

Anlage

D	Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung SATZUNG
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. I/U 14

„Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“

Begründung

SATZUNG

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung / Begründung

Verfahrensstand: SATZUNG

Inhaltsangabe

	Seite	
1	Allgemeines	3
2	Örtliche Gegebenheiten / Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
3	Inhalte und Auswirkungen der Planung	4
3.1	Städtebauliches und architektonisches Konzept	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Belange des Verkehrs	6
3.4	Belange der Ver- und Entsorgung	7
3.5	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	8
3.6	Belange des Umweltschutzes	8
3.6.1	Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	8
3.6.2	Belange des Immissionsschutzes	10
3.6.3	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
3.6.4	Belange des Artenschutzes	12
3.6.5	Belange des Klimaschutzes	13
3.7	Belange der sozialen Infrastruktur	14
4	Bodenordnung	15
5	Erschließungsanlagen	15
6	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	15
7	Kosten	15

1 Allgemeines

Im Bereich zwischen der Umlostraße und der Queller Straße befindet sich südlich des Friedhofes bzw. der Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, ev. Gemeindebüro) eine zurzeit noch landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche, die zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden soll.

Die Fläche ist an drei Seiten durch Bebauung und im Süden durch die Gütersloher Straße begrenzt.

Ziel der Planung ist die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit barrierefrei erreichbaren Wohnungen für alte Menschen und Wohnungen auch für Familien, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung.

Es sollen auf Grundlage des Generationen übergreifenden Wohngedankens etwa 53 Wohnungen in den Größen ab ca. 30 m² bis ca. 120 m² Wohnfläche entstehen. Der Ortsteil Ummeln verfügt bezüglich derartiger Einrichtungen über keine Angebote. Das soziale Dienstleistungs- bzw. Betreuungsangebot wird im Rahmen der Wohnbauförderung durch die Diakonievereinigung in enger Kooperation mit der Evangelischen Stiftung Ummeln oder anderen Sozialdienstleistern sichergestellt. Die späteren Bewohner haben diesbezüglich eine Wahlfreiheit.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 1671, 1743, 3058, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3223, 3224, 3227, 3228, 3229 und 3328 in der Flur 37 in der Gemarkung Ummeln.

Die bebauten Grundstücke an der Queller Straße werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da diese zurzeit als Baugrundstücke im unbeplanten Innenbereich anzusehen sind und nunmehr bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 von Flächen (hier: unbebaute Fläche im Innenbereich, die an mindestens drei Seiten umbaut ist) handelt. Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² = 2 ha (Plangebiet: 1,3 ha).

Mit der Anwendung des § 13a 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 Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die bisher unbebauten Flächen nicht ausgeschlossen. Aufgrund der erforderlichen Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung wird jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt (Wohnbaufläche mit Erschließungsanlage).

2 Örtliche Gegebenheiten / Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Innenbereich des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Die Zufahrt zu dieser Fläche befindet sich an der Umlostraße.

Im Süden des Gebietes befindet sich an der Gütersloher Straße ein auffallendes Einzelgebäude mit einer ungewöhnlichen Zeldachform und turmartigen Vorbauten, das mit der in Richtung Umlostraße angrenzenden Frei- / Gartenfläche eine Einheit bildet.

Die Bebauung beidseitig der Umlostraße ist geprägt durch eine offene Bauweise mit einer abwechselnden Dachlandschaft vom Mansarddach über Satteldach bis zum Flachdach. Die Nutzungsstruktur ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Es befinden sich aber auch Dienstleistungs- und Handwerkseinrichtungen in dem Bereich.

Westlich der Umlostraße ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/U 2b.1 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes sind die Standorte des örtlichen Kindergartens und des ev. Gemeindebüros, die im Norden der Grundstücke von einer Wegeparzelle erschlossen werden, an die sich ein Friedhof anschließt. Die Bebauungsstruktur wechselt hier zwischen einer ein- und dreigeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern oder Flachdächern.

Im Osten des Plangebietes befinden sich wohngenutzte zweigeschossige Gebäude, die mit ihren Satteldächern traufständig zur Queller Straße stehen.

Südlich des Plangebietes befindet sich auf der anderen Seite der Gütersloher Straße der Standort eines Lebensmitteldiscounters.

