig.

Die Größe der Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern wird festgelegt auf mindestens 500 m² und die Größe des Baugrundstückes für den Bau einer Doppelhaushälfte muss mindestens 350 m² betragen, so dass das Gesamtgrundstück eines Doppelhauses mindestens 700 m² beträgt. Diese Festsetzung erfolgt, da große Baugrundstücke gewollt sind und eine gute energetische Ausrichtung der Gebäude ermöglicht wird.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,00 m zulässig, jedoch nur an einer Seite des Gebäudes. Diese Festsetzung wird getroffen, damit Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster möglich sind. Diese Festsetzung wird jedoch eingeschränkt, es ist nicht vorgesehen, dass eine zusammenhängende Bebauung mit Wohngebäuden und Garagen entsteht.

6.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW sollen auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung sowie auf Bestimmungen zum Fassadenmaterial beschränkt werden. Im WA 1 sind Satteldächer mit 30 bis 45 Grad Dachneigung zulässig, im WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Die Gebäudehöhe wird jedoch einheitlich im WA 1 und WA 2 mit maximal 10,50 m festgesetzt um ein einheitliches Bild zu erhalten.

Die Festsetzungen erlauben so eine gestalterische Integration in die vorhandene Umgebungsbebauung. Diese zeichnet sich zwar nicht durch eine einheitliche Gestaltungscharakteristik aus, lässt aber aufgrund der wesentlichen Typik der sog. Siedlungshäuser (solide gebaut, von der Größe her ideal für Familien und zentral und auf großen Grundstücken) einen gestalterischen Zusammenhang erkennen. Dieser soll auch auf die entstehenden kleineren Grundstücksgrößen übertragen werden.

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

6.4 Belange der Grünordnung

Entlang der Planstraße werden 5 Bäume als Neuanpflanzung festgesetzt. Die Baumstandorte erfolgt auf den privaten Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum. Von dem Standort kann jedoch geringfügig abgewichen werden, wenn hier z.B. eine Garagenzufahrt vorgesehen ist, sofern die Bäume mindestens 1,50 m und maximal 3 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt werden. Festgesetzt werden weiterhin die Baumarten. Das Ziel dieser Festsetzung ist zum einen, die Planstraße mit Bäumen gestalterisch einzufassen und ein abwechslungsreiches Straßenbild zu schaffen und zum anderen eine Flexibilität bzgl. der Baumstandorte und der möglichen Zufahrten zu den Grundstücken zu erreichen.

6.5 Denkmalschutz

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

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

7 Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung des Neubaubereiches soll vorwiegend von der Straße „Auf den Hüchten“ bzw. über eine neue Planstraße, die an die „Enniskillener Straße“ und der Straße „Auf den Hüchten“ angeschlossen wird, erfolgen. Nur zwei Grundstücke werden ausschließlich von der „Enniskillener Straße“ erschlossen.

Belange des Rad- und Fußverkehrs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle „Südheide“ an den ÖPNV angeschlossen, die von den moBiel-Stadtbuslinien 28 (Ummeln - Südwestfeld - Brackwede - Gadderbaum - Jahnplatz) und 128 (Brackwede - Südwestfeld - Ummeln - Brackwede) bedient wird. Die Linie 28 verkehrt werktags halbstündlich und sonntagnachmittags stündlich, die Linie 128 in den Schwachverkehrszeiten abends und am Sonntagvormittag alle 30 bzw. 60 Minuten.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet kann nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes. Das Leitungsnetz ist in dem Plangebiet entsprechend zu ergänzen. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist nach heutigem Kenntnisstand technisch möglich.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einer Trennkanalisation.

Schmutzwasser

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

Die Entwässerung soll dann über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere-Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Obere-Lutter“ in Niehorst zugeleitet.

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

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

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. 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.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

8.4 Entsorgung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die innere Erschließung wird ausreichend für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge dimensioniert.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

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

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 3a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach (2) Ziffer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abzusehen ist.

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

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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zahlreiche Bäume, jedoch kein wertvoller Baumbestand, der einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung entgegensteht. Festgesetzt wird dennoch, dass entlang der neuen Erschließungsstraße neue Bäume angepflanzt werden sollen.

9.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Zur Beurteilung eines möglichen Vorkommens von Planungsrelevanten Arten innerhalb des Plangebietes wurde von dem LandschaftsArchitekturbüro Höke, Bielefeld, Januar 2013 eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Zur Bewertung der zu erwartenden vorhabensspezifischen Auswirkungen wurden das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Äcker, Weinberge“, „Vegetationsarme und freie Biotope“ und „Gebäude“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt. Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Betroffene Lebensraumtypen im Plangebiet sind „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Vegetationsarme und freie Biotope“. Im näheren Umfeld befinden sich Baumreihen, Wohngebäude mit Ziergärten und ein Acker.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden. Es erfolgte am 08. Januar 2013 eine Begehung des Untersuchungsgebiets. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Beurteilung des Plangebietes

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) können unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Vorhabensspezifisch sind

weder im Bereich des Plangebiets noch in der Umgebung Störwirkungen im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG zu erwarten.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermausarten gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG kann bei Anwendung von Vermeidungsmaßnahme und der Schaffung von Ersatzquartieren ausgeschlossen werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden die zeitliche Einschränkung der Rodung von Bäumen sowie die Anbringung von 3 Fledermauskästen vorzugsweise im Wald südöstlich des Plangebietes festgesetzt.

