Anlage

C	**Teil C** **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“** **(Stand April 2016)** - Begründung zum Entwurf

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“

Teil C

Entwurf

Begründung

(Stand April 2016)

Bauamt 600.51

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung 4
2. Verfahren 4
3. Bestandssituation 5
4. Planungsrechtliche Situation 8
5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen 10
6. Verkehr 11
7. Umweltbelange 12
7.1 Umweltprüfung 12
7.2 Artenschutz 12
7.3 Bodenschutz – Altlasten 13
7.4 Immissionsschutz 13
7.5 Energieeffizienz 14
7.6 Luftreinhaltung und Stadtklima 14
8. Grünflächen 14
9. Öffentliche Einrichtungen 14
10. Ver- und Entsorgung 15
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege 16
12. Flächenbilanzierung 16
13. Finanzielle Auswirkungen 17

Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Ein Investor beabsichtigt im Nordwesten des Wohngebiets Hagenkamp eine Nachverdichtung mit mehreren Einfamilienhäusern und ggf. einem Doppelhaus umzusetzen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ wird der vorliegende Änderungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO überplant. Der Ursprungsplan sieht hier sehr aufgelockerte Bebauungsstrukturen vor. Eine Wohnbebauung wurde hier bislang lediglich im Süden entlang der Straße Hagenkamp umgesetzt. Wesentliches Ziel ist es, zu Nachverdichtungszwecken eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen planungsrechtlich abzusichern. Dazu soll die Art der baulichen Nutzung entsprechend heutiger Zielvorstellungen in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert werden. Weiter sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke erhöht und die Erschließung für diesen Teilbereich geregelt werden. Dazu sollen die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße angepasst, die überbaubaren Flächen neu geordnet und insgesamt mehr Baumöglichkeiten geschaffen werden. Somit wird auf eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgezielt. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets grundsätzlich sinnvoll. Um die ergänzende Bebauung entsprechend den genannten Zielen umzusetzen, soll der B-Plan Nr. III/3/43.00 daher in seiner 1. Fassung geändert werden.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben.

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 14.11.2013 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann. Im Februar 2014 wurden daraufhin die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit sich in einer Bürgerversammlung am 04.02.2014 in der Baumheideschule über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich lagen die Planunterlagen für die Dauer von 3 Wochen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen zur Einsichtnahme aus. Parallel wurden die Fachbehörden und Träger

öffentlicher Belange beteiligt. Die Planung bezog zu diesem Zeitpunkt auch Flurstücke bis zur Straße Am Wellbach westlich des derzeitigen Geltungsbereichs ein.

Im Nachgang haben sich die Interessenslagen der Vorhabenträger geändert. Einer der beiden Vorhabenträger war nicht mehr bereit sich an der Planung und den entsprechenden Kosten zu beteiligen. Zudem standen Teilflächen laut Aussage der betroffenen Grundstückseigentümer nicht für eine Überplanung zur Verfügung. Als Konsequenz wurde der Geltungsbereich auf die Grundstücke beschränkt, die im Eigentum des jetzigen Investors stehen. Aufgrund des erheblich verkleinerten Geltungsbereichs von vormals etwa 3,4 ha auf nunmehr etwa 0,44 ha treffen die zu diesem Verfahrensstand eingegangenen Anregungen und Hinweise im Wesentlichen nicht mehr zu. Da sich mit der vorliegenden erheblichen Verkleinerung des Plangebietes die Grundzüge der Planung geändert haben, wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zu der geänderten Planung erneut durchgeführt, um auf Grundlage der dann eingehenden Stellungnahmen das Verfahren fortzuführen. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurde am 27.11.2014 in der Bezirksvertretung Heepen sowie am 20.01.2015 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Ein 2. Erörterungstermin hat daraufhin am 04.11.2015 in der Baumheideschule stattgefunden. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatte die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich wurden die Planunterlagen erneut für die Dauer von drei Wochen in der Zeit vom 26.10.2015-13.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2015 gebeten bis zum 09.11.2015 Stellung zu der Planung zu nehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebiets und umfasst eine Größe von etwa 0,44 ha. Es ist bislang lediglich im Süden mit einem Doppelhaus mit jeweils größeren Anbauten bebaut, dieses steht derzeit leer. Auf den unbebauten Flächenenteilen befindet sich im Wesentlichen Rasen. Untergeordnet sind auch Gehölze, bestehend aus einzelnen Bäumen und kleineren Baumgruppen, vorhanden. Auf einem nördlichen schmalen Randstreifen stockt dichter Baumbestand. Dieser gehört zu einem schmalen Grünzug, der sich hier in Ost-West-Richtung entlang des Wellbachs durch den Ortsteil Baumheide erstreckt.

Das städtebauliche Umfeld ist im Osten, Süden und Westen durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Insbesondere westlich angrenzend sind noch größere unbebaute Restflächenpotenziale innerhalb des Wohngebiets verblieben. Die bestehenden Gebäude wurden „1 ½“ (ein Normalgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bis 2-geschossig errichtet. Als Dachform herrscht das Satteldach mit überwiegend dunklen Farbtönen vor.

Südwestlich liegt in einer Entfernung von etwa 150 m ein Kindergarten an der Straße Am Wellbach.

Nördlich in einer Entfernung von etwa 30 m - 40 m vom Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Hochspannungsleitung.

Das Gelände ist relativ gleichmäßig, fällt jedoch von der Straße Hagenkamp (ca. 82,50m NHN Normalhöhennull) in Richtung Wellbach (ca. 81,30m NHN im Bereich des nördlichsten Baugrundstückes) um rund 1,20m ab.

Abbildung 1: Bestandsplan

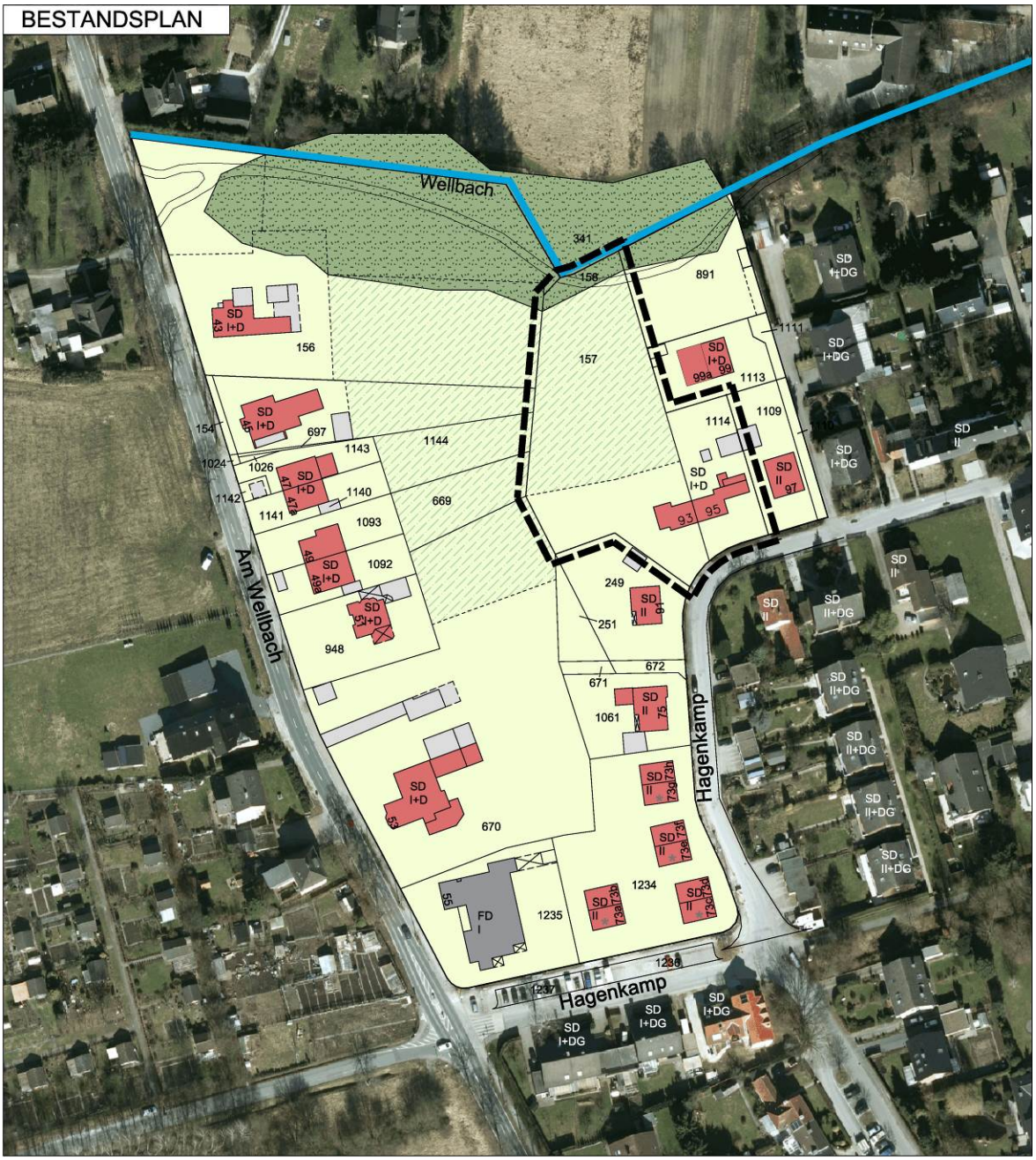

Abbildung 2:Luftbild (Quelle: bing Karten)

4. Planungsrechtliche Situation

Das Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO 1968 überplant. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Zusätzlich sind Gartenbaubetriebe, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Der Bebauungsplan ist seit dem Jahr 1978 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus folgende Festsetzungen:

<u>Östliche Teilflächen (Hagenkamp und Gebietsinneres)</u>

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- I bis II Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung zwischen 30°-35°

<u>Nördliche Teilfläche (entlang des Wellbaches)</u>

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Erschlossen werden sollten die Flächen im inneren Teil nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen befahrbaren Wohnweg, der westlich an den Geltungsbereich des aktuellen Plangebietes angrenzt.

Bis heute konnte das festgesetzte Erschließungskonzept nicht umgesetzt werden, da einige Grundstückseigentümer nicht die Bereitschaft besitzen ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/ 3 / 43.00 (Auszug)

Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und ein schmaler nordwestlicher Randstreifen als Grünfläche dargestellt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Fläche im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet überplant, ein schmaler Randstreifen im Norden wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die kleinteilige Abweichung im Nordwesten des Plangebiets von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird als Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB als weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Städtebauliches Plankonzept

Das Plankonzept sieht eine Bebauung mit sieben Einfamilienhäusern vor, davon kann ein Wohngebäude entlang der Straße Hagenkamp auch als Doppelhaus errichtet werden. Das bestehende Wohnhaus im Süden des Plangebiets soll zur Umsetzung des Plankonzepts abgerissen werden.

Es ist vorgesehen die rückwärtigen privaten inneren Flächen über einen befahrbaren Wohnweg inkl. Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Hagenkamp im Süden zu erschließen.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen statt wie bislang als Kleinsiedlungsgebiet nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen. Ziel dieser Entwicklung ist es, im gesamten Plangebiet eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen.

Kleinsiedlungsgebiete dienten vorwiegend dem Wohnen, verbunden mit intensiver Gartenbaunutzung und oftmals auch Kleintierhaltung in Neben- / Wirtschaftsgebäuden auf relativ großen Grundstücken. Sie zielten darauf ab, Bevölkerungskreisen mit geringen Einkommen die Selbstversorgung mit Produkten aus eigenem Anbau zu ermöglichen und waren geeignet, dicht bebaute Städte aufzulockern. Diese Aspekte und insbesondere die Selbstversorgung mit Lebensmitteln stehen heute nicht mehr Vordergrund. Stattdessen werden die Gärten heute überwiegend zur Freizeitgestaltung genutzt.