Die innerhalb des Plangebietes liegende unbebaute Fläche ist in dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Ausnahme einer Bautiefe entlang der Gütersloher Straße als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. An der Gütersloher Straße ist in dem Plangebiet eine Bautiefe „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Entlang der Umlostraße ist die Darstellung von „Wohnbaufläche“, in Gegenlage des Plangebietes südlich der Gütersloher Straße ist die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ für die dortigen Standorte der Hallensporteinrichtung und des Lebensmitteldiscounters erfolgt.

Da der i. S. des § 13a BauGB neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer Wohnbaufläche.

3 Inhalte und Auswirkungen der Planung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen für diese Flächen die Voraussetzungen für eine Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden.

3.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Für den Neubaubereich ist entlang der Gütersloher Straße ein straßenbegleitender, dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, welches mit einem flach geneigten Satteldach abschließt, vorgesehen.

Vor dem Hintergrund eines anzustrebenden Verkehrslärmschutzes bzgl. der unmittelbaren Lage an der Gütersloher Straße wird eine Bebauung, die eine Raumkante bildet, vorgesehen.

Somit sind in dem Gebäude Grundrisse mit Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite der Gütersloher Straße möglich. Gleichzeitig kann das Gebäude auch eine schallschützende Funktion für die dahinterliegenden Wohngebäude und Außenwohnbereiche übernehmen.

Der Umgang mit dem auffallenden Einzelgebäude an der Gütersloher Straße (Bökersche Villa) ist vor dem Hintergrund der Absicht, ein Angebot von barrierefreiem Wohnen zu schaffen, vom Vorhabenträger / Investor geprüft worden. Eine Freistellung des vorhandenen Einzelgebäudes ist untersucht worden. Im Ergebnis zeigt sich, wenn für das Gebäude das von Investor und Betreiber vorgesehene Raumprogramm untergebracht werden soll, gibt es keine Alternative zu dem geplanten Baukörper mit seinem Grundriss und der Kubatur. Das Einzelgebäude kann somit nicht erhalten werden. Eine Umnutzung des Gebäudes zu den Zwecken von Investor und Betreiber im Sinne eines barrierefreien Wohnens ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Mithin kann das Objekt nicht in die Gesamtkonzeption einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind zudem die o.g. Belange des Verkehrslärmschutzes und dass die Bökersche Villa kein Baudenkmal darstellt. Ferner sprechen keine städtebaulichen Gründe für einen Erhalt des Gebäudes. Vielmehr soll mit der Neubebauung hier eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung entstehen.

Im rückwärtigen Bereich der Neubaufäche sind neben der Erschließungsanlage und den notwendigen Stellplätzen weitere Baukörper mit drei Vollgeschossen vorgesehen.

Sämtliche Gebäude sind wegen der erforderlichen Bewegungsflächen ohne Dachschrägen mit flach geneigten Dächern als Staffelgeschosse, maximal mit drei Vollgeschossen geplant und fügen sich bezüglich der Kubatur in die nähere Umgebung ein.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Danach sollen in dem für den Ortsteil Ummeln zentralen Bereich nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,

allgemein zulässig sein, während die Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

ausgeschlossen werden sollen.

Innerhalb des Gebietes sollen zudem Gebäude bzw. Räume für freie Berufe in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

Für die vorhandene Bauzeile entlang der Queller Straße (Queller Straße 194) wird für den bereits vorhandenen Gartenbaubetrieb zudem eine entsprechende Zulässigkeit festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 mit einer nach BauNVO zulässigen Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze etc. festgesetzt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine geschlossene Bauweise entlang der Gütersloher Straße / Ecke Umlostrasse bzw. eine offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m an der Gütersloher Straße bzw. 10,5 m im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt. Für die Obergeschosse der Gebäude werden Rücksprünge von mindestens 1,5m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss für die Gebäudeseiten zur Gütersloher Straße bzw. zu den vorhandenen bebauten Grundstücken an der Queller Straße und Umlostraße festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass sich die Neubauten in das durch geneigte Dächer und teilweise auch niedrigere Gebäudehöhen geprägte Umfeld integrieren. Die Bereiche für die Rücksprünge sind im Nutzungsplan kenntlich gemacht.

Für die Umgebungsbebauung an der Queller Straße wird innerhalb des Plangebietes die Geschossigkeit entsprechend dem heutigen baulichen Bestand festgesetzt. d.h. südlich der Parzelle 3223 eine maximale Zweigeschossigkeit, nördlich eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit.

