

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/1/53.00
„Altenbreite / Am Herrenkamp“**

Teil C

Bebauungsplan-Satzung

Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“

für Teilflächen des Gebietes südlich der Straße „Altenbreite“, westlich der Straße „Am Herrenkamp“ und nördlich der „Voltmannstraße“

- Stadtbezirk Schildesche -

Verfahrensstand: Satzung

1 Allgemeines

Der seit 1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 in der Fassung der 6. Änderung vom 23.01.1991 setzt für einen Großteil der Flächen südlich der Straße „Altenbreite“ und dem dort verlaufenden Gellershagener Bach, westlich der Straße „Am Herrenkamp“ und nördlich der „Voltmannstraße“ eine Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirche, Gemeindezentrum“ und „Kindergarten“ fest.

Da in dem Gebiet insgesamt kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Seitens des Kirchenkreises kann insbesondere auf das Gemeindehaus kurzfristig verzichtet werden, so dass für eine ca. 3000 qm große Grundstücksteilfläche südlich der Straße „Altenbreite“ / Ecke „Am Herrenkamp“ neue Nutzungsüberlegungen angestellt werden. Es besteht das Interesse eines Investors, hier nach Abbruch des Gemeindehauses ein mehrgeschossiges Wohnprojekt in Form von 4 freistehenden Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss umzusetzen. Diese Bebauung soll von der Straße „Am Herrenkamp“ erschlossen werden.

Vor dem Hintergrund dieser veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen für einen Teilbereich des Gebietes nördlich der „Voltmannstraße“, westlich der Straße „Am Herrenkamp“ und südlich der Straße „Altenbreite“, infolge der nicht mehr für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtung / Kindergarten) benötigten Fläche, soll der Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ neu aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet besonders an.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: festgesetzte bzw. genutzte Fläche für den Gemeinbedarf / Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtung - Kindergarten - Freizeiteinrichtung) handelt.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Um-

weltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Nördlich und östlich des Plangebietes ist zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes über die Wegeverbindung zwischen der „Voltmannstraße“ und der Straße „Altenbreite“ hinaus liegt eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die jedoch für eine Siedlungserweiterung bereits vorgesehen ist. Im Westen grenzt an das Plangebiet eine kirchlich genutzte Gemeinbedarfsfläche, die bis zur „Hainteichstraße“ reicht. An der „Voltmannstraße“ findet sich südlich des Plangebietes meist zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Altenbreite“ begrenzt, welche in Richtung Westen in einen Fuß- und Radweg übergeht und eine Verbindung zur „Hainteichstraße“ schafft. Südlich des Wegeverlaufes befindet sich ein schutzwürdiges Biotop, welches durch die Planung nicht tangiert wird.

Das Plangebiet wird im Osten und Norden durch die kirchlichen Nutzungen mit Kirchengebäude, Pastoratsgebäude und Gemeindehaus geprägt. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt von der Straße „Am Herrenkamp“. Das Kirchengrundstück ist durch den Verlauf des Gellershagener Baches mit begleitenden Grünflächen von der Straße „Altenbreite“ getrennt. Auffallend ist der den Bachverlauf säumende Bewuchs, teilweise mit großkronigen Bäumen.

Die Fläche westlich der Wegeverbindung zwischen der „Voltmannstraße“ und der Straße „Altenbreite“ innerhalb des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Auch hier ist die räumliche Trennung der Fläche durch den Bachverlauf von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrsfläche „Altenbreite“ bestimmend.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,77 ha.

3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchliche Einrichtung, Freizeiteinrichtung, Kindergarten“ dar. Das Umfeld ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 ist für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, wobei in dem überwiegenden Teil des Plangebietes ausschließlich Gemeinbedarfsnutzungen zulässig sind.

4 Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die bestehenden kirchlichen Nutzungen sollen in ihrer Funktion gesichert werden, jedoch soll im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ gleichzeitig die planungsrechtliche Voraussetzung für eine andere Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen für diese Flächen die Voraussetzungen für die Entwicklung als „Allgemeine Wohngebiete“ geschaffen werden.

4.1 Belange des Gemeinbedarfes und des Wohnens

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) getroffen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sind im Wesentlichen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierdurch werden die an den Standorten vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen auch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

In Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur ist eine überwiegend zwei-, teilweise auch dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise städtebaulich zu vertreten. Eine gewisse bauliche Verdichtung sollte im Hinblick auf die zentrale Lage angestrebt werden.