Im Plangebiet ist dagegen eine Nachverdichtung beabsichtigt, die sich am vorhandenen Wohnumfeld orientiert. Im allgemeinen Wohngebiet soll neben dem im Vordergrund stehenden Wohnen ein erweitertes Nutzungsspektrum zulässig sein, so dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein sollen.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommen nicht entsprechen nicht ermöglicht werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung

Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser wird auf 500 m² und die für Doppelhaushälften auf 250 m² festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen soll auf eine pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt werden, so dass hier insgesamt maximal acht Wohnungen ermöglicht werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei vorgegeben. Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt.

Die festgesetzten Einzelhäuser (E) sollen im WA1 „1½“- geschossig (ein Normalgeschoss und ein Dachgeschoss) errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum ermöglicht wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Zweigeschossigkeit der straßenbegleitenden Bebauung am Hagenkamp sind für das Doppelhaus im WA2 zwei

Vollgeschosse innerhalb des Traufbereichs möglich. Durch diese Festsetzungen für die Einzel- und Doppelhäuser sollen sich das Erscheinungsbild sowie die Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. Zur Sicherstellung, dass das zweite Geschoss im WA1 als Dachgeschoss umgesetzt wird, erfolgen ergänzende Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH max. 4,50 m und FH max. 10,50 m). Auf dem Baugrundstück an der Straße Hagenkamp ist alternativ ein hinsichtlich seiner Erscheinungsweise zweigeschossiges Doppelhaus zulässig. Die Trauf- (TH max. 6,30 m) und Firsthöhe (FH max. 11,00 m) wurde hier entsprechend vorgegeben.

Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen ist ein im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt, da die Ausbauhöhe der geplanten Verkehrsfläche noch nicht bekannt ist. Hierdurch soll eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung erreicht werden.

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- (WA1-Gebiet) oder Doppelhäuser (WA2-Gebiet) errichtet werden können. Weiterhin wird im WA2 eine Firstrichtung festgesetzt, um die Einordnung eines Neubaus in die städtebauliche Flucht am Hagenkamp zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu örtlichen Bauvorschriften (Wände, Dachform, Farbe, Außenanlagen und Vorgärten) sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung und die Topographie einfügt und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

6. Verkehr

Kfz-Verkehr

Die Anbindung der rückwärtigen Teilflächen erfolgt über einen 5,5m breiten Erschließungsstich, der im Süden an die Straße „Hagenkamp“ anbindet und für den im Norden eine Wendeanlage, die für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist, festgesetzt ist.

Das nördlichste Baugrundstück ist von der Wendeanlage aus über einen Wohnweg erschlossen.

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

Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrer sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Stadtbahnhaltestelle (Linie 3) befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m an der Baumheideschule (Haltestelle Seidenstickerstraße). Die nächste Bushaltestelle (Linien 25 und 30) ist die Haltestelle „Am großen Wiel“ an der Straße Rabenhof in einer Entfernung von ca. 500 m. Somit ist das Plangebiet aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den Haltestellen nicht optimal an den ÖPNV angeschlossen. Da im Plangebiet allerdings nur wenige zusätzliche Wohnungen entstehen, wird dies als vertretbar erachtet.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die relevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich wurden diese zusätzlich gutachterlich untersucht.

Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges, die teils untergenutzt bzw. als Hausgärten ausgeprägt sind. Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

7.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich liegt im Bereich privater Garten- und Freiflächen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Daher wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung[1] untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der Gutachter hat im Rahmen seiner Untersuchung folgendes festgestellt:

Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ für die Zwergfledermaus nicht auszuschließen. Um diese gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, hat der Gutachter folgende Maßnahmen als notwendig erachtet: Die Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Funktion als Sommer- oder Zwischenquartier muss im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Weiterhin ist der Abbruch der Gebäude mit potenzieller Funktion als Zwischen- und Sommerquartier während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) durchzuführen. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld, Mestermann Landschaftsplanung, Februar 2016

Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ kommt es zu keinem artenschutzrechtlich relevanten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Ergebnis

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ löst unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

7.3 Bodenschutz – Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich von ehemaligen städtischen Rieselfeldern. Diese dienten früher der Behandlung mechanisch vorgereinigter Abwässer, welche auf den Flächen periodisch aufgebracht und versickert wurden.