3.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Neubaubereiches innerhalb des Plangebietes soll über einen Anschluss von der Umlostrasse aus über das Flurstück 3328 erfolgen. Damit ist eine ausreichende Verkehrsflächenbreite von 6,00 m als Mischverkehrsfläche möglich. Der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzende Erschließungsstich soll im Norden in einem Wendebereich enden, der genügend Raum zum Wenden für dreiaxlige Entsorgungsfahrzeuge bietet.

An den Erschließungsstich angegliedert sind die oberirdischen privaten Gemeinschaftsanlagen für offene Stellplätze bzw. Garagen / Carports, die den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet werden (siehe hierzu auch Kapitel 3.6.2 Belange des Immissionsschutzes: Verkehrslärm – Stellplätze).

Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen der Kirche (Kindergarten, Pfarrhaus) soll über ein Gehrecht auf privater Grundstücksfläche ermöglicht werden.

Die Erschließung der vorhandenen Baugrundstücke an der Queller Straße erfolgt weiterhin direkt durch diese Straße.

Entlang der Gütersloher Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um ein Befahren der Grundstücke von der Straße zur Wahrung des Verkehrsflusses in der Gütersloher Straße zu vermeiden.

Die Möglichkeit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Gütersloher Straße / Umlostraße / Kasseler Straße bleibt von dieser Bauleitplanung unberührt.

Das Plangebiet liegt im engeren Einzugsbereich (200 m-Radius) der Haltestelle Zur Mühle der BVO-Linie 95 und wird im weiteren Einzugsbereich (500 m-Radius) der Haltestellen Magnolienweg, Kastanienstraße der moBiel-Buslinien 28, 128 bzw. der SWG-Buslinie 87 sowie der Haltestelle Am Meilenstein, die von der Buslinie 95 und der Nachtbuslinie N 11 bedient.

Die Linie 28 (Ummeln – Brackwede – Gadderbaum – Bielefeld) verkehrt von Montag bis Samstag vorwiegend im 30-Minuten-Takt. Die Linien 87 und 95 fahren zwischen Bielefeld und Gütersloh überwiegend im Stundentakt, jedoch um 30 Minuten zeitlich versetzt, so dass sich ein halbstündliches Angebot ergibt.

Am Wochenende von Samstagnachmittag bis Sonntag wird das Busangebot auf einen Stundentakt (Linie 28) bis 2-Stunden-Takt (Linien 87, 95) ausgedünnt. In Schwachverkehrszeiten abends nach ca. 20 Uhr sowie sonntagvormittags ergänzt die Linie 128 das Angebot.

Insgesamt weist das Plangebiet eine gute ÖPNV-Bedienung und –Erschließung auf.

3.4 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 notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen werden nach Bedarf festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Einmündungsbereich Queller Straße / Gütersloher Straße eine Erdgasreglerstation, die an dem Standort erhalten bleiben soll.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Verbands-Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet.

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

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 versickert bzw. ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die Bebauung entlang der Queller Straße und der Gütersloher Straße befindet sich im Einzugsgebiet des Nebengewässers 35.03 des Tüterbaches und der Einleitungsstelle E 10/34. Für die Einleitung in den Tüterbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.12.2010.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der potenziellen Neubaugrundstücke ist untersucht worden („Bodenuntersuchung / Ermittlung der Versickerungsfähigkeit und Baugrundbeschaffenheit“, Urbanski & Vermold, Münster November 2009). Danach ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone IIIA des Wasserwerkes 14 Ummeln wird von einer verpflichtenden Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, und das auf privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist bei einer Versickerung ausschließlich über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsen) zu versickern. Für diese Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben zum Grundwasserschutz sind dabei zu beachten.

Es ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße und über private Grundstücks- / Verkehrsflächen bis zur ortsnahen Einleitung in das verrohrte Nebengewässer 35.03 des Tüterbaches in der Gütersloher Straße erforderlich. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers muss die Einleitung ggf. gedrosselt erfolgen. Der Drosselabfluss ist mit der zuständigen Aufsichtsbehörde und dem Umweltbetrieb / Stadtentwässerung im Rahmen der Entwässerungsplanung abzustimmen.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher Kfz-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Für die ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in das Nebengewässer 35.03 ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Die Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis in Betrieb genommen werden.

Innerhalb des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – als Ver- bzw. Entsorgungsträger festgesetzt. Die Durchleitungsrechte sind im Grundbuch einzutragen und müssen spätestens bei Abschluss des Erschließungsvertrages vorliegen.

3.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden.

3.6 Belange des Umweltschutzes

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

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

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig.

3.6.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

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.

Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone IIIA des Wasserwerkes 14 Ummeln. Nach dem Gutachten für die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes Ummeln liegt das Plangebiet – auch nach Stilllegung des Wasserwerkes 17 (Sportplatzbrunnen) im Jahr 2005 – weiterhin im Wasserschutzgebiet (ebenfalls geplante Schutzzone IIIA).

In der Wasserschutzzone III - Weiteres Schutzgebiet -, die das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung umfasst, gelten bestimmte Verbote, Nutzungseinschränkungen und Genehmigungspflichten. Eine Wohnbebauung ist jedoch in der Wasserschutzzone III unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes zulässig, im Gegensatz zu den Wasserschutzzonen I und II. Diese Zonen umfassen die eigentliche Fas-

sungsanlage (Brunnen) im Nahbereich sowie einen Abstand von mindestens 100 m Abstand von der Wasserfassung.

Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen

- Lage des Plangebietes in der Nähe des Zentrums des Ortsteils Ummeln mit den für eine Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen und privaten Nahversorgungseinrichtungen
- Bestehender Siedlungszusammenhang und damit Priorisierung einer Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich
- Wiedernutzung einer ehemals erwerbsgärtnerisch genutzten Fläche als Maßnahme im Sinne der Bodenschutzklausel gem. § 1a(2) BauGB
- Deckung des Bedarfes an Wohnungen für betreutes Wohnen im Ortsteil Ummeln

soll der Bebauungsplan trotz der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Text zum Bebauungsplan wird deshalb ausdrücklich auf die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung Bielefeld-Ummeln verwiesen.

Nach dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 (Drucks.-Nr. 504600) zum Schutz der Bielefelder Wasserschutzzonen ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanungen die Nutzbarkeit des Grundwasservorkommens in besonderen Maße zu berücksichtigen. Neben weiteren Gebieten sollte auch das Gebiet nordwestlich der Gütersloher und südwestlich der Queller Straße in der Bauleitplanung nicht weiterverfolgt werden.

In den Jahren 1994 bis 1997 waren jedoch nach vorausgegangenem Verwaltungsgerichtsverfahren Baugenehmigungen für Grundstücke nördlich und südlich des Ummelner Friedhofes auf der Grundlage des § 34 BauGB zu erteilen. Für das Plangebiet betrifft dies die in der Folgezeit realisierte Gebäudezeile an der Queller Straße. Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der noch unbebauten Grundstücke schon jetzt als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles anzusehen und der mit Ratsbeschluss aus dem Jahre 1989 für das Gebiet beabsichtigte Verzicht auf eine Bebauung nicht mehr erreichbar.

Aufgrund dieser Sachlage ist das Plangebiet schließlich in dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) aus dem Jahr 2004 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt worden und damit für eine weitere Siedlungsentwicklung auf der Ebene der Regionalplanung weiterhin vorgesehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfolgt im Wesentlichen auch, um eine über die rechtlichen Möglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehende städtebauliche Ordnung und Erschließung des Gebietes zu gewährleisten.

Gleichzeitig bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Intention des genannten Ratsbeschlusses weitere Anforderungen an die Sicherstellung des Grundwasserschutzes festzusetzen, die bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sind – siehe hierzu Punkt 9 der textlichen Festsetzungen.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet wäre die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesem Bebauungsplan auszuschließen. In dem Plangebiet befindet sich aber bereits ein baurechtlich genehmigter Gartenbaubetrieb (Friedhofsgärtnerei) an der Queller Straße, der Bestandsschutz genießt und entsprechend weiterhin für zulässig erklärt wird. Der Betrieb hat bereits heute die Bedingungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

Durch das Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Im östlichen Bereich, an der Gütersloher Straße verläuft von Norden her kommend das Tüterbach-Nebengewässer 35.03, hier als verrohrter Abschnitt und im Bereich der Kasseler Straße in den Tüterbach einmündend. Offen und abschnittsweise mit angrenzenden natürlichen Überschwemmungsgebieten verläuft östlich der Gütersloher Straße der Tüterbach (Gewässer-Nr. 35) und der Trüggelbach (Gewässer-Nr. 38), in den oberhalb der Kasseler Straße der Sunderbach (Gewässer-Nr. 36) eingemündet ist. Es handelt sich um Sandgewässer des Trüggelbachsystems, die die Kasseler Straße von Norden her kommend queren und nach Südwesten Richtung Ems-Lutter abfließen.

3.6.2 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm - Straßen

Zu berücksichtigen ist die Belastung durch Verkehrslärm, die für die derzeitige Bestandssituation ebenso gilt, wie für den Planungsfall.

Lt. abschätzender Lärmermittlung gemäß RLS-90 erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Gütersloher Straße und damit am Südostrand des Plangebietes > 70 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts. Im rückwärtigen Plangebiet erreichen die Immissionspegel > 60 dB(A) tags und > 50 dB(A) nachts.

Lt. Lärmkartierung (2008) nach Richtlinie 2002/49/EG v. 25.06.2002 liegt die südliche Fassade der geplanten 1. Baureihe entlang der Gütersloher Straße einschl. Außenwohnbereichen im Bereich über den handlungsauslösenden Immissionspegel 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Insgesamt ist die Lärmbelastung sehr hoch.

Für die Neubebauung sowie für wesentliche Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des Plangebietes werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

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

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

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

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

Es werden daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

„Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des gekennzeichneten Bereiches in einer Tiefe von 50 m ab der Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Gütersloher Straße werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“

Der Gütersloher Straße zugewandte Gebäudefassaden und Außenwohnflächen sind lärmbelastet und verbleiben in ihrer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Daher wird empfohlen:

„Die Anordnung verglaster Wintergärten vor süd- / südwestorientierten Wohn- und Schlafräumen zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen bzw. die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) wird empfohlen.“

Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht, da mit der Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht auf die Architektur Einfluss genommen werden soll und dem Bauherrn eine ausreichende Freiheit bleiben soll, im Rahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe den Immissionsschutz sicherzustellen. Hierzu können die empfohlenen Maßnahmen gehören, sie sind aber nicht zwingend auszuführen, wenn der Immissionsschutz auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Der planbedingte Verkehr wird keinen wesentlichen Mehrlärm auslösen.

Verkehrslärm - Stellplätze

Bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße für die nächstgelegenen Häuser außerhalb des B-Plans ist eine Schallimmissionsprognose im Hinblick auf den Pkw-Verkehr erstellt worden (DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld, November 2009). Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von offenen Stellplätzen bzw. von Carports / Garagen entsprechend getroffen:

„In der gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze nur als Carports mit geschlossener Rückwand und einer Mindesthöhe von 2,50 m bzw. mit geschlossenen Seitenwänden und einer Mindesthöhe von 3,50 m über Geländeoberfläche zu errichten. Die Wände müssen ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 20\text{dB(A)}$ aufweisen.“

Gewerbelärm

Lärmeinwirkungen durch die Nutzung der südöstlich angrenzenden Verkaufsstätte (Lidl-Markt an der Kasseler Str. 1) wurden im Baugenehmigungsverfahren für den Verbrauchermarkt im Jahr 2004 umfassend berücksichtigt bzw. immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung begrenzt. Die jetzt zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde entlang der Gütersloher Straße (mit den Immissionsorten Gütersloher Str. 298/ 300) mit dem Schutzanspruch wie im „Allgemeinen Wohngebiet“ berücksichtigt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Der derzeitige Plangebietscharakter eines mäßig klimaempfindlichen Streusiedlungs-Klimatopes bleibt mit der Planung weitgehend erhalten.

Da eine Überschreitung von Grenzwerten der 22. BImSchV aufgrund der Verkehrsbelastung entlang der Gütersloher Straße nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann, wurde eine Schadstoffberechnung durchgeführt. Die aktuellen Verkehrsbelastungszahlen für das Bezugsjahr 2008 zeigen als Grundlage für die Berechnungen eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV. Auch der Verkehr der übrigen umliegenden Straßen ist so, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Werte der 22. BImSchV eingehalten werden.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind dann zu beurteilen, wenn sie anlagenbezogen sