

Anlage

E

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5
„Wohngebiet Plackenweg - West“
- Satzung - (Stand Januar 2016)

- Begründung -Satzung-**

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

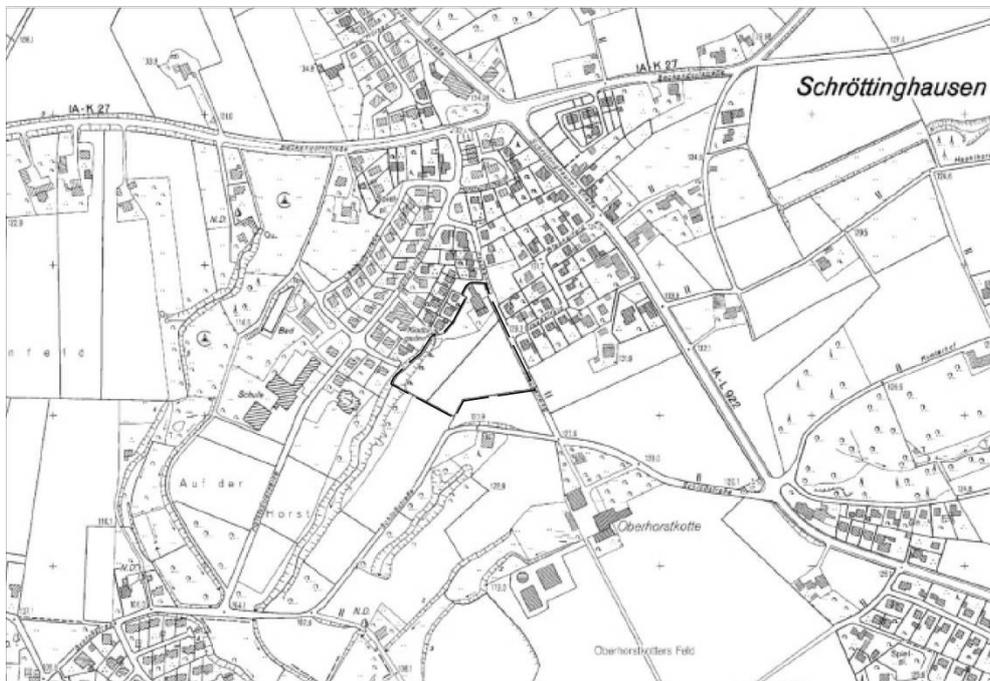
Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. II/Sc 5

„Wohngebiet Plackenweg - West“

Begründung

- Satzung -
(Stand Januar 2016)

Übersichtsplan



Bauamt 600.41 / 600.31

Hempel + Tacke GmbH

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	3
2.	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3.	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	6
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
4.1	Belange des Wohnens	11
4.2	Belange des Verkehrs	12
4.3	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	14
4.4	Belange des Gemeinbedarfes	14
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung	15
4.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	20
4.7	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	20
4.8	Belange des Umweltschutzes	20
4.9	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	25
4.10	Kampfmittel	26
5.	Bodenordnung	26
6.	Erschließungsanlagen	26
7.	Flächenbilanz	26
8.	Kostenschätzung	27
9.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	28

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 603 und 632), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen.

- Stadtbezirk Dornberg -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 603 und 632), 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.

Verfahren

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 den Beteiligungen gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Soweit die Anregungen zur Planung städtebaulich vertretbar waren, wurden diese in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2015, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 18.06.2015, den Entwurfsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan wurden im Anschluss im Zeitraum vom 14.08.2015 bis 14.09.2015 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 14.08.2015 bis zum 14.09.2015 beteiligt.

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

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 mit Stallanlagen, in denen einige Ponys gehalten werden. Die Bestandsgebäude werden 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.

Zwei landwirtschaftliche Hofstellen (Schweinemastbetriebe) liegen 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 2014

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: 22.09.2015) wird dieser Sachverhalt ebenfalls angeführt und ist somit für die städtebauliche Planung bereits zum jetzigen Zeitpunkt abwägungsrelevant. Gemäß Grundsatz 6.2-1 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. 17 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 in-differenter 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“.

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 Bielefeld-West. Nur der Bereich, in dem das Nebengewässer Nr. 16.06.01 des Schwarzbachs im Siek verläuft, ist als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet liegt dagegen zwar überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, eine Schutzausweisung ist allerdings nicht gegeben.

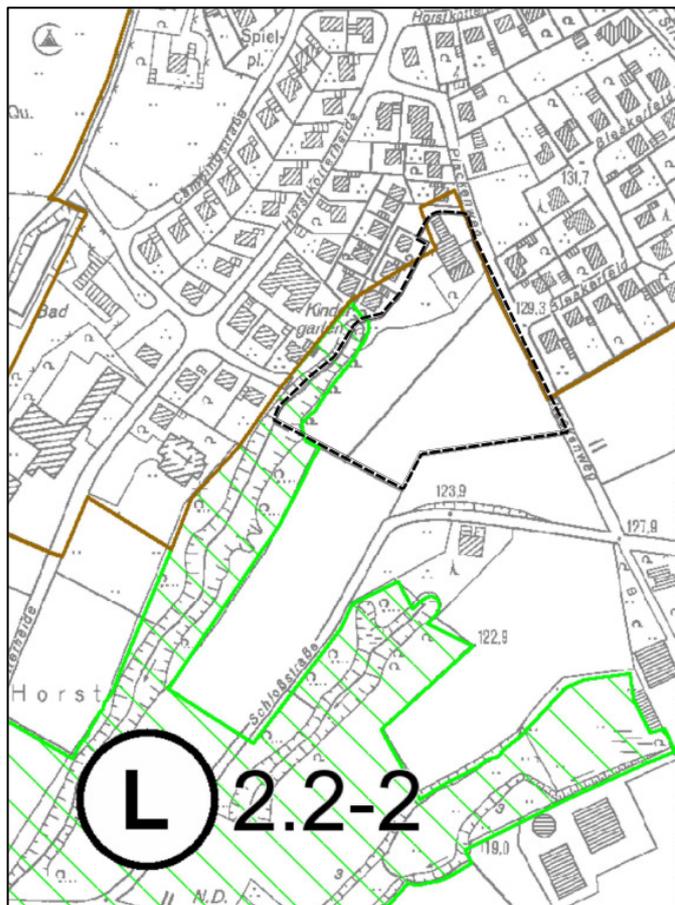
Der Fließgewässerbereich ist gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt. Als Entwicklungsziel Nr. 1 ist für die gesamte Fläche das Ziel der Erhaltung angestrebt.

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. Gleichermäßen 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

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.

Der Bereich des bestehenden Ponyhofes (WA2) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen um eine zukünftige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu steuern.

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.

4.1 Belange des Wohnens

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.

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. 10 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.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die die Gebäudelänge auf maximal 20m beschränkt und nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässt sowie der Festsetzung einer Gebäudebreite von max. 12m und Länge von max. 20m, wird im Plangebiet eine kleinteilige Bebauungsstruktur gewährleistet, die sich der umgebenden Bestandsbebauung anpasst.

Des Weiteren wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Haus auf maximal 2 beschränkt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Entwicklung von ca. 17 neuen Grundstücken.

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

In den Wohngebieten werden Baufenster mit einer Tiefe von 11,5m bis zu 15,0m festgesetzt. Sie eröffnen einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude, ihre Lage sichert aber eine bauliche Fassung des Straßenraums sowie zusammenhängende Freiflächen in den hinteren Grundstücksbereichen. Damit wird Aspekten des Stadt- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Die Anordnung und Tiefe des Baufensters im nördlichsten der WA 1-Gebiete sichert einen ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches und berücksichtigt einen Bereich, der laut Geruchsimmissionsprognose durch die landwirtschaftlichen Nutzungen stärker belastet ist (s. Kapitel 4.8.6).

Für das Grundstück mit Bestandsbebauung im WA 2 ist perspektivisch –d. h. wenn die bisherige größer dimensionierte Bebauung einmal entfällt– die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung wie im südlich angrenzenden Plangebietsteil vorgesehen. Daher ist im Bebauungsplan hier ein Baufenster geplant, das nicht den Bestand umfasst, sondern eine geringere Tiefe aufweist und näher an der Straße orientiert ist.

Die künftige Entwicklung von Wohngebäuden ist aufgrund der Geruchsemissionen, die von der Tierhaltung ausgehen, hier jedoch nicht möglich, solange die landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt wird. Daher wird im Bebauungsplan eine „bedingte Festsetzung“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen,

Mit der bedingten Festsetzung wird geregelt, dass die Errichtung von neuen Wohngebäuden erst zulässig ist, wenn das teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Bestandsgebäude abgerissen worden ist.

Im Fall eines Rückbaus soll künftig nur eine Bebauung erfolgen, die sich in ihrer Dimension und Lage der im übrigen Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung anpasst.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

Im Plangebiet können etwa 17 neue Grundstücke entstehen. Unter Zugrundelegung von 2 Kfz je Wohneinheit sowie einem Maximalansatz von 2 Wohneinheiten je Haus wäre mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von maximal 68 Kfz zu rechnen. Dieses kann laut Amt für Verkehr vom umgebenden Straßennetz aufgenommen werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an den nordöstlich gelegenen Plackenweg. Im Nordwesten befindet sich die Horstkotterheide und im Süden die Schloßstraße.

Der Plackenweg ist als "Tempo-30-Zone" ausgewiesen. Südöstlich des Plangebietes ist er auf einer Länge von etwa 100 m nur in einer Breite von ca. 3 m ausgebaut und wird auch durch Fußgänger und Radfahrer mitgenutzt. 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.

Nach Realisierung des neuen Wohngebietes ist in Abhängigkeit der Verkehrsentwicklung zu prüfen, ob ggf. eine Einbahnstraßenlösung für das vorgenannte Teilstück des Plackenweges erforderlich wird.

Der Baustellenverkehr soll von der Schröttinghauser Straße aus über die Beckendorfstraße, die Horstkotterheide und den nördlichen Abschnitt des Plackenwegs geführt werden.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf kann durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Aufgrund der städtischen Randlage des Plangebietes wird von einem Bedarf von zwei Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen und festgesetzt, dass pro Wohneinheit auch 2 Stellplätze auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachzuweisen sind.

Für Besucherverkehr besteht die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum der gebietsinternen Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) zu parken.

Damit wird auch eine Belastung der angrenzenden Straßen, die überwiegend schmal ausgebildet und teilweise stark zugesperrt sind, durch Parksuchverkehr vermieden.

Stellplätze, Carports und Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Entlang der beiden Fußwege sind zusätzlich Stellplatzbereiche festgesetzt. Ausnahmsweise können sie auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Zwischen Carports bzw. Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von 5,00m einzuhalten, um so die Errichtung eines zweiten Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu gewährleisten.

Die zur Gestaltung der Vorgärten getroffenen Festsetzungen sollen zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen beitragen.

Durch die straßennahe Anordnung wird der Versiegelungsgrad gering gehalten und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Freiflächen gesichert.

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.

Zur Entlastung des nur in geringer Breite ausgebauten südöstlichen Teilstücks 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. Der Fuß- und Radwege zur Straße Horstkotterheide ist zum Schutz des Siekbereichs nördlich außerhalb des Sieks festgesetzt.

Durch die Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet soll eine gute Erreichbarkeit der im Ortsteil vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der Grundschule Niederdornberg-Deppendorf sowie eine gefahrlose Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die überörtlichen Straßen gewährleistet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Hier verkehrt die Buslinie 58 montags bis freitags derzeit zwischen ca. 6 und 21 Uhr 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.

Bedarfsorientiert fährt die Schulbuslinie 158 morgens ab Kralemann und Campingplatz über Großdornberg zum Jahnplatz und mittags zurück in Richtung Babenhausen Süd. Weitere einzelne Schulfahrten bieten die Linien 157 (Jahnplatz - Werther) und 63 (Jöllenberg-Werther). Zudem wird das Gebiet in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen von der NachtBus-Linie N1 bedient.

Die beiden Bushaltestellen sind in ca. 10 Minuten fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar, allerdings nicht auf direktem Weg.

Das Plangebiet wird im täglichen Abendverkehr sowie an Sonn- und Feiertagen nur durch Anruf-Linien-Fahrten bedient.

Eine Grundversorgung mit dem Angebot des ÖPNV wird auch zukünftig gewährleistet.

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. 26 WE bei Annahme von durchschnittlich 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 übersorgt, 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. In dieser dreizügigen Einrichtung wurden im Schuljahr 2015/16 277 Schüler in 12 Klassen unterrichtet. An dem Teilstandort werden dabei 81 Kinder in vier Klassen unterrichtet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Sc 5 werden ca. 26 neue Wohneinheiten entstehen.

Laut Schulamt ist dabei ab dem Schuljahr 2016/2017 mit einem Kind mehr pro Jahrgang zu rechnen. Unter Berücksichtigung der zzt. gemeldeten Kinder der Geburtenjahrgänge 2009/09 bis 2013/14 sowie aller Baugebiete im Einzugsbereich des Teilstandortes wird die Zahl der Schüler bis zum Schuljahr 2020/21 auf 74 sinken. Diese können problemlos in den Räumen des Teilstandortes unterrichtet werden. Der Geburtsjahrgang 2012/13 ist dabei so klein, dass die Mindestschülerzahl von 18 pro Klasse nicht erreicht wird. Um am Teilstandort für jeden Jahrgang eine Klasse zu bilden, ist laut Schulamt eine Unterrichtung der zu kleinen Klassen am Hauptstandort oder die Einführung jahrgangsübergreifenden Unterrichts am Teilstandort denkbar.

Eine Schulbusverbindung zwischen Großdornberg, Jahnplatz und Babenhausen Süd ist vorhanden.

Im Hinblick auf Kindergärten wird davon ausgegangen, dass durch das Wohngebiet Plackenweg-West auch kein zusätzlicher Bedarf an Plätzen hervorgerufen wird.

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.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit überwiegend im Mischsystem, welches stark ausgelastet ist.

Im Rahmen der behördlichen Abstimmung wurden die Entwässerungsmöglichkeiten fachlich geprüft und abgewogen. Dabei fiel die Entscheidung auf eine Entwässerung im Trennsystem mit einer neuen Regenwassereinleitung, da gemäß § 55 WHG der Grundsatz besteht, das Niederschlagswasser ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Damit wird das Mischwasserkanalisationsnetz Horstkotterheide / Plackenweg nicht durch eine Regenwassereinleitung aus dem Plangebiet belastet.

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.

Niederschlagswasserbehandlung in den Bestandsgebieten:

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

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 30.06.2025. In diesem Bescheid vom 11.06.2015 wurden Nebenbestimmungen aufgenommen, die sich auch auf die Gewässer- und Einleitungssituation aus dem Plan- und Bestandsgebiet auswirken.

Der Bereich der Einleitungsstelle E 1/9 unterhalb des RÜB Horstkotterheide in der Schloßstraße ist aufgrund der Böschungssituation umzugestalten. Der Schmutzwasserkanal soll umgelegt, der Gewässerverlauf verschoben und der vorhandene Gewässerverlauf verfüllt werden. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers soll die Einleitung gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss erfolgen.

Die nördlich gelegene Bebauung entlang des privaten Stichweges zwischen Horstkotterheide und Plackenweg (Plackenweg Nr. 12-26) befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 1/66. Für die Einleitung des Regenwassers in das namenlose Nebengewässer 16.06.01 zum Schwarzbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.11.2018.

Schäden durch die bestehende Einleitung von Regenwasser in das Siek sind bisher nicht bekannt bzw. vor Ort erkennbar.

Geplante Niederschlagswasserbehandlung im Plangebiet:

Das Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich soll - da die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet sind das Niederschlagswasser vollständig zu versickern, ortsnah in das namenlose Nebengewässer 16.06.01 zum Schwarzbach eingeleitet werden.

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ- und LKW-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die zu beantragende Einleitungswassermenge wird in Abhängigkeit von der Größe, dem Versiegelungsgrad des angeschlossenen kanalisierten Einzugsgebietes und der maßgeblichen Niederschlagsspende ermittelt. Die Berechnungen erfolgen nach dem derzeitigen Stand der Technik bzw. entsprechend den gesetzlichen Anforderungen.

Nach ersten Berechnungen auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes bzw. B-Planentwurfes ergibt sich bei ca. 5.500m² kanalisierter Fläche eine geplante Einleitungsmenge von ca. 58 l/s. Konkretere und detailliertere Angaben zur kanalisierter Fläche und Einleitungsmenge werden erst im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt.

Diese Einleitungsmenge wird weder das Siek noch die benachbarte Nutzung / Bebauung beeinträchtigen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das namenlose Nebengewässer 16.06.01 zum Schwarzbach ist im Ausführungsverfahren ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Zum Schutz des Gewässers ist die Einleitung möglichst weit unterhalb des Quellbereiches im Süden des Plangebietes vorgesehen. 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 Absturzschautes 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 entlang der beiden Fuß- und Radwege ein Leitungsrecht und innerhalb der privaten Grünfläche am südwestlichen Rand des Wohngebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur neuen Einleitungsstelle E 1/69 in das namenlose Nebengewässer 16.06.01 festgesetzt.

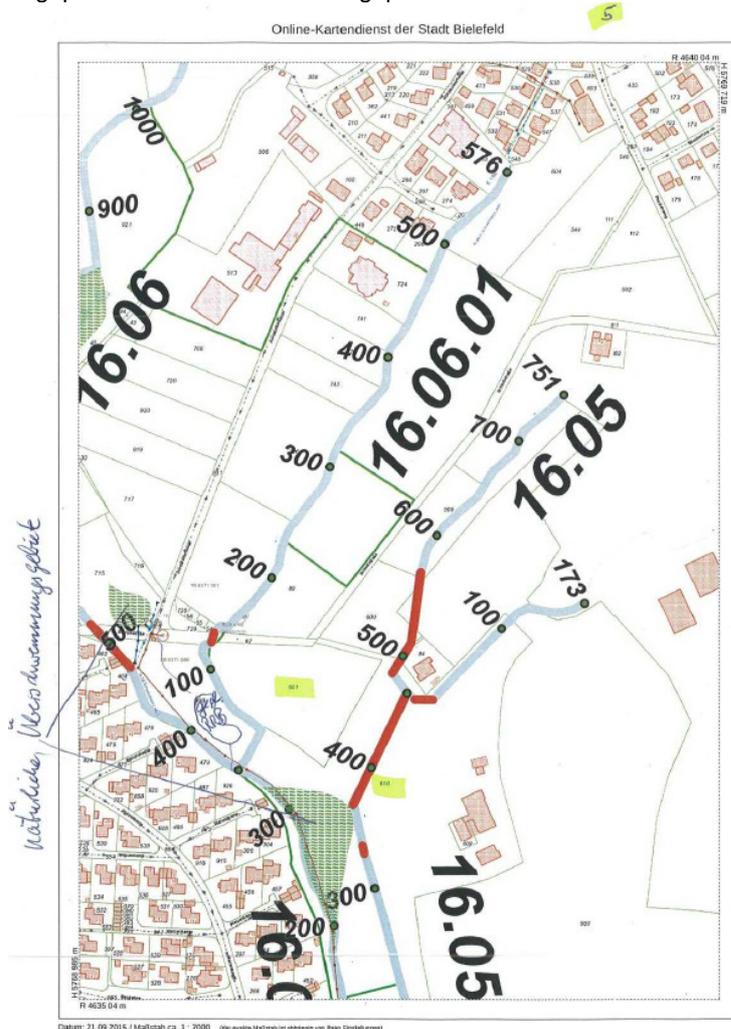
Regenrückhaltung Gesamtbetrachtung

Unabhängig von der Entwicklung des Baugebietes Plackenweg-West und als Ergebnis einer Gesamtbetrachtung für die Einleitungen in das Schwarzbachsystem ist -außerhalb des Plangebietes- im Bereich der Einleitungsstelle E 1/9 unterhalb des RÜB Horstkotterheide zur Begrenzung der hydraulischen Belastung durch die vorhandenen und geplanten Einleitungen auf die Nebengewässer des Schwarzbaches der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Es soll südlich angrenzend an die Schloßstraße zwischen den Nebengewässern 16.06 und 16.06.01 entstehen. Hierdurch wird die hydraulische Belastung durch die vorhandenen und geplanten Einleitungen auf die Nebengewässer des Schwarzbaches deutlich reduziert. Die Fertigstellung ist für 2017 geplant.

Die weiter unterhalb gelegenen Gewässerabschnitte des Nebengewässers 16.06 stehen durch die Einleitung 1/9 unter hydraulischem Stress. Zur Kompensation dieser Beeinflussung ist der Bau eines Rückhaltebeckens geplant.

Durch die Entwässerung im Mischsystem wird das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet Horstkotterheide, Bleekerfeld und Plackenweg bis hin zur Beckendorfstraße an dem Siekbereich des Nebengewässers 16.06.01 vorbeigeführt und erst an der Einleitungsstelle 1/9 als gelegentlicher Abschlag aus dem RÜB Horstkotterheide eingeleitet wird. Die Situation unterhalb dieser Mischwassereinleitung wird sich durch das geplante Rückhaltebecken erheblich verbessern.

Lageplan mit der E 1/9 und dem geplanten Standort des Rückhaltebeckens:



Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hohe Aufkantungungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

Schmutzwasser

Schmutzwasserbehandlung in den Bestandsgebieten:

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.

bestehendes Mischwasserkanalnetz

Das Mischwasserkanalisationsnetz Horstkotterheide/Plackenweg wurde seiner Zeit nach den Regeln der Technik mit dem Zeitbeiwertverfahren für ein 1 jähriges Regenereignis ($n = 1$) bemessen.

Neue Netze werden mit Hilfe hydrodynamischer Berechnungsmodelle oder nach dem Zeitbeiwertverfahren mit Berechnungsregen der Häufigkeit $n=0,5$ dimensioniert. Also für Regenereignisse die statistisch gesehen nach ihrer Intensität 1-mal in 2 Jahren auftreten.

Hierbei muss das Abwasser innerhalb des Rohrquerschnittes abgeführt werden können. Selbst diese geforderte Mindestleistungsfähigkeit wird im Mischwasserkanalisationsnetz Horstkotterheide/Plackenweg erfüllt. Auch 3 jährige Regenereignisse ($n=0,33$) können in weiten Teilen des Netzes ohne Einstau der Kanalisation abgeleitet werden.

Bei der Entwässerung im Mischsystem werden Regen- und Schmutzwasser in einem Kanal abgeleitet. Dabei ist die Schmutzwassermenge im Verhältnis zum Regenwasserabfluss wegen ihrer geringen Menge nur von untergeordneter Bedeutung.

Um die Verhältnisse zu verdeutlichen wird beispielhaft die Kanalhaltung auf Höhe Horstkotterheide 51, unterhalb der Einmündung Campingstraße näher betrachtet.

Aus der aktuellen hydrodynamischen Berechnung ergibt sich mit einem Berechnungsregen der Häufigkeit $n=0,5$ ein Regenwasserspitzenabfluss aus dem oberhalb liegenden Gebiet, bei vollständiger Bebauung von 609 l/s. Hierzu ist für das gleiche Gebiet ein Schmutzwasserabfluss von 4,2 l/s hinzuzurechnen.

Die betrachtete Haltung kann jedoch 658,5 l/s innerhalb des Rohrquerschnittes abführen und ist somit nach den Regeln der Technik ausreichend dimensioniert.

Das vorhandene Mischwasserkanalisationsnetz Horstkotterheide/Plackenweg verfügt über ausreichende Kapazitäten, um den zusätzlichen Schmutzwasseranteil aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Geplante Schmutzwasserbehandlung im Plangebiet:

Aus wasserrechtlichen Gründen und um das Mischwasserkanalisationsnetz Horstkotterheide/Plackenweg nicht weiter zu belasten soll das Wohngebiet Plackenweg - West im Trennsystem entwässert werden. Aus diesem Gebiet wird dann lediglich das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der Horstkotterheide zugeführt. Hierdurch erhöht sich der Abfluss in der betrachteten Beispielhaltung um lediglich 0,66 l/s (0,11%).

Zusätzlich soll die Maßnahme genutzt werden, die Mischwasserkanalisation aus dem Bleekerfeld im Plackenweg abzubinden und über die erforderliche Kanalisation des Plangebietes direkt an die Kanalisation in der Horstkotterheide anzuschließen. Durch diesen Umschluss wird die Mischwasserkanalisation im Bleekerfeld und im oberhalb gelegenen Gebiet deutlich entlastet, ohne die Abflussverhältnisse in der Beispielhaltung nennenswert zu verändern.

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

Aus topografischen und hydraulischen Gründen ist der Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Straße Horstkotterheide erforderlich. 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 Fuß- und Radwegetrasse über das Kindergartengelände zur Horstkotterheide vorgesehen.

Um auch die geplanten Gebäude am Plackenweg an die geplante Trennkanalisation anschließen zu können, ist auch in diesem Bereich die Verlegung einer neuen Trennkanalisation erforderlich. Hierdurch kann auch das Mischwasser aus der Straße Bleekerfeld über den neuen Schmutzwasserkanal direkt zum Mischwasserkanal in der Horstkotterheide geleitet werden, wodurch die Mischwasserkanalisation im Bereich Plackenweg entlastet wird.

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 m³/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 durch die Festsetzung als private Waldfläche auch bei der Umsetzung der Planung im Bestand erhalten. Um das schützens- und erhaltenswerte Siek sowie der dortigen Fauna und Flora zu sichern, wird das Wohngebiet nicht bis an die Siekböschung herangeführt und ein 5 m breiter bepflanzter Streifen entlang des Sieks vorgesehen, der 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 Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen.

Laut der LWL-Archäologie für Westfalen kann aufgrund der Topographie und von archäologischen Einzelfunden in der Umgebung ein vorgeschichtlicher Fundplatz im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Um kostspielige Bauverzögerungen auszuschließen, sollte laut LWL-Archäologie eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt werden.

Daher beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass für den Fall, die Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

4.8 Belange des Umweltschutzes

4.8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Rahmengebend 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. 7g BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Belastungsgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann".

Laut Umweltbericht¹ 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

¹ Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 'Wohngebiet Plackenweg - West'. Planungsbüro Selzner. Neuss; Mai 2015.

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung² 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 Quartiernutzung sind.

Gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen von Abrissanträgen immer zu prüfen. Sofern künftig einmal ein Rückbau der Bestandsgebäude im WA 2 erfolgt, ist daher rechtzeitig im Vorfeld zu überprüfen, ob die vorhandenen Gebäude dann von Fledermäusen oder Vögeln als Quartier genutzt werden.

Die untere Landschaftsbehörde ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen. Bei Bedarf werden von der unteren Landschaftsbehörde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und sind vom Antragsteller durchzuführen.

4.8.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW kommt in den Hochlagen des Plangebietes Parabraunerde-Pseudogley vor, der sich aus Löss und Sandlöss entwickelt hat, und der als sehr schutzwürdig hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit eingestuft wird. Im Siektal ist Pseudogley-Parabraunerde und entlang des Baches Gleye und Auensediment anzutreffen.

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 Ausgleichs geschaffen werden.

² Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg – West“ sowie zur 231. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Wohnbaufläche Plackenweg – West“ der Stadt Bielefeld. Betram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung); Mai 2015.

Da der Baugrund inhomogen ist - die Böden sind staunasse Lössböden über u. g. Locker- und Festgesteinen – ist bei Gründungen von Gebäuden und Unterkellerungen ist zu prüfen, ob und inwieweit Siek- oder Quellbereiche, mit evtl. Auffüllungen, in das Plangebiet hineinreichen. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Des Weiteren ist der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden, sollte der Oberboden gemäß § 202 BauGB in einer trockenen Witterungsperiode entfernt 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 solarenergetischen Nutzung vor.

Der Umweltzustand ist nicht umwelterheblich.

4.8.6 Immissionsschutz (Geruchsimmissionen)

Im Umfeld der geplanten Wohnbebauung befinden sich drei relevant auf diese einwirkende landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe: Südlich ca. 250 – 300 m entfernt liegen zwei Hofstellen mit Schweinemast. Des Weiteren existiert an der nördlichen Ecke im Plangebiet selbst ein Bauernhaus mit Stallanlagen, die zur Unterbringung von bis zu 10 Ponys genutzt werden.

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens zu prüfen, ob die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich vorhandener Geruchsimmissionen ausreichend Berücksichtigung finden. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose³ entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erstellt.

Die Untersuchung erfolgte für die drei Betriebe gemeinsam, da alle auf ein Plangebiet relevant einwirkenden landwirtschaftlichen Betriebe zusammen zu betrachten sind.

In der Untersuchung wurden zwei Planungsfälle betrachtet: die Geruchsstundenhäufigkeiten 1. für den genehmigten Bestand und 2. unter Berücksichtigung einer Erweiterung des größeren Schweinemastbetriebes.

³ Immissionsschutz-Gutachten; Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet „Wohngebiet Plackenweg-West“ in Bielefeld“. Uppenkamp und Partner. Ahaus, 12.05.2015.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der heutigen Gemengesituation, insbesondere durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld, wurde eine Erweiterung der Ponyhaltung nicht untersucht.

In der Geruchsimmissionsprognose wurden für das Plangebiet für den genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 9% und 18% und bei Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung des benannten Schweinemastbetriebes zwischen 10% und 19% ermittelt. Da sich die geplanten Wohnbauflächen im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich befinden, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der GIRL eine Überschreitung der für Wohngebiete einzuhaltender Immissionswert von 10 % der Jahresstunden möglich, jedoch nur bis zu dem Immissionswert für Dorfgebiete von 15 %. Fazit der Geruchsimmissionsprognose ist, dass unter der Voraussetzung, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe relevant auf das Plangebiet einwirken, keine Konflikte mit den Anforderungen der GIRL zu erwarten sind.

Der Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % wird in beiden Planungsfällen lediglich im nördlichen Plangebiet im Bereich des bestehenden Ponyhofes (WA 2) etwas überschritten (19%). Durch die Anordnung und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 Gebiet kann die künftige Wohnbebauung aber so angeordnet werden, dass sie außerhalb dieser Beurteilungsflächen liegt.

Der Festsetzung eines Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/Sc 5 spricht somit nichts entgegen.

Das vorgenannte Gutachten belegt auch, dass der Schweinemastbetrieb des Eigentümers durch das heranrückende Wohngebiet weder in seinem Bestand noch seinen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt wird.

Im Bebauungsplan wird auf die Geruchsvorbelastung der drei relevant einwirkenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe hingewiesen.

Anmerkung zur Geruchswahrnehmung:

Gerüche werden verschieden bewertet -von angenehm bis unangenehm- und es gibt einen großen Unterschied in der jeweiligen Belästigungswirkung. So ist die Belästigungsreaktion bei gleicher Auftrittshäufigkeit in der Umgebung angenehmer Geruchsquellen geringer als in der Umgebung unangenehmer Geruchsquellen. Die Gerüche von Pferden werden im Allgemeinen als weniger belästigend wahrgenommen als von Schweinen. Auch höhere Geruchsstundenhäufigkeiten, wie sie in der Geruchsimmissionsprognose im nördlichen Bereich des Plangebietes rechnerisch ermittelt wurden, werden daher nicht per se als erheblich belästigend empfunden. Probleme aus dem bestehenden Wohnumfeld des Ponyhofes sind nicht bekannt

Lärmimmissionen

Laut 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.

Laut Prognose 2025 (Fachamt Verkehr) wird sich wegen der rückläufigen Verkehrsbelastung entlang der Schloßstraße die Lärmbelastung künftig geringfügig vermindern.

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 Kapitel 4.5 beschrieben, naturverträglich in das Gewässer eingeleitet.

Der Landschaftsplan Bielefeld – West weist das bewaldete Siek des Gewässers 16.06.01 als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ aus. Entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsplanes ist es zwar verboten, bauliche Anlagen zu errichten und Leitungen aller Art zu verlegen. Aus Grundlage des § 67 Abs. 1 BNatSchG besteht jedoch die Möglichkeit, bei Bedarf eine Befreiung von den Verboten zu erteilen. Hierzu gehören auch Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art. Die Schaffung von Wohnraum und die geregelte Niederschlagswasserbeseitigung liegen bei dem Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ im überwiegenden öffentlichen Interesse. Daher ist eine Abweichung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes zulässig.

Weiterhin ist der im Zuge der Regenwasserbeseitigung erforderliche Eingriff in das bewaldete Siek geringfügig und soll in möglichst schonender Weise ohne Inanspruchnahme von Bäumen vollzogen werden.

Durch die geplante Entwässerungsmaßnahme werden die Grundzüge des Landschaftsplanes Bielefeld – West nicht berührt, so dass eine Abweichung von den Verboten gerechtfertigt ist.

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.⁴ Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6.144 m², wobei 5.406 m² aus Eingriffen durch die Wohnbauflächen und 737 m² aus Eingriffen durch die geplanten Verkehrsflächen resultieren.

Auf einer am Südrand gelegenen bisher als Intensivgrünland genutzten Teilfläche von 631 m² soll ein Teil dieses Kompensationsbedarfes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Form einer und als extensive Streuobstwiese entwickelt werden.

⁴ Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 'Wohngebiet Plackenweg - West'. Planungsbüro Selzner. Neuss; Mai 2015.

Der flächenmäßig größere Teil der Ausgleichsmaßnahmen soll auf einer privaten Ökokon- toflä- che im NSG Östlicher Teutoburger Wald, die als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamt- grö- ße von 52.439 m² umfasst, umgesetzt werden. Die Maßnahme betrifft Teilflächen der Flur- stü- cke 38 tlv. 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.

4.10 Kampfmittelhinweis

Eine Kampfmittelgefährdung ist laut Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe nach den zzt. vorhandenen Unterlagen nicht bekannt.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten dennoch verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Erdverfärbungen beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen.

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. 1,57 ha
<i>Wohnbaufläche</i>	ca. 1,18 ha
<i>Verkehrsfläche</i>	ca. 0,15 ha
<i>Private Grünfläche</i>	ca. 0,11 ha
<i>davon Fläche für Versorgungsanlagen</i>	ca. 435 m ²
<i>Waldfläche</i>	ca. 0,13 ha

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 erforderlichen 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 300.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 1.800,- € Kosten zu rechnen.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 4.500,- € an.

Die Folgekosten für den Fuß- und Radweg zwischen dem Plangebiet und der Straße Horstkotterheide über Flurstück 448 betragen ca. 7.240,- € / Jahr (einschließlich Abschreibungen) plus ca. 3.000,- € / Jahr für Beleuchtung.

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem Investor übertragen und geregelt. Die Folgemaßnahmenverträge wurden am 21.12.2015 und am 07./13.01.2016 mit der Stadt und dem Investor abgeschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Ausbaustandardbeschlusses über die Gestaltung der Erschließungsstraßen durch die Bezirksvertretung beschlossen und der Erschließungsvertrag abgeschlossen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

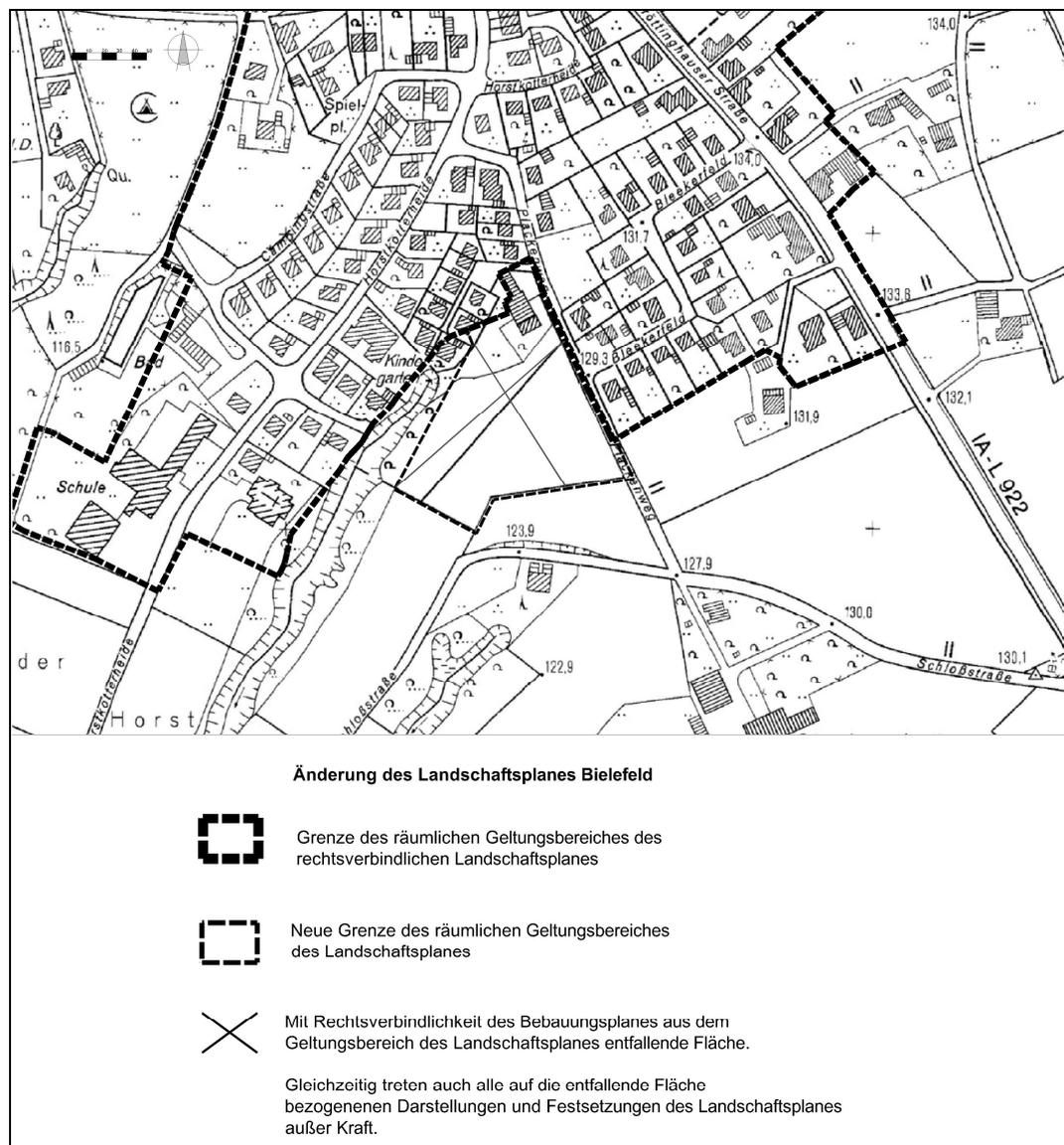
Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

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



Bielefeld, Januar 2016