

Anlage D:

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Wolfsheide / Büsumer“ Straße“

Begründung

Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist die zur Zeit anstehende entwässerungstechnische Überplanung des Bereiches Altenhagen, in der auch die Erstellung eines neuen Regenwasserkanals in der Straße Wolfsheide als Regenentlastungskanal zum Vogelbach für das geplante Regenüberlaufbecken nördlich der Büsumer Straße geplant ist.

Bedingt durch die geplante Lage des Regenüberlaufbeckens würde ein schmaler Streifen landwirtschaftliche Fläche bis zur Straße Wolfsheide verbleiben. Dieser verbleibende Streifen ließe sich zukünftig nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich nutzen.

Da dieser Streifen durch die Straße Wolfsheide bzw. die Büsumer Straße verkehrlich erschlossen ist, bietet es sich hier an, für eine Bautiefe westlich der Straße Wolfsheide Baurecht zu schaffen. Hierdurch kann der Siedlungsbereich ohne weitere infrastrukturelle Aufwendungen sinnvoll ergänzt werden.

Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 und §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf wurde vom 14.11.2014 – 15.12.2014 öffentlich ausgelegt. Vom 30.10 – 12.12.2014 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB liegt, wie im Folgendem dargestellt, vor

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In dem informellen Planungsinstrument des **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenhagen** vom Juni 2012 sind für den Siedlungsbereich Kafkastraße, Büsumer Straße, Wolfsheide und Nadigstraße in Altenhagen (Satzung Nr. 6) noch vorhandene Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgefüges dargestellt. Für diese Flächen besteht Baurecht auf Grundlage der bestehenden Satzung Nr. 6, das aufgrund der Bedürfnisse der Eigentümer noch nicht umgesetzt wurde.

Die beabsichtigte geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung auf eine, in das Siedlungsgefüge hineinragende landwirtschaftliche Fläche im Zusammenhang mit der Erstellung eines notwendigen technischen Bauwerks (Regenüberlaufbecken) entspricht noch der Intention des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die hier aufgezeigte kompakte integrierte Entwicklung des bestehenden Siedlungsschwerpunktes im Bereich Kafkastraße sieht zudem auch Abrundungen und Ergänzungen in den anderen Siedlungseinheiten vor, die mit der Einbeziehung der betroffenen Fläche umgesetzt werden kann.

Die Darstellung des betroffenen Bereiches als landwirtschaftliche Fläche im **Flächennutzungsplan** steht dem Aufstellen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht entgegen, da sich der Satzungsbereich natürlicher Weise nur auf Außenbereichsflächen beziehen kann. Eine entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplanes wäre z. B. die Darstellung als Verkehrsfläche, gewerbliche Baufläche oder Gemeinbedarfsfläche.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Aufstellen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll kein Vorhaben zugelassen werden, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Durch das Aufstellen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Das Flurstücks Nr. 218, Flur 8; Gemarkung Altenhagen ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Landschaftsplan

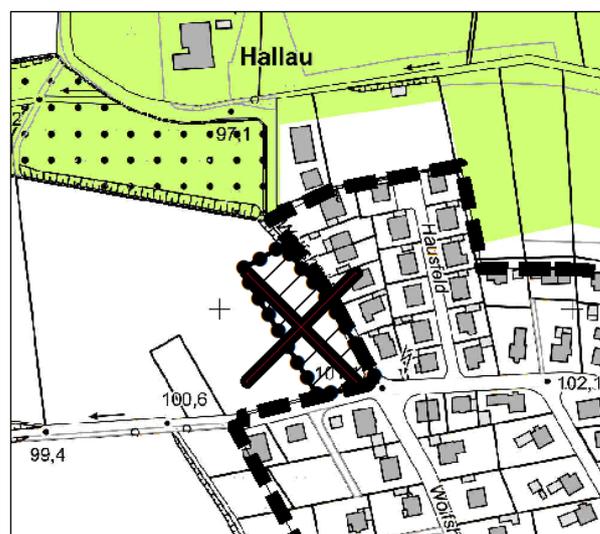
Der Erweiterungsbereich der Satzung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld- Ost. Nördlich des Satzungsgebietes ist die Talau des Vogelbachs im Landschaftsplan Bielefeld- Ost als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die für die zusätzliche Bauzeile vorgesehene Fläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsplans.

Mit Rechtskraft der Satzung entfällt der Satzungsgebiet aus dem Landschaftsplan.

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost Ausschnitt Karte im Maßstab 1:2000

-  Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Wolfsheide / Büsumer Straße"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes
-  Änderungsbereich
-  Mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung aus dem
Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt August 2014



Satzungsbereich Satzung Nr. 6 „Kafkastraße / Büsumer Straße“

Für den angrenzenden Siedlungsbereich Kafkastraße, Büsumer Straße, Wolfsheide und Nadigstraße in Altenhagen besteht seit September 1979 eine Satzung (Satzung Nr. 6) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB (Abrundungssatzung).

Dieses Satzungsgebiet wurde mit Rechtskraft vom April 1994 um eine Bautiefe nördlich der bestehenden Bebauung an der Büsumer Straße erweitert.

Der Bereich des Satzungsgebietes Nr. 6 ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Nur der Bereich beidseits der Straße Hausfeld und östlich der Straße Wolfsheide ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtungen dargestellt. Nördlich angrenzend ist die Talau des Vogelbachs als landwirtschaftliche Fläche und geeigneter Erholungsraum dargestellt.

Örtliche Situation des Satzungsbereiches / Abgrenzung

Der Satzungsbereich wird im Osten durch die Straße Wolfsheide, im Süden durch die Büsumer Straße und im Westen durch den Standort des geplanten Regenüberlaufbeckens begrenzt. Im Norden endet der Satzungsbereich in Höhe des Hauses Wolfsheide Nr. 65.

Die Größe des Satzungsbereiches beträgt ca. 2120 qm.

Die an den Satzungsbereich angrenzende und prägende Bebauung östlich der Straße Wolfsheide und südlich der Büsumer Straße besteht aus Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen und geneigten Satteldächern.

Westlich und nördlich des Satzungsbereiches bis zur Vogelbachau sowie innerhalb des Satzungsbereiches befindet sich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Zulässige Bebauung innerhalb des Satzungsbereiches

Entsprechend des § 1 der Einbeziehungssatzung „Wolfsheide / Büsumer Straße“ richtet sich die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (gem. § 29 BauGB) nach § 34 Abs.1 BauGB.

Zur weiteren Klarstellung und Steuerung werden zudem Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB getroffen, die einer Integration des Satzungsbereiches in die umgebenden baulichen und landschaftlichen Strukturen dienen sollen.

Zu dem Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstmaß für z.B. Reine und Allgemeine Wohngebiete. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten wird aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Vor dem Hintergrund der umgebenden Bauungsstruktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. In den Gebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) werden zur Vermeidung einer zu hohen Nutzungsdichte in der Ortsrandlage maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Zur Schaffung eines homogenen Bebauungsabschlusses wird zudem eine überbaubare Fläche und im Bereich des Übergangs der Hausgrundstücke zur freien Landschaft ein zwei Meter breiter Streifen für eine Heckenanpflanzung auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Zur Angleichung des Mindestabstandes der gegenüberliegenden, bestehenden Bebauung an der Straße Wolfsheide wird die überbaubare Fläche mit einem Mindestabstand von 5,00m zur Straßenbegrenzung festgesetzt

Verkehrerschließung

Der Satzungsbereich ist über die Straße Wolfsheide verkehrlich erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Satzungsgebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Altenhagen“.

Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Das Schmutzwasser ist aus topographischen Gründen über eine öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung in der Straße Wolfsheide an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Büsumer Straße angeschlossen werden.

Das direkt an die Büsumer Straße angrenzende Grundstück kann voraussichtlich im Freigefälle an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Eine Versickerung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Für das anfallende Regenwasser steht derzeit noch keine Entwässerungsmöglichkeit zur Verfügung. Im Zuge der entwässerungstechnischen Überplanung des Bereiches Altenhagen ist auch ein neuer Regenwasserkanal in die Straße Wolfsheide zum Vogelbach geplant. Hierbei handelt es sich um den Regenentlastungskanal des geplanten Regenüberlaufbeckens. Bei dem geplanten Becken handelt es sich um ein Regenüberlaufbecken im Mischsystem.

Mit der Erstellung des Regenentlastungskanals für das Regenüberlaufbecken ist die entwässerungstechnische Erschließung des Satzungsgebietes gesichert.

Sollte die Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes vor der Errichtung des geplanten Regenentlastungskanals erfolgen, muss eine provisorische Übergangslösung (evtl. Graben zum Vogelbach) durch die Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie IIa (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unwesentlichen Belastung des Gewässers zu rechnen ist.

Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden.

Die einzelnen Maßnahmen wie z.B. die Festlegung der Höhe der Erdgeschossfußböden und die Ausgestaltung von Kellerfenstern u. ä. können unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländebedingungen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der privaten Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann über die Straße Wolfsheide erfolgen.

Umweltbelange

Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die Umweltbelange werden in der Begründung berücksichtigt.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen. Bedingt durch den Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich nördlich der Büsumer Straße ist für die verbleibende landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Straße Wolfsheide eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung erheblich erschwert. Da die verkehrliche Erschließung hier durch die Straße Wolfsheide bereits gegeben ist und die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche nur eine untergeordnete Größenordnung von ca. 2.120 qm hat, kann dieser Bereich mit in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsschwerpunkt an der Kafkastraße einbezogen werden.

Artenschutz

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Satzungsgebietes sind die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.

Lärmschutz

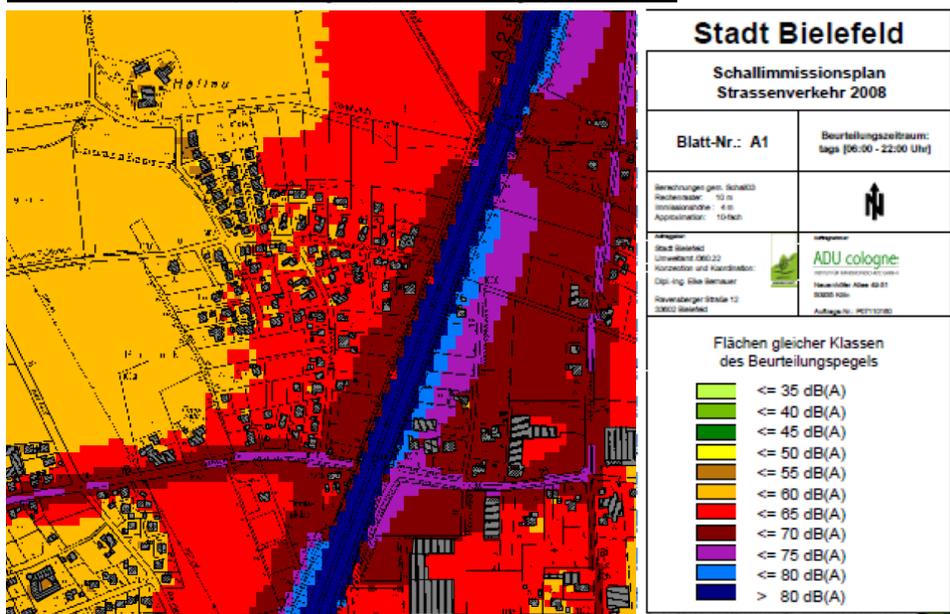
Der Satzungsgebiet ist gemäß dem Schallimmissionsplan 2008 der Stadt Bielefeld durch den Straßenverkehr (Autobahn A2) lärmvorbelastet.

Für den Satzungsgebiet ergeben sich Immissionspegel von $> 55 - < 60$ dB(A) tags und $> 50 - < 55$ dB(A) nachts.