Neben der im Umfeld üblichen Dachlandschaft mit geneigten Dächern von ca. 30°-45° Neigung sind auch in Teilbereichen des Plangebietes andere Dachausbildungen (z. B. Staffelgeschoss mit leicht geneigtem Dach von 10° Neigung) vorgesehen. Durch diese gegenüber dem direkten Umfeld veränderte Dachneigung soll einerseits die Eigenständigkeit dieser Fläche für den Wohnungsbau südlich der Straße „Altenbreite“ zum Ausdruck kommen, andererseits soll mit der Ausbildung eines geneigten Daches aber gestalterisch an die das Erscheinungsbild prägende Dachlandschaft angeknüpft werden. Die Differenzierung der Dachneigung ist aus stadtplanerischer Sicht an dem Standort vertretbar, da mit der Grünzone südlich der Straße „Altenbreite“ eine optische Aufweitung des Straßenraumes vorhanden ist.

In diesem Zusammenhang sind auch maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Je nach Lage der Grundstücke soll im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowohl dem Bedarf an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern als auch an Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Die Planung sieht im nordöstlichen Teil Bauflächen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern als „Stadt villen“ vor. Hier liegt eine konkrete Investorenplanung vor, die nach Abbruch des Gemein-dehauses ein mehrgeschossiges Wohnprojekt in Form von 4 freistehenden Gebäuden vorsieht. Es sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser jeweils mit Staffelgeschoss und einem geneigten Dach von 10° Neigung geplant. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 9,50 m.

Im südöstlichen Teil wird mit der Festsetzung einer offenen Bauweise in Form von Einzel- Doppelhäusern eine kleinteilige Ein- oder Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Der Bereich an der „Voltmannstraße“ (offene Bauweise) bietet sich dabei auch für eine gewisse bauliche Verdichtung im Hinblick auf die zentrale Lage an. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern (Sattel- / Walmdach) entsprechend dem Umfeld zulässig. In dem Bereich ist die maximale Traufhöhe auf 6,50 und die maximale Firsthöhe auf 11,00 m begrenzt. Hiermit sollen Straßenraum begleitend Gebäude mit zwei Geschossen in der Fassade ermöglicht werden.

Westlich der Wegeverbindung zwischen der „Voltmannstraße“ und der Straße „Altenbreite“ soll die offene Bauweise im Sinne der Einfamilien-Einzel- bzw. Doppelhausbebauung fortgeführt werden, die bereits südlich des Plangebietes über den Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 festgesetzt bzw. als Hinterlandbebauung bereits teilweise entstanden ist.

Hier wird die Möglichkeit zur Errichtung einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit geneigtem Dach, entsprechend der Umgebungsbebauung eröffnet. In dem Bereich ist die maximale Traufhöhe auf 4,50 und die maximale Firsthöhe auf 10,00 m bei der Zulässigkeit von geneigten Dächern begrenzt, um hier am Rande des heutigen Siedlungsbereiches eine kleinmaßstäbliche Bebauung zu erhalten.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der dreizügigen Eichendorffschule. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist bei den prognostizierten Schülerzahlen, die sich auch aus der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ergeben, davon auszugehen, dass bei der heutigen Kapazität der Schule nicht alle Anmeldungen berücksichtigt werden können. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf andere Grundschulen im Umfeld auszuweichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ablehnung im Primarbereich an dem Schulstandort bedeutet, dass ein Rechtsanspruch auf wohnortnahe Beschulung aus Kapazitätsgründen verwert werden muss. Hiervon sind aufgrund der Schulwegsituation vorrangig Schülerinnen und Schüler betroffen, die in Randbereichen des Einzugsgebietes der Eichendorffschule wohnen. Es kann somit zu einer Verdrängung durch im Plangebiet zuziehende Kinder führen.

4.2 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Herrenkamp“, die „Voltmannstraße“ sowie den Einhang zur Straße „Altenbreite“.

Die innere Erschließung des nordöstlichen Planbereiches soll von der Straße „Am Herrenkamp“ über eine private Zuwegung erfolgen.

Die südlich angrenzenden Teilbereiche bis zur „Voltmannstraße“ sollen über einen privaten Erschließungsstich von der Straße „Am Herrenkamp“ bzw. über direkte Grundstückszufahrten von der „Voltmannstraße“ aus erschlossen werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entlang der „Voltmannstraße“ ist soweit in Richtung nach Norden vorgesehen, dass eine Aufweitung der „Voltmannstraße“ auf dieser Teilfläche (Vorgartenfläche) möglich wird und zu gegebener Zeit ein entsprechender Streifen zum Straßenausbau abgetrennt werden kann.

Zur Erschließung der dort weiterhin zulässigen Hinterlandbebauung sind mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen auf den Vordergrundstücken ausgewiesen.

Die Erschließung der im westlichen Planbereich gelegenen Baugrundstücke soll über eine von der Wegeverbindung zwischen der „Voltmannstraße“ und der Straße „Altenbreite“ abzweigende private Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit erfolgen.

Die Bebauung südlich der Straße „Altenbreite“ bzw. südlich der öffentlichen Grünfläche kann nach den getroffenen Festsetzungen über eine private Verkehrsfläche fußläufig erschlossen werden. Im Bereich der Neubebauung wird diese jedoch mit einem Abstand von ca. 3,00 m-5,00 m zur Böschungsoberkante des Gellershagener Baches geplant, um die grünplanerischen Belange zu berücksichtigen.

Eine öffentliche Fußwegeverbindung ist im nordöstlichen Planbereich über die einseitig mit Gehweg ausgebaute Straße „Altenbreite“ gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in Ausnahmefällen auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind generell innerhalb des Plangebietes zulässig.

Aufgrund der beabsichtigten baulichen Verdichtung im nordöstlichen Planbereich ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage sinnvoll, die über die Straße „Am Herrenkamp“ erschlossen werden soll. Die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Grünfläche darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Außerdem ist die Problematik des hoch anstehenden Grundwassers zu würdigen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 300 m Luftlinie zur Bushaltestelle Hainteichstraße der Linie 31. Diese verbindet werktags die Verknüpfungspunkte Universität (Stadtbahnlinie 4) mit Babenhausen Süd (Stadtbahnlinie 3) und Schildesche (Stadtbahnlinie 1).

Zudem ist die Endhaltestelle Dürerstraße der Linie 25/26 ebenfalls in etwa 400 m Luftlinie zu erreichen. Die Linie 25/26 fährt von der Dürerstraße durch den Bielefelder Westen zum Jahnplatz und weiter nach Heepen. Auch in den Abendstunden besteht hier ein Angebot bis gegen 0.30 Uhr. In einer Entfernung von ca. 450 m Luftlinie ist zudem die Haltestelle „Voltmannstraße“ der Stadtbahnlinie 3 zu erreichen. Diese verbindet die Endhaltestelle Babenhausen Süd mit der Innenstadt und Stieghorst. Auch hier besteht ein attraktives Fahrangebot in den Abendstunden bis gegen 0.30 Uhr. An der Haltestelle Babenhausen Süd bestehen zudem weitere Busverbindungen mit den Linien 57/58 nach Großdornberg sowie mit den Linien 54 und 56 nach Jöllenbeck, Spenge, Enger.

An den Wochenenden und vor Feiertagen ist das Gebiet an das NachtBus-Netz angebunden. Die Linie N2 bietet in NachtBus-Nächten ein Fahrtenangebot rund um die Uhr an der nahe gelegenen Haltestelle Hainteichstraße.

Das Plangebiet ist damit ausgezeichnet an den ÖPNV angebunden und bietet eine gute Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die entsprechend zu belastenden Flächen für erforderliche Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen und innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt.

Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche/Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die zusätzliche Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen im öffentlichen Weg zwischen „Voltmannstraße“ und „Altenbreite“ und im westlich abknickenden, geplanten privaten Erschließungsstich erforderlich. Die restliche geplante Bebauung kann über private Schmutzwasserkanäle in den privaten Erschließungswegen an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in den öffentlichen Straßen angeschlossen werden.

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

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

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser zu versickern.

Daher soll das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung, die über die „Voltmannstraße“ erschlossen wird, über private RW-Kanäle in den privaten Erschließungswegen oder direkt an den öffentlichen RW-Kanal in der „Voltmannstraße“ angeschlossen und ortsnah über die Einleitungsstelle E 3/95 in den Gellershagener Bach eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung, die über die Straße „Am Herrenkamp“ erschlossen wird, wird über private RW-Kanäle in den privaten Erschließungswegen oder direkt an den öffentlichen RW-Kanal in der Straße „Am Herrenkamp“ angeschlossen und ortsnah über die Einleitungsstelle E 3/29 in den Gellershagener Bach eingeleitet.

Die Entwässerung der an den privaten Stichwegen gelegenen Grundstücke soll über private Kanäle erfolgen. Hier sind ggf. (Geh-, Fahr- und) Leitungsrechte privatrechtlich zu sichern.

Die Bebauung am Weg zwischen „Voltmannstraße“ und „Altenbreite“ ist über private Leitungen unter Nutzung des westlich gelegenen Straßenseitengrabens an den Gellershagener Bach angeschlossen. Hier bestehen privatrechtliche Durchleitungsrechte und alte private Wasserrechte. Die Erlaubnisse sind meist bis zur Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Kanal befristet.

Für das Haus „Altenbreite Nr. 11“ am Weg zwischen „Voltmannstraße“ und „Altenbreite“ besteht eine eigene private Einleitungsstelle auf der östlichen Seite des Durchlasses.

Bei der Erschließung der Fläche westlich des Weges zwischen „Voltmannstraße“ und „Altenbreite“ wird, unter Berücksichtigung der zurzeit vorhandenen Entwässerungssituation an diesem Weg,

eine öffentliche Kanalisation in dem öffentlichen Weg und in dem privaten Erschließungsweg mit einer neuen öffentlichen Einleitungsstelle erforderlich.

Für diese private Verkehrsfläche sind im B-Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Durchleitungsrechte sind im Grundbuch einzutragen und müssen spätestens bei Abschluss des Erschließungsvertrages vorliegen.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in dem Plangebiet bzw. eine Regenwasserbehandlung sind nicht erforderlich.

Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten, bzw. geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zur Verdeutlichung dieser Problematik ist ein entsprechender "Sonstiger Hinweis" in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

4.4 Belange des Ortsbildes

Durch die geplante / mögliche Bebauung soll im Rahmen der Nach- und Umnutzung der bebauten Gemeinbedarfsflächen bzw. der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes im Westen des Plangebietes eine Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen offenen Bauweise erfolgen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden. Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Größe der bauplanungsrechtlich zulässigen Grundfläche in dem Bebauungsplan von mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² möglich. Aus diesem Grund ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, um einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat oder nicht.

Diese Vorprüfung ist gemäß § 13 a (2) Satz 2, Ziffer 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein können, gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig.

Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Von der Planung ist ausschließlich bereits baulich genutzte Fläche bzw. in einem Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich zu Bauzwecken festgesetzte Fläche betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst Böden, die wegen ihres hohen Ertragspotenzials schutzwürdig sind. Aufgrund der Innenbereichslage sowie des vorhandenen Baurechtes kann aber auf eine Prüfung nach § 4 Abs. 2 Landes-Bodenschutz-Gesetz verzichtet werden. Über das bereits zulässige Maß hinaus sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Im nördlichen B-Planbereich verläuft der Gellershagener Bach (Gewässer Nr. 18). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich in diesem Bereich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine erheblich veränderten Umweltauswirkungen auf das o. g. Schutzgut.

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

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Im Bereich der Neubebauung wird ein Abstand von ca. 3,0 m - 5,0 m vom Beginn potenzieller Versiegelung bis zur Böschungsoberkante des Gellershagener Baches berücksichtigt, um Gewässerentwicklungsmaßnahmen nicht zu gefährden. Zusätzlich ist in den Text aufgenommen worden, dass der Bereich zwischen der privaten Fußwegeverbindung und der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche naturnah zu gestalten ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann weiterhin über die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen, bzw. Direktanlieger können das anfallende Niederschlagswasser erlaubnis- und gebührenfrei nach § 35 LWG in den Gellershagener Bach einleiten.

Belange des Lärmschutzes

Gewerbelärm:

Mit Blick auf das nordwestlich des Plangebietes (innerhalb des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.00) festgesetzte Gewerbegebiet an der „Hainteichstraße“ wird kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen, da die gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss und die neue Wohnbaufläche nicht näher als derzeit bereits festgesetzt an das Gewerbegebiet heranrückt.

Verkehrslärm:

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) ist im Straßenumfeld der „Vollmannstraße“ von einer Verkehrslärmvorbelastung von $\leq 70/60$ dB(A) tags/nachts auszugehen. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 55/45 dB(A) tags/nachts für WA werden überschritten und die Sanierungsgrenze (sog. enteignungsgleicher Eingriff) von 70/60 dB(A) tags/nachts für WA erreicht. Das Lärmbelastungsniveau ist tags/nachts nicht mehr mischgebietstypisch und damit umwelt erheblich. Hinsichtlich der Immissionsempfindlichkeit ist eine Nutzung der 1. Baureihe für Wohnnutzungen konfliktreich.

Rückwärtig in einer Distanz von rd. 30 m zur „Vollmannstraße“ ist im Südosten des Plangebietes von einer Verkehrslärmvorbelastung von $\leq 60/50$ dB(A) tags/nachts auszugehen. Die v. g. Orientierungswerte werden überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist mischgebietstypisch und umwelt erheblich.

Die Planung selbst bewirkt keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung infolge des Anliegerverkehrs.

Durch die Verkehrslärmvorbelastung in Teilbereichen des Plangebietes –besonders im Bereich der „ersten Bautiefe“ entlang der Voltmannstraße- ist eine Abwägung hinsichtlich geeigneter Festsetzungen zu treffen, nach denen es gelingt, an diesem Standort den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Voltmannstraße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung zu schaffen.

Das gesamte Umfeld ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilige Wohnhausbebauung, die sich beiderseits entlang der Voltmannstraße als straßenbegleitende Bebauung in Form einer freistehenden Einzelhausbebauung darstellt.

Charakteristisch sind hier kurze Vorgärten, die größtenteils gärtnerisch angelegt sind und Blickbeziehungen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche gewährleisten. In den seitlichen Abstandflächen der Wohnhäuser befinden sich teilweise Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bzw. Carports.

Der Gebietscharakter entspricht eindeutig dem eines Allgemeinen Wohngebietes.

Da diese Nutzungsart und die städtebauliche Struktur auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden sollen, kommt hier die Ausweisung eines Mischgebietes für Teilflächen entlang der Voltmannstraße nicht in Betracht.

Da die charakteristische offene Bauweise und die Gebäudestellung als straßenbegleitende Bebauung beibehalten werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen –z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen -wie z. B. eine durchgängige Carportzeile entlang der Voltmannstraße - sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen sowie die Besonnung einschränken (Südlage).

Außerdem wäre eine „geschlossene“ bauliche Situation wegen des vorhandenen Gebäudebestandes nicht zeitnah umsetzbar, so dass rückwärtige Grundstücksbereiche durch aktive Maßnahmen tatsächlich nur sehr bedingt vor Lärmeinwirkungen geschützt werden könnten.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen besteht jedoch teilweise die Möglichkeit, durch eine gezielte Anordnung solcher baulicher Anlagen in den seitlichen Abstandflächen eine Verbesserung der Lärmsituation für rückwärtige Bereiche zu schaffen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits vorhandene und künftig zulässige Wohnnutzungen entlang der Voltmannstraße (erste Bautiefe) geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Im Nutzungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, in denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nachzuweisen sind. Die textlichen Festsetzungen enthalten unter Ziffer 11 entsprechende Aussagen zum Nachweis des passiven Schallschutzes (Nachweis der Innenschallpegel nach VDI 2719).

Das Erfordernis von baulichen Lärmschutzvorkehrungen gemäß den Festsetzungen besteht dabei jeweils für die betroffenen Gebäude in der ersten Baureihe sowie das Gesamtgebäude im Baufenster der „Eckbebauung“ Voltmannstraße / Am Herrenkamp.

Den zulässigen Garagen und Carports kommt ausschließlich bei direktem seitlichen Anschluss an das betreffende Wohngebäude und ausschließlich für den jeweils rückwärtigen / seitlichen Wohnbereich eine lärmabschirmende Wirkung zu.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der „Voltmannstraße“ mit Erreichen der Sanierungsgrenze von 70 / 60 dB(A) tags/nachts zu erzielen, wird die Realisierung folgender Maßnahmen empfohlen:

- die Anordnung verglaster Wintergärten vor südorientierten Wohn- und Schlafräumen (1. Baureihe) zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen,
- die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) (1. Baureihe).

Sport- und Freizeitlärm:

Hinsichtlich des nordwestlich bestehenden Bolzplatzes sind aufgrund der Distanz von rd. 120 m sowie des vorhandenen aktiven Lärmschutzes am Süd- und Westrand des Bolzplatzes keine Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

Belange des Stadtklimas und der Luftreinhaltung:

Das Plangebiet ist überwiegend gering klimaempfindlich. Eine hochklimaempfindliche Grünzone im Osten des Geländes wird durch die Festsetzung privater Grünflächen weitgehend erhalten.

Mit der Sicherung des Gellershagener Bachtals als öffentliche Grünfläche sowie der Festsetzung einer offenen Bauweise wird der kleinräumige Luftaustausch zwischen Bachtal und südlich angrenzender Bebauung weiterhin gefördert.

Bei der Abschätzung der Luftbelastung durch Verkehr entlang der „Voltmannstraße“ werden die relevanten Grenzwerte der 22. BImSchV unterschritten.

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der vorliegenden Überplanung des Gebietes durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 bzw. die überwiegende bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ erfolgt oder zulässig gewesen.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Innenbereich, außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Sie ist zwar im westlichen Bereich Bestandteil des schutzwürdigen Stadtbiotops Nr. BK-3917-609 „Teilflächen des Gellershagener Bachtals“, wobei es sich aber um Wirtschaftsgrünland ohne Gehölzstrukturen handelt. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung der Grundstücksflächen südlich des Bachtals bereits möglich ist (Gemeinbedarf).

Aufgrund der Innenbereichslage und der landwirtschaftlichen Nutzung sind erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft und biologische Vielfalt nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung sind genügend Ausweichflächen für die Fauna vorhanden.

4.8 Belange von Freizeit und Erholung

Entsprechend der geplanten ca. 30 – 40 neuen Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von ca. 300 – 400 m². Aufgrund der Größe des Plangebietes und dem nördlich des Plangebietes im Grünzug des Babenhauser Baches gelegenen Spielplatzes ist es aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll, einen zusätzlichen Spielplatz im Plangebiet auszuweisen. Der Bedarf kann durch Erweiterung des nördlich des Plangebietes im Grünzug des Babenhauser Baches

gelegenen Bolzplatzes mit Spielangeboten für Kinder im Alter von 0 – 12 Jahren zu einem vom künftigen Investor zu leistenden Betrag kompensiert werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/1/25.00 ist hier ein kombinierter Spiel-/ Bolzplatz festgesetzt.

5 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6 Erschließungsanlagen

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

7 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.1 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete	1,31	74,0
Verkehrsflächen	0,32	18,1
Grünflächen	0,14	7,9
Plangebietsgröße	1,77	100

7.2 Zahl der Wohneinheiten

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet ca. 30-40 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

8 Kostenschätzung

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor trägt gemäß Vertrag die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten.

Entwässerung:

Die Kosten für die zur **inneren Erschließung** des Baugebietes erforderlichen **öffentlichen Entwässerungseinrichtungen** betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 47.000.- € (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation ca. 32.000.- €
(mit Gewässerkreuzung)

Regenwasserkanalisation ca. 15.000.- €
(mit Einleitungsstelle)

zzgl. **äußere Erschließung**

Trennkanalisation im öffentlichen Weg ca. 22.000.- €
(innerhalb B-Plangebiet)

Trennkanalisation im öffentlichen Weg ca. 21.000.- €
(außerhalb B-Plangebiet)

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 und im Finanzplan 2008 sind z. Z. keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen **Folgekosten** in Höhe von jährlich ca. 600.- €.

Spielplatz:

Die Kompensierungsmaßnahmen des erhöhten Spielplatzbedarfes durch die Erweiterung des nördlich des Plangebietes gelegenen Bolzplatzes beinhalten Kosten von ca. 22.300 – 29.700 Euro.

Die **Folgekosten** für die Unterhaltung werden sich um ca. 1.700 – 2.200 € pro Jahr durch die Erweiterung erhöhen.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in städtebaulichen Verträgen zwischen künftigen Investoren und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Gleichfalls sollen die voraussichtlichen Kosten für die Aufwertung / den Ausbau eines nahegelegenen Kinderspielplatzes anteilig auf diese übertragen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen - soweit möglich - durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. 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 Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

9 Auswirkungen auf den wirksamen Flächennutzungsplan und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Da der i. S. des § 13 a BauGB neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite/Am Herrenkamp“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.00 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Anlage:

Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches – ohne Maßstab

