

**Anlage**

**E**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5  
„Wohngebiet Plackenweg - West“**

**- Begründung Entwurf**

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

## Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. II/Sc 5

### „Wohngebiet Plackenweg - West“

Begründung

**-Entwurf-**  
(Stand Dezember 2014)

Übersichtsplan



Bauamt 600.41 / 600.31

Hempel + Tacke GmbH

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>10</b>
4.1	Belange des Wohnens	10
4.2	Belange des Verkehrs	11
4.3	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	12
4.4	Belange des Gemeinbedarfes	13
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung	13
4.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	14
4.7	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
4.8	Belange des Umweltschutzes	15
4.9	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	18
<b>5.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließungsanlagen</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan</b>	<b>20-21</b>

# Begründung

## **zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“**

für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg (Flurstücke 541, 543, 544, 545, 546, 112 und 111 (teilw.)), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen.

-Stadtbezirk Dornberg-

Verfahrensstand: Entwurf

## **1. Allgemeines**

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll der Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie südwestlich der Straße Plackenweg (Flurstücke 541, 543, 544, 545, 546, 112 und 111 (teilw.)), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen, aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag, der aus der „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg - Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg - Deppendorf - Schröttinghausen“ resultiert, gefolgt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2013, nach Beratung durch die die Bezirksvertretungen Dornberg und Schildesche - am 17.09.2013, den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 04.11.2013 bis zum 22.11.2013 im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

Im Zeitraum Oktober / November 2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligungen gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes erarbeitet. Soweit die Anregungen zur Planung städtebaulich vertretbar waren, wurden diese in die Planung eingearbeitet.

Auf Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ und des Entwurfes der 231. Änderung des Flächennutzungsplans "Neue Wohnbaufläche Plackenweg - West" sind nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § § (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ liegt im Stadtbezirk Dornberg und befindet sich nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,6 ha.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Dieses wird von Osten vom Plackenweg aus erschlossen. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein namenloses Nebengewässer (Nr. 16.06.01) des Schwarzbachs in einem Siek. Dieser Fließgewässerbereich ist überwiegend gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt und der Siekbereich als Wald (Landschaftsschutzgebiet) ausgewiesen.

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen um ca. 5 m ab. Im südwestlichen Bereich wird eine Teilfläche als eingezäunte Reitfläche genutzt.

Der Umgebungsbereich im Nord-Osten sowie im Nord-Westen ist von Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Nord-Westen grenzt zudem eine Kindertagesstätte an das Plangebiet. In der Nähe befindet sich an der Horstkotterheide die Grundschule Schröttinghausen - Deppendorf. Richtung Süden sind landwirtschaftliche Freiflächen vorzufinden. Vereinzelt sind Wohngebäude vorhanden.

Eine landwirtschaftliche Hofstelle (Schweinemastbetrieb) liegt etwa 250 bis 300 m vom Plangebiet entfernt.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

**Abbildung 1: Luftbild**



Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld. Luftbild von 2011.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

#### Landes- und Regionalplanung

Der im Jahr 2004 rechtsverbindlich gewordene Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld fordert, dass sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen hat, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt der Raum Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen im Sinne einer notwendigen Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) nicht. Vielmehr wurde der Bereich im Regionalplan als Freiraum einschließlich sog. Wohnplätze < 2.000 Einwohner dargestellt.

Solche nicht als ASB dargestellten Wohnplätze können nach landesplanerischen Zielen nur entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entwickelt werden (Eigenentwicklung), wobei an die Begründung der Siedlungs- und Bauflächenentwicklung hohe Anforderungen gestellt werden, etwa unter Beachtung landschaftspflegerischer und siedlungsstruktureller Belange.

Im aktuellen **Entwurf des Landesentwicklungsplanes** (Stand: 25.06.2013) wird dieser Sachverhalt ebenfalls angeführt und ist somit für die städtebauliche Planung bereits zum jetzigen Zeitpunkt abwägungsrelevant. Gemäß Grundsatz 6.2-3 „Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile“ sollen andere vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche und kleinere Ortsteile, die nicht über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen, auf eine Eigenentwicklung beschränkt bleiben.

Der Ausweisung neuer Baugebiete stehen in den im Regionalplan nicht als ASB dargestellten Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Belange des Freiraumschutzes und die angestrebte Ausrichtung der weiteren Siedlungsentwicklung auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche entgegen. Die Entwicklung solcher nicht als ASB dargestellten Wohnplätze sollen nach landesplanerischen Festlegungen strikt auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden.

In Frage kommen nach den Festlegungen der Landesplanung Eigenentwicklungen in untergeordneten Ortsteilen außerdem, wenn diese Versorgungsfunktionen (z. B. Schule) für andere, noch kleinere Ortsteile übernehmen. Neue Bauflächen können in diesen Ortsteilen zugelassen werden, um das vorhandene Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in möglichst kurzen Entfernungen zu sichern. Einzelne Außenbereichsflächen können vor diesem Hintergrund als Bauflächen zugelassen werden, wenn sie sich im Vergleich zur vorhandenen Bebauung deutlich unterordnen.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes Plackenweg-West wird folgenden Aspekten Rechnung getragen:

- Die geplante Siedlungsflächenentwicklung beschränkt sich mit ca. 18 neuen Wohngrundstücken auf die Eigenentwicklung. Die Bebauung der bisherigen Außenbereichsfläche rundet den vorhandenen Siedlungsbereich ab und ordnet sich diesem deutlich unter.

- Es erfolgt eine bauliche Entwicklung im Nahbereich von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, denn in fußläufiger Entfernung befinden sich die Gemeinschaftsgrundschule Schröttinghausen-Deppendorf, eine Kindertagesstätte und auch ein Freibad, die neben Schröttinghausen auch zur Versorgung anderer angrenzender kleiner Ortsteile dienen.  
Mit dem neuen Wohngebiet wird somit auch zur Sicherung der Tragfähigkeit der vorhandenen sozialen Infrastruktur beigetragen.
- Die ÖPNV-Verbindung gewährleistet grundsätzlich eine Anbindung an alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Bielefelder Innenstadt und der umliegenden Stadtbezirke. Die beiden im Umfeld vorhandenen Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet bietet sich somit hinsichtlich der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Arrondierung des Siedlungsbereiches an.

Zu diesem Ergebnis kommt ebenso die Struktur- und Rahmenplanung „Nördliches Dornberg“, die im Vorfeld erarbeitet wurde, um mögliche Entwicklungsflächen in den Gesamtzusammenhang des Raumes Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen und der „Zielkoordinaten“ der Regionalplanung einordnen zu können.

#### Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg

Die Bezirksvertretung Dornberg hatte in der Sitzung am 14.04.2005 die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen zu erstellen. Darüber hinaus wurden von der örtlichen Initiative „Runder Tisch“ und von Grundstückseigentümern bzw. sonstigen Interessenten Wünsche auf Ausweisung von Wohnbauland geäußert.

Um die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven zu ermitteln, wurden alle für eine Wohnentwicklung angefragten Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 70 ha in das Untersuchungsprogramm aufgenommen und eine umfangreiche Struktur- und Rahmenplanung erarbeitet, bei der die möglichen Perspektiven einer Ortsteilentwicklung detailliert überprüft wurden. Entsprechend dem in diesem dialogorientierten Planungsprozess zugrunde gelegten Zielraster gehört die Planungsfläche „Plackenweg-West“ zu den Flächen, die im Rahmen der Untersuchung generell für eine (Wohn-)Bebauung als geeignet bewertet wurden. Wesentlicher Aspekt für die Eignung dieser Fläche waren u. a. die „Abrundung der vorhandenen Siedlung“ sowie der Aspekt zur „Herausbildung klarer Ortsränder“ bzw. „Reparatur indifferenter Siedlungsränder“.

In der Bezirksvertretung Dornberg und in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses im Februar 2007 (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3191/2004-2009, 1. Nachtragsvorlage) wurde die „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg – Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg -Deppendorf - Schröttinghausen“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Die weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf / Schröttinghausen soll auf Grundlage des „Siedlungskonzept Nördliches Dornberg“ und der im Siedlungskonzept dargestellten Flächen in der Fassung der Nachtragsvorlage erfolgen.

Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, bei der Bezirksregierung Detmold anzufragen, ob bzw. in welchem Umfang eine Umsetzung dieses Siedlungskonzeptes bzw. der angestrebten Entwicklungsflächen zur Umsetzung in der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Das Ergebnis der daraufhin gestellten landesplanerischen Anfrage wurde der Bezirksvertretung Dornberg und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 21.08.2007 berichtet (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3886/2004-2009).

Demnach bestehen aus Sicht der Regionalplanung u.a. für die Darstellung der Planungsfläche „Plackenweg West“ als Wohnsiedlungsfläche keine landesplanerischen Bedenken. Neben den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sollen die regionalplanerisch realisierbaren Planungsflächen des Strukturkonzeptes die Grundlage der weiteren städtebaulichen Wohnbauflächenentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

### Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Fläche „Plackenweg-West“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die statt wie bisher „Landwirtschaftliche Fläche“ die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat.

Der westlich angrenzende Siekbereich ist nicht Teil des Plangebietes und bleibt als Waldfläche erhalten.

Die Änderung soll als 231. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“.

Ursprünglich sollten als Kompensation zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Schröttinghausen im Stadtbezirk Schildesche Wohnbauflächen zurückgenommen werden. Seitens der Landesplanung wird eine Rücknahme von Wohnbaufläche an anderer Stelle nicht länger gefordert. Daher wird aufgrund der Herleitung aus der „Struktur- und Rahmenplanung „Nördliches Dornberg“ im weiteren Verfahren der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auf den Bereich in Schröttinghausen begrenzt.

### Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

## Landschaftsplan

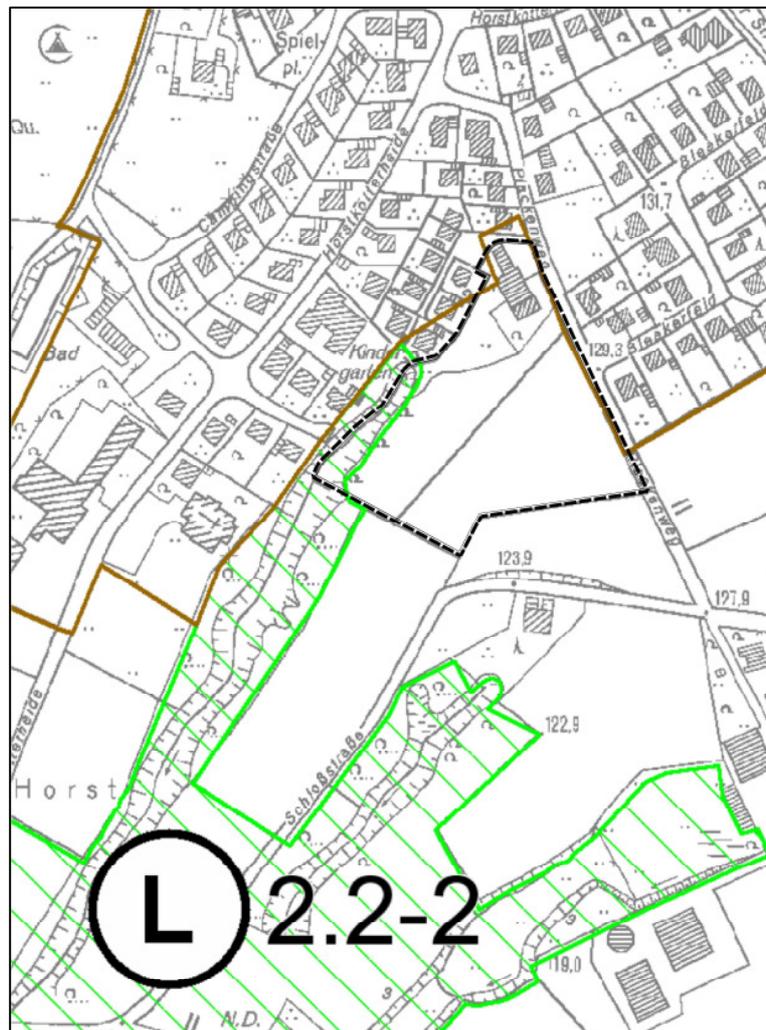
Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes. Der Bereich in dem das Nebengewässer Nr. 16.06.01 des Schwarzbachs im Siek verläuft, ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Der Fließgewässerbereich ist gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt. Als Entwicklungsziel Nr. 1 ist für die gesamte Fläche das Ziel der Erhaltung angestrebt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Landschaftsplan sind die Flächen des LSG u.a. als natürliche Retentionsräume für den Wasserhaushalt von Bedeutung und bilden Pufferzonen für Fließgewässer.

Bezüglich § 29 Abs. 4 LG treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplans außer Kraft.

Dies betrifft diejenigen Bereiche, die im Bebauungsplan als Wohnbau- und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Gleichmaßen erlischt im Bereich der das LSG überlagernden Wegeflächen die Ausweisung als temporäres Landschaftsschutzgebiet.

### **Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan**



Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

### 4.1 Belange des Wohnens

Wesentliches Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtbezirk Dornberg Rechnung zu tragen.

In den 60er/ 70er Jahren wurde dem Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtbezirk Dornberg mit einer konzentrierten Siedlungsentwicklung begegnet. Ab den 1980er Jahren wurden punktuelle Ergänzungen im Rahmen von Baulückenschließungen vorgenommen.

Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg auch in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde die Verwaltung bereits im Jahr 2005 durch die Politik mit der Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt.

Das Siedlungskonzept kommt 2007 u.a. zu dem Ergebnis, dass für den Bereich westlich des Plackenweges die Flächenentwicklung als Wohnbaufläche zu vertreten ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

#### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht -unter Berücksichtigung der umliegenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur- eine aufgelockerte Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Das bestehende Wohnhaus im Norden des Plangebietes soll erhalten und in die neue Wohnbebauung integriert werden.

Die Erschließung erfolgt über eine 6,0 m breite, als Mischverkehrsfläche ausgebildete Straße, die an zwei Punkten an den Plackenweg angebunden ist. Für Fußgänger und Radfahrer sind zwei separate Wegeverbindungen aus dem neuen Wohngebiet nach Süden zur Schloßstraße und nach Westen über das Gelände der Kita zur Horstkotterheide vorgesehen.

Die Landschaft wird durch das bewaldete Siek geprägt. Es ist im Regionalplan als Freiraum mit besonderem Schutzbedürfnis dargestellt. Um diesem besonderen Schutzanspruch Rechnung zu tragen, ist ein 5 m breiter bepflanzter Streifen entlang des Sieks vorgesehen, der es vom bebauten Bereich trennt und es schützt.

Im Südwesten soll das Wohngebiet durch eine Streuobstwiese eingefasst werden.

Die vorhandene soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes bietet sich zur Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches an.

In fußläufiger Entfernung befinden sich die Gemeinschaftsgrundschule Schröttinghausen-Deppendorf sowie eine Kindertagesstätte und ein Freibad. Die ÖPNV-Verbindung gewährleistet eine gute Anbindung an alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Bielefelder Innenstadt und der umliegenden Stadtbezirke. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Schröttinghauser- und der Beckendorfstraße.

Um zu erreichen, dass sich die geplante Bebauung in die Bestandsbebauung integriert, wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich des kleinteilig strukturierten Wohngebietes sind neben Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Alle im WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden ausgeschlossen.

Dies ermöglicht, dass die angrenzende empfindlichere Nutzungen (Siek) geschützt werden und in dem neuen Wohngebiet unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs-, Lärmaufkommen etc. haben, vermieden werden.

Somit soll unter der Beachtung der Maßstäblichkeit, der Verkehrsbelastung sowie der Flächeneinsparung der Nutzung „Wohnen“ Vorrang gewährt werden, welche sich an den einheitlichen Charakter der angrenzenden Wohnanlage orientiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Einfamilien- als auch Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach. So werden ca. 18 neue Grundstücke entstehen. In Einzelhäusern werden 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die zulässige Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet 2 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Somit wird das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet bestimmt, welches sich an die umliegende Bebauung orientiert und sich in das Ortsbild einfügt.

Um dem Ziel der Einfügung in den Umgebungsbereich Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen:

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (max. II) wird kombiniert mit der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe (max. 4,5 m und max. 11 m). Des Weiteren werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° festgesetzt.

Auf diese Weise kann im Plangebiet nur eine Bebauung entstehen, bei der das II. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss. Mit dieser optischen Eingeschossigkeit wird eine Einfügung in die Umgebung sichergestellt.

Gestalterische Festsetzungen zu Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung gewährleisten einen einheitlichen Charakter der neuen Wohnsiedlung.

## **4.2 Belange des Verkehrs**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt direkt an den nordöstlich gelegenen Plackenweg. Im südlichen Bereich auf einer Länge von etwa 100 m verfügt der Plackenweg nur über eine 3 m breite Fahrbahn, welche auch durch Fußgänger und Radfahrer mitgenutzt wird. Im Nordwesten befindet sich die Horstkotterheide und im Süden die Schloßstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,00 m breite Ringerschließung mit zwei Anbindungen an den Plackenweg in Form einer Mischverkehrsfläche.

Der Plackenweg ist südöstlich des Plangebietes nur in einer Breite von ca. 3 m ausgebaut. Flächen für den breiteren Ausbau der Straße stehen nicht zur Verfügung. Heute wird dieses Teilstück im Zweirichtungsverkehr befahren. Da das Teilstück weiträumig einsehbar ist wird dies aus verkehrstechnischer Sicht für vertretbar gehalten. Im weiteren Verfahren ist in Abhängigkeit der Verkehrsentwicklung zu prüfen, ob ggf. eine Einbahnstraßenlösung außerhalb des Plangebietes im südöstlichen Teilstück des Plackenweges durch verkehrlenkende Maßnahmen umzusetzen ist.

## Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Des Weiteren besteht für Besucherverkehr die Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum der neuen Erschließungsstraße zu parken.

## Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind bislang keine Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt in Form einer Mischverkehrsfläche die sowohl von PKWs als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Aufgrund beengter Verkehrsverhältnisse auf dem südöstlichen Teilstück des Plackenweges, soll eine nur durch Fußgänger und Radfahrer nutzbare Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Schloßstraße sowie im Westen über das Gelände der Kita zur Horstkotterheide entstehen.

Dadurch soll zum einen eine gute Erreichbarkeit der im Ortsteil vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und eine gefahrlose Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die überörtlichen Straßen gewährleistet werden.

## Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle „Kralemann“ befindet sich an der Beckendorfstraße, Ecke Horstkotterheide im Norden des Plangebietes und die Haltestelle „Campingplatz“ östlich des Plangebietes an der Schröttinghauser Straße, Höhe Bleekerfeld.

Hier verkehrt die Buslinie 58 montags bis freitags im 30-Minuten-Takt und samstags stündlich zwischen Babenhausen Süd, Großdornberg und Lohmannshof. In Babenhausen Süd und am Lohmannshof bestehen Anschlüsse zu den Stadtbahnlinien 3 und 4, in Großdornberg am Bürgerzentrum und am Lohmannshof bestehen Anschlüsse zu weiteren Buslinien.

Hier besteht die Anschlussmöglichkeit an die Stadtbahnlinie 4 in Richtung Innenstadt. Zusätzlich verkehrt an den Haltestellen die Schulbuslinie 158 morgens über Großdornberg zum Jahnplatz und nachmittags Richtung Babenhausen Süd.

Die beiden Bushaltestellen sind in ca. 5-10 Minuten fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar.

## **4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich diverse Freizeiteinrichtungen wie bspw. das Freibad Schröttinghausen. Diese werden jedoch von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet selber war bislang nicht für Belange von Freizeit, Erholung und Sport zugänglich.

Durch die geplante Wohnbebauung (ca. 27 WE bei Annahme von 1,5 WE / Gebäude) entsteht ein Bedarf an Spielfläche. Dieser ist durch die Aufwertung des nordwestlich des Plangebietes an der Campingstraße gelegenen Spielplatzes zu kompensieren.

Zudem ist der Stadtbezirk Dornberg, respektive Schröttinghausen, bereits bezüglich der Spielplätze überversorgt, sodass die Schaffung neuer Spielflächen daher im Zuge der Planung nicht erforderlich ist.

#### **4.4 Belange des Gemeinbedarfes**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Schuleinzugsbereich des Teilstandortes (Schröttinghausen) der Gemeinschaftsgrundschule Dornberg-Schröttinghausen. Im Hinblick auf die Schaffung der neuen Wohnbebauung (ca. 18 neue Grundstücke) wird davon ausgegangen, dass durch die geplante neue Wohnbebauung kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) hervorgerufen wird. Eine Schulbusverbindung zwischen Großdornberg, Jahnplatz und Babenhausen Süd ist vorhanden.

#### **4.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem, welches vollkommen ausgelastet ist. Gemäß § 55 WHG soll die im Zuge der Planung erforderliche Erweiterung des Leitungsnetzes im Trennsystem erfolgen, welche im Folgenden näher erläutert wird:

##### Regenwasser

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

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Misch- und Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Straßen Horstkotterheide, Plackenweg und Bleekerfeld befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 1/9. Für die Mischwassereinleitung über das RÜB Horstkotterheide in das namenlose Nebengewässer 16.06 zum Schwarzbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 28.02.2015.

Die nördlich gelegene Bebauung entlang des privaten Stichweges zwischen Horstkotterheide und Plackenweg befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 1/66. Für die Einleitung in das namenlose Nebengewässer 16.06.01 zum Schwarzbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.11.2018.

Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah in das namenlose Nebengewässer 16.06.01 zum Schwarzbach eingeleitet werden.

Zum Schutz des Gewässers soll die Einleitung möglichst weit unterhalb des Quellbereiches erfolgen. Die Einleitung in das Gewässer kann ohne Rückhaltung erfolgen, da diese so gestaltet bzw. geplant ist, dass der Eingriff in das Siek so gering wie möglich gehalten wird. Hierzu soll die Einleitungsstelle im oberen Siekbereich angeordnet werden. Die Zuleitung zum Gewässer erfolgt in offener Weise über eine Steinschüttung (zum Energieabbau).

Um die Zugänglichkeit der geplanten Einleitungsstelle in unmittelbarer Nähe des Absturzschaftes auch mit Kanal-Reinigungsfahrzeugen und Spülfahrzeugen sicherzustellen ist eine 5,5 m breite Zuwegung (inkl. Wendehammer) mit Schotterrasen am südlichen Rand der Grundstücksflächen geplant. Diese Wegeflächen sind über ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht entsprechend festgesetzt.

Der neu zu errichtende Regenwasserkanal wird in Teilen über private Grundstücksflächen geführt. Hierfür ist im Bebauungsplan Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ein Leitungsrecht und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der privaten Grünfläche am südwestlichen Rand des Wohngebietes festgesetzt.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserkanalnetzplanung Babenhausen-Deppendorf. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und über das Regenüberlaufbecken (RÜB) Horstkotterheide der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

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

Aus topografischen und hydraulischen Gründen ist der Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Straße Horstkotterheide erforderlich. Dieser Kanal verfügt über ausreichend große Kapazitäten um das zusätzliche Schmutzwasser der geplanten Grundstücke aufzunehmen. Hierzu muss jedoch der Siekbereich gekreuzt werden. Um den Einfluss auf den schützenswerten Siekbereich möglichst gering zu halten, ist die Querung nördlich des Sieks in der geplanten öffentlichen F+R Wegetrasse über das Kindergartengelände zur Horstkotterheide vorgesehen.

Da die Mischwasserkanalisation im Plackenweg bereits überlastet ist, soll ein Teil der hier entwässerungstechnisch angeschlossenen Bestandsgrundstücke im Zuge der Planung ebenfalls über die neue Trennkanalisation im Plangebiet der Mischwasserkanalisation in der Horstkotterheide zugeführt werden.

### Löschwasserversorgung

Der Nachweis der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-W 405 ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen. Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH nach einer aktuellen Rohrnetzrechnung bereitstellen.

In der neuen Erschließungsstraße sind entsprechende Unterflurhydranten vorzusehen, damit eine Entnahme der erforderlichen Löschwassermenge möglich ist. Dadurch kann die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden.

## **4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Umfeld des Plangebietes ist bis auf die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden zugunsten einer Wohnbebauung überplant, was zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führt.

Diese wird jedoch als verträglich betrachtet, da es durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes lediglich zur Schließung einer städtebaulichen Lücke durch Arrondierung des Siedlungsbereiches kommt. Infolge dessen soll die Schaffung eines städtebaulichen Siedlungsrandes erreicht werden, der den bebauten Bereich gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abschließt.

Die Landschaft wird derzeit durch das bewaldete Siek geprägt. Dieses Siek bleibt auch bei der Umsetzung der Planung im Bestand erhalten. Um das schützens- und erhaltenswerte Siek zu sichern, wird ein 5 breiter bepflanzter Streifen entlang des Sieks im Südwesten vorgesehen, was diesen Bereich vom bebauten Bereich trennt.

Darüber hinaus soll der Bereich der Wohnhausbebauung nach Südwesten hin durch eine Streuobstwiese eingefasst werden, die gleichzeitig ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen darstellt.

Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und –farben, Fassadenmaterialien und –farben sowie zur Gestaltung der Vorgärten sollen zu einer einheitlichen Gestaltung der Wohnsiedlung beitragen.

#### **4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW bekannt.

#### **4.8 Belange des Umweltschutzes**

##### 4.8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Rahmengenbedeutend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB.

In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Bei der Umweltprüfung sind zudem folgende, vom Gesetzgeber ausdrücklich benannte, Umweltaspekte zu berücksichtigen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB); Vorrang der Innenentwicklung; Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltrechtlichen Fachplänen; insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Belastungsgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

Diese zusätzlichen Aspekte werden in dem notwendigen Umfang bei der Prüfung der o.g. Umweltauswirkungen abgehandelt.

Gemäß § 2 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Für die Bestimmung der Prüfungsdichte ist außerdem auch die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB wichtig. Danach bezieht sich die Umweltprüfung auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann".

Laut Umweltbericht<sup>1</sup> sind durch den Bebauungsplan erhebliche Auswirkungen lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu erwarten, da durch die Umsetzung der Planung eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 0,8 ha ermöglicht wird, von denen auch fruchtbarer und damit besonders schutzwürdiger Boden betroffen ist.

Ein Ausgleich für diese Auswirkungen erfolgt, indem im Rahmen der externen Kompensation eine Maßnahme zugeordnet wird, die neben Aspekten der Biotopaufwertung auch dem Bodenschutz dient (Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland).

#### 4.8.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung<sup>2</sup> durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. In dessen Rahmen erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 27.02.2014. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurde das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die „Landschafts- und Informationssammlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW“ (LINFOS) ausgewertet.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, das die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Innerhalb der Artenschutzprüfung wurden zudem Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Zu den gebotenen Vermeidungsmaßnahmen gehört die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit vom 01.03 bis 30.09. Für den Fall nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieser Zeitspanne soll durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Quartierung sind.

#### 4.8.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW setzt sich der Boden des Plangebietes aus Parabraunerde-Pseudogley zusammen, der als sehr schutzwürdig hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit eingestuft wird.

---

<sup>1</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 'Wohngebiet Plackenweg - West'; Planungsbüro Selzner Neuss; August 2014

<sup>2</sup> „Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg – West“ sowie zur 231. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Wohnbaufläche Plackenweg – West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“ der Stadt Bielefeld“; Betram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung) (Hrsg.) März 2014

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es damit zu einer Veränderung des Bodens. Die Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

Im Rahmen der Erarbeitung des „Siedlungskonzeptes nördliches Dornberg“ wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorrang vor anderen Teilflächen eingeräumt.

In der Gesamtabwägung werden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt. Der Bodenschutzklausel wird in der Planung jedoch insoweit nachgekommen, dass die Grundflächenzahl der geplanten Nutzung entsprechend begrenzt wird und für die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

#### 4.8.4 Bodenbelastungen / Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Altstandorte bzw. Altlasten bekannt.

#### 4.8.5 Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Stadtklimaanalyse Bielefeld wird die Klimaempfindlichkeit des Plangebietes als mäßig eingestuft. Zudem dienen die landwirtschaftlichen Flächen bislang als Kaltluftentstehungsgebiet.

Aufgrund der Lage am Stadtrand und außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete sowie wegen der Windoffenheit ist die Belüftung durch übergeordnete Luftströme gesichert und günstig.

Da es sich hier um keinen innerstädtischen Bereich handelt, werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt.

#### Energieeffizienz

Für den Geltungsbereich liegen aufgrund der guten Besonnung durch die Südwesthanglage sowie fehlender Verschattungsbestände günstige Rahmenbedingungen zur solaren energetischen Nutzung vor.

Der Umweltzustand ist nicht umwelterheblich.

#### 4.8.6 Immissionsschutz (Geruchsimmissionen)

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 – 300 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb (Schweinemastbetrieb), dessen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung und eine eventuelle Erweiterung des Siedlungsbereichs untersucht wurden.<sup>3</sup>

Die Untersuchungen des Gutachtens erfolgten auf der Grundlage des derzeit genehmigten Bestandes sowie unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des Betriebes.

Für das Plangebiet wurden für Bestandssituation Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6 % und 12 % ermittelt. Damit liegt die ermittelte Geruchsbelastung im Randbereich oberhalb des Immissionswertes der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden.

<sup>3</sup>

Immissionsschutz-Gutachten; Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet „Wohngebiet Plackenweg-West“ in Bielefeld“; Uppenkamp und Partner; Ahaus, Mai 2014

Da sich die geplanten Wohnbauflächen jedoch im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich befinden, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der GIRL die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Diese sollten den Immissionswert für Dorfgebiete von  $IW = 0,15$  (15 %) jedoch nicht überschreiten.

Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Hofstelle Wulfmeyer wurde für das Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7% und 13% ermittelt.

Da sich die geplante Wohnbaufläche im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich befindet, wird der Immissionswert für Dorfgebiete von 15% festgelegt und somit nicht überschritten.

Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe relevant auf das Plangebiet einwirken, sind keine Konflikte mit den Anforderungen der GIRL zu erwarten und auf der gesamten Fläche ließen sich Wohnbauflächen ausweisen.

### Lärmimmissionen

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Einwirkungsbereich der Schloßstraße innerhalb des Plangebietes  $>45 - <50$  dB(A) tags und  $>40 - <45$  dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden eingehalten. Die Lärmbelastung verbleibt auf nicht umwelterheblichem Niveau. Lt. Prognose 2025 (Amt 660) wird sich wegen der rückläufigen Verkehrsbelastung entlang der Schloßstraße die Lärmbelastung künftig geringfügig vermindern.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes wird zusätzlicher Kfz-Verkehr entstehen. Im geringen Umfang werden daher zusätzliche Schallemissionen entstehen.

### 4.8.7 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes sowie eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Jedoch verläuft innerhalb des Siekbereiches ein Nebengewässer des Schwarzbachs welches gem. § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt ist. Dieser Bereich soll als Waldfläche erhalten bleiben und wird daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Das Regenwasser wird wie im Punkt 4.5 beschrieben, naturverträglich in das Gewässer eingeleitet.

## **4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt.<sup>4</sup> Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6.177 m<sup>2</sup>, wobei 5.127m<sup>2</sup> aus Eingriffen durch die Wohnbauflächen und 1.050m<sup>2</sup> aus Eingriffen durch die geplanten Verkehrsflächen resultieren.

Auf einer am Südrand gelegenen bisher als Intensivgrünland genutzten Teilfläche von 625m<sup>2</sup> soll ein Teil dieses Kompensationsbedarfes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Form einer und als extensive Streuobstwiese entwickelt werden.

Der flächenmäßig größere Teil der Ausgleichsmaßnahmen soll auf einer privaten Ökokontofläche im NSG Östlicher Teutoburger Wald, die als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 52.439 m<sup>2</sup> umfasst, umgesetzt werden. Die Maßnahme betrifft Teilflächen der Flurstücke 38 tlw. und 57 der Gemarkung Senne I, Flur 2. Dort erfolgte im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

## 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

## 6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

## 7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 1,56 ha
<i>Wohnbaufläche</i>	ca. 1,14 ha
<i>Verkehrsfläche</i>	ca. 0,15 ha
<i>Private Grünfläche</i>	ca. 0,14 ha
<i>davon Fläche für Versorgungsanlagen</i>	ca. 427 m <sup>2</sup>
<i>Waldfläche</i>	ca. 0,13 ha

<sup>4</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 'Wohngebiet Plackenweg - West'; Planungsbüro Selzner; Neuss; August 2014

## **8. Kostenschätzung**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Investor 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.

Die Erschließungsmaßnahmen werden 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 Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 350.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 1.900,- € Kosten zu rechnen. Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 4.500,- € an.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

## **9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan**

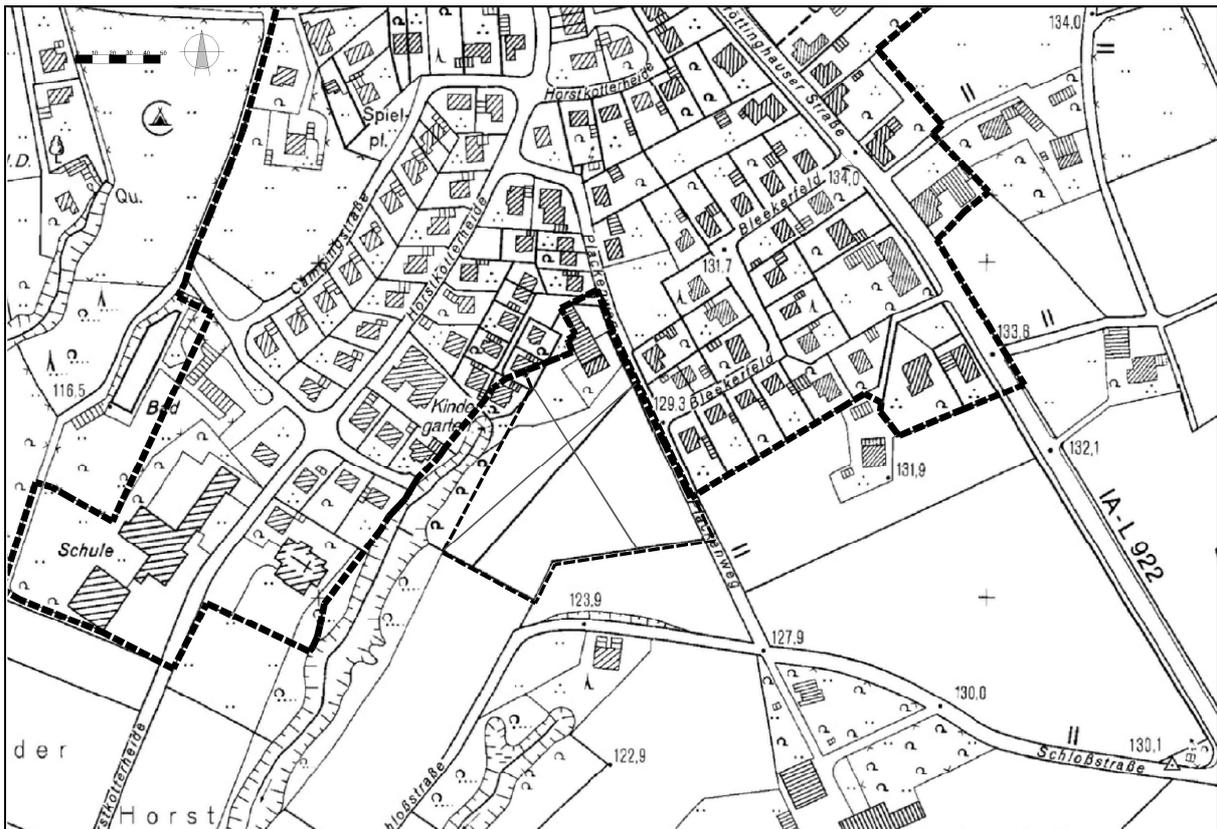
Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Entwicklungszieles Nr. 1 (Erhaltung) für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar.

Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

Eine bauliche Entwicklung bzw. Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsplan ist mit den zukünftigen Zielen des Landschaftsplanes vereinbar bzw. vertretbar.

**Abbildung 3: Änderung des Landschaftsplans**



**Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.