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.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Ziffer 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das geplante Wohngebiet „Auf den Hüchten“ löst bei Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG aus.

9.3 Immissionsschutz

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Betriebe. Die Autobahn A 33 verläuft in Troglage in einer Entfernung von rd. 600 m zum Plangebiet.

Mit dem Bau der A 33 sind Lärmschutzmaßnahmen verbunden, die einen Schutz der Immissionsorte mit dem Ziel, die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete in dem gesamten Quartier Südwestfeld zu erreichen, sicherstellen.

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.

Straßenverkehrslärm

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.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionschutzes gewählt wurde:

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich Enniskillener Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise, die sich entlang der Enniskillener Straße als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

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.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Deshalb werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen. Im Nutzungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, in denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nachzuweisen sind.

Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählt insbesondere, dass Grundrisse derart gestaltet werden, dass Fenster von Kinder-, Wohn- und Schlafzimmern nur an der Lärm abgewandten Fassadenseite vorgesehen werden. In Wohnräumen dürfen die Innenschallpegel nach VDI 2719 die Werte von tagsüber 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Schienenverkehrslärm

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.

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 verlärmte. 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

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird als unbedenklich eingestuft. Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen sowie der Verkehrsbelastung im Analysejahr 2013 sind problematische NO₂-Belastungen auszuschließen. Auch unter Berücksichtigung der Entfernung zur Autobahn A 33 von mehr als 500 m ist von der Einhaltung der Grenzwerte gem. 39. BImSchV auszugehen.

Zusätzlich wird durch die vorgesehene Nachverdichtung mit insgesamt 16 Wohngebäuden von keiner relevanten Verschlechterung der Immissionsbelastung ausgegangen. 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.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

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

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen. Eine entsprechende Prüfung hat im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen zu erfolgen.

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

Das gesamte Plangebiet im Wasserschutzgebiet Bielefeld Ummeln, Zone III B der Wassergewinnungsanlage 14 der Stadtwerke Bielefeld GmbH liegt und die wasserschutzrechtlichen Auflagen der Verordnung vom 29.07.1976 beachtet werden müssen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten „RiStWag“, insbesondere die Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebieten, zu beachten.

Aufgrund von hoch anstehenden Grundwasser wird empfohlen auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z.B. Weiße-Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation ist im Einzelfall möglich.

9.5 Klima / Luftreinhaltung

Aufgrund der vorhandenen kompakteren Bebauung im direkten Umfeld und der dadurch bedingten Temperaturerhöhung in angrenzenden unbebauten Randbereichen zählt das Plangebiet trotz des derzeit überwiegenden Gehölzbestandes lt. Stadtklimaanalyse 2012 zu einem größerflächigen mäßig klimaempfindlichen Stadtrand-Klimatop. Insgesamt befindet sich der Planbereich außerhalb innerstädtischer Überwärmungsgebiete. Bei stärkerem übergeordneten Wind (hier meist aus W bis SW) ist die Belüftungssituation wegen der offenen Bauweise und des vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von max. 0,4 inmitten des Plangebietes als günstig zu bewerten.

9.6 Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kampfmittelgefährdungen bekannt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Südschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2012/2013 139 Schüler in 8 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 14 Klassen- sowie vier Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen nicht in vollem Umfang benötigt werden.

Nach vollständiger Realisierung des Baugebietes ist ab dem Schuljahr 2015/2016 ein zusätzlicher Schüler pro Jahrgang an der Südschule zu berücksichtigen. 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.

10.2 Kinderbetreuung

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung kann der Bedarf der Kinderbetreuung in dem heutigen Bestand der Einrichtungen gedeckt werden.

10.3 Spielfläche

Durch die geplanten 16 Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von ca. 142 m². Dieser ist von dem Projektentwickler durch eine Aufwertung in Höhe von 10.650 € des in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet an der Straße Im Lecke gelegenen Spielplatzes zu kompensieren.

11 Kosten

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung einer Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Einrichtung). Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von ca. 1.830 € pro Jahr (Umweltbetrieb).

Die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes Am Lecke durch den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erhöhen sich durch die Aufwertung um 785 € pro Jahr (Umweltbetrieb).

Bei Realisierung des Baugebietes entstehen ab dem Schuljahr 2015/2016 für jeweils vier Grundschulkinder zusätzliche Schülerbeförderungskosten in Höhe von insgesamt rd. 1.900 € pro Jahr (Amt für Schule).

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 €.