Durch die Verrieselung von Abwässern konnten schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde eine Bodenuntersuchung[2] im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung zu Wohnbauzwecken grundsätzlich ohne Einschränkungen möglich ist. Konkret haben die Untersuchungen des Oberbodens ergeben, dass die Prüfwerte der BBodSchV bzgl. der Nutzungskategorien Wohngebiete und Kinderspielflächen deutlich unterschritten werden. Es liegen für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor.

Es wurden für die untersuchten Parameter im Feststoff nur geringe bis leicht erhöhte Konzentrationen ermittelt, die zu keiner Besorgnis einer umweltrelevanten Mobilisation der Schadstoffe aus den Böden der ehem. Rieselfelder Anlass geben.

Die Nutzungsverträglichkeit für die geplante wohnbauliche Nutzung wurde damit ohne Einschränkungen durch den Gutachter nachgewiesen.

7.4 Immissionsschutz

Das zuständige Fachamt hat mitgeteilt, dass durch die Straße Am Wellbach westlich des Plangebiets Lärmimmissionen auf die Fläche einwirken. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden im Plangebiet überschritten; die Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts gemäß 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gegeben. Ein darüber hinaus gehender Untersuchungsbedarf wird demzufolge nicht gesehen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet wird hier als vertretbar erachtet.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

[2] Bodenuntersuchung auf dem Baugrundstück am Hagenkamp 95 in BI Heepen zum Nachweis der Nutzungsverträglichkeit, Denker Umwelt, Februar.2016

7.5 Energieeffizienz

Nach Mitteilung durch das zuständige Fachamt bietet das vorgesehene Plankonzept günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Der überwiegende Teil der Gebäude hat nach Aussagen des Fachamtes aus solarenergetischer Sicht eine sehr gute Ausrichtung, um Solarenergie zu nutzen. Die Nutzung von Solarenergie wird daher ausdrücklich empfohlen.

7.6 Luftreinhaltung und Stadtklima

Durch die Mehrverkehre, die aufgrund der neu vorbereiteten Wohnbebauung entstehen, wird keine entscheidende Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten sein.

Die vorgesehene Bauweise hat keinerlei Auswirkungen auf das mäßig empfindliche Stadtklima. Die westlich gelegene stadtklimarelevante Ventilationsbahn entlang der Straße „Am Wellbach“ ist nach Auskunft des zuständigen Fachamtes nicht von der Planung betroffen.

8. Grünflächen

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein schmaler Randstreifen einer öffentlichen Grünfläche. Diese ist im geltenden Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung – Parkanlage - festgesetzt und wird im Rahmen der vorliegenden Änderung mit der Zweckbestimmung naturnah vorgegeben. Hierdurch wird der naturnahe Charakter der Grünanlage festgeschrieben, den diese bei einem möglichen späteren naturnahen Ausbau des Wellbaches erhalten soll. Ein Ausbau zum derzeitigen Zeitpunkt macht nach Aussagen des zuständigen Fachamts aus fachlicher Sicht keinen Sinn, da es sich um eine insulare Teilfläche des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten gesamten Grünzuges handelt. Für die weiteren Planungen in Bezug auf die Grünfläche und deren Ausbau sind vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer zu treffen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Nach der Aussage des Fachamtes ist diese Grünfläche Teil eines Grünzuges, in dem Fuß- und Radwege entlang des Fließgewässers „Wellbach“ vorgesehen sind, die allerdings noch nicht entsprechend umgesetzt wurden.

Spielflächen

Auf der Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist bereits heute eine Wohnbebauung möglich. Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist bis zum Satzungsbeschluss von den zuständigen Fachämtern zu ermitteln und kann durch die Aufwertung einer umliegenden Spielfläche abgedeckt werden. Die entsprechenden Regelungen werden im bis zum Satzungsbeschluss zu schließenden Erschließungsvertrag getroffen.

9. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Umfeld vorhanden und gut zu erreichen. Durch die geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten besteht rechnerisch nach Aussagen des zuständigen Fachamts kein Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung. Somit müssen keine zusätzlichen Kapazitäten bezogen auf Kindertagesstätten oder Schulen errichtet werden.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze in der Straße Hagenkamp angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation. Die grundsätzliche Machbarkeit der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung wurde bereits im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum 1. Vorentwurf geprüft.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“ berücksichtigt“. Das Schmutzwasser wird über die umliegenden Straßen dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet.

Für das Schmutzwasser sind entsprechende öffentliche Leitungen und Kanäle im Plangebiet zu verlegen. Der Anschluss kann nach Aussagen des zuständigen Fachamts nach Südosten zum vorhandenen Schmutzwasserkanal innerhalb des Straßenraums der Straße Hagenkamp erfolgen. Der nördliche Bereich des Gebietes liegt höhenmäßig ungünstig. Bei Verlegung eines Schmutzwasserkanals (SWK) im Freigefälle mit Anschluss an den SWK im Hagenkamp besteht die Gefahr, dass Rückstau im SWK Schmutzwasser aus dem unteren Schacht austritt. Deshalb muss das Schmutzwasser des nördlichen Bereiches des Plangebietes mittels privater Druckentwässerung an den geplanten öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Hierfür ist eine private Druckrohrleitung zu errichten. Auf den Grundstücken sind private SW-Pumpstationen zu errichten. Die Durchleitungen sind privatrechtlich durch Leitungsrechte zu sichern.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert gemäß § 51a den bundesrechtlichen Grundsatz.

Da die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung geeignet sind, soll das Regenwasser ortsnah in den Wellbach eingeleitet werden. Hierfür ist die Errichtung eines neuen öffentlichen Regenwasser-Kanalnetzes im Plangebiet erforderlich. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde ist eine Rückhaltung vor Einleitung nicht erforderlich.

Das nordöstliche Grundstück (angrenzend an den Wellbach) kann das Niederschlagswasser direkt in den Wellbach einleiten. Der Anliegergebrauch ist dem Umweltamt anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

Hochwasserschutz

Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Sollten dennoch Keller errichtet werden, sind diese unbedingt wasserdicht auszubilden.

Telekommunikation

Die Telekom hat im Verfahren mitgeteilt, dass für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für

die Unterbringung der Tk-Linien vorzusehen sind. Auf der privaten Sticherschließung werden dazu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Telekom weist darauf hin, dass die Verlegung neuer T-Kabel, für neu zu errichtende Gebäude, aus telekommunikations-technischen Gründen erforderlich und rechtzeitig abzustimmen ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Phillip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben. Grundsätzlich ist ein Anschluss an die in der Nähe liegende Fernwärmeversorgung möglich. Hierzu sind zur Klärung der Wirtschaftlichkeit entsprechende Versorgungsangebote bei der Stadtwerke Bielefeld GmbH einzuholen.

Versorgungsleitungen

Wie oben dargelegt, wird in der privaten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um die notwendigen Versorgungsleitungen unterzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Boden- oder Bau-Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Hinweise zu Bodenfunden

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

12. Flächenbilanzierung

Verkehrsflächen:	
Private Verkehrsfläche (geplant):	515 m²
Wohnen:	
Grundstücksfläche (geplant):	3.632 m²
Grünfläche:	
öffentliche Grünfläche (naturnah):	223 m²
Gesamtfläche:	4.370 m²

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt zwischen sieben und acht Wohnungen ermöglicht.

13. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Baumheide innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Kosten wie beispielsweise für Straßenbaumaßnahmen sind durch den Investor zu tragen. Die Kosten für die Entwässerungsanlagen werden durch Beiträge der Anlieger finanziert. Die Kosten für die Errichtung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen innerhalb des Plangebiets nach überschlägiger Ermittlung durch das zuständige Fachamt etwa 90.000€. Für die Unterhaltung dieser Einrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich etwa 360 €.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Die Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Bielefeld, im April 2016