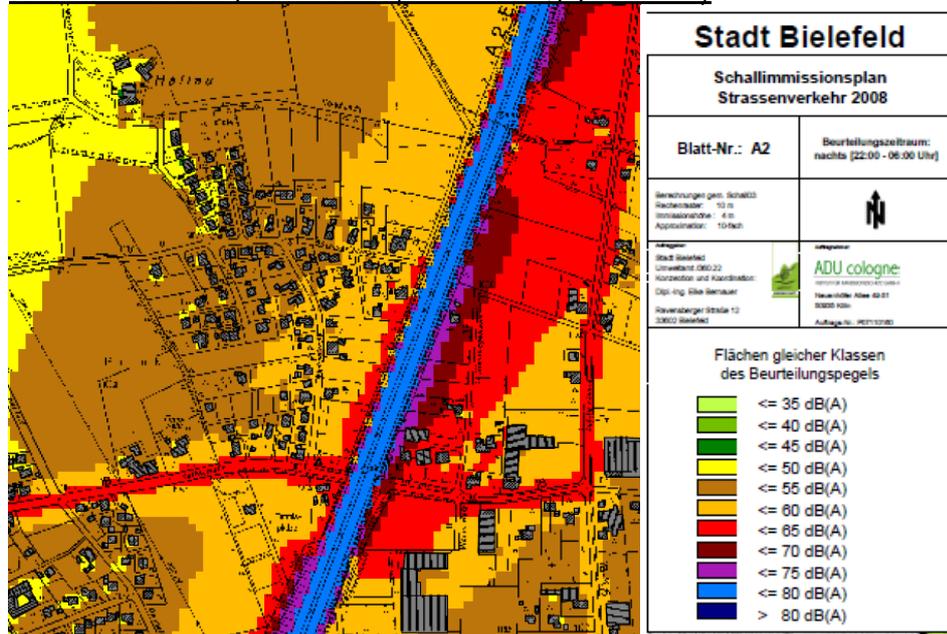
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts) mit 60 dB(A) tags und 55 dB(A) werden somit überschritten, ohne die Grenze der Zumutbarkeit zu erreichen. Die zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen werden daher in Einbeziehungssatzung mit aufgenommen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

Zudem sollte sichergestellt werden, dass durch die Eigenabschirmung der neuen Wohngebäude jeweils mindestens eine ruhige Gebäudeseite pro Haus nachts ≤ 45 dB(A) sowie jeweils ein mindestens zu einer Gebäudeseite angrenzender Außenwohnbereich tags mit ≤ 55 dB(A) belastet ist.

Schallimmissionsplan tags (Datenbezugsjahr 2008)



Schallimmissionsplan nachts (Datenbezugsjahr 2008)



Energieeffizienz

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit in der offenen Bauweise ist von keinen relevanten Verschattungseffekten auszugehen.

Luftreinhaltung

Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen, der Entfernung zur Autobahn (ca. 300m) und der offenen Bauweise können grenzwertüberschreitende Schadstoffbelastungen im Satzungsgebiet ausgeschlossen werden.

Stadtklima

Der Satzungsgebiet liegt in einer Fläche mit mäßiger Klimaempfindlichkeit.

Landschaftsplan

Nördlich des Satzungsgebietes ist die Talau des Vogelbachs im Landschaftsplan Bielefeld-Ost als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die für die zusätzliche Bauzeile vorgesehene Fläche befindet sich nicht innerhalb des Schutzgebietes, die nördliche Grenze des Satzungsgebietes hält einen Mindestabstand von 15m zu der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Der Kompensationsflächenbedarf wurde gemäß dem modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung -Bielefelder Modell Bauleitplanung- berechnet

Kompensationsberechnung:

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung/Biototyp				GRZ	Aufschlag gem. § 19 (4) BauNVO	Berechnungsfläche in qm	Kompensationsflächenbedarf (KFB)		
	Nutzungsart	Fläche in qm	Kennziffer	Bestand	ökolog. Verwertwert	Fläche in qm		in %		KFB in qm	Zu-/Ab- schlag in %	erhöhter KFB in qm
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2.120	1	Acker	0,3	2.120	0,4		848,00	254,40		254,40

Zum Ausgleich der mit der Aufstellung der Satzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG folgende Maßnahmen vorgesehen:

Der Vollaussgleich des ermittelten Eingriffs ist durch die Zuordnung zu dem Ökokonto Johannisbachaue Ersatzfläche 037/003 möglich. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 1575.- €. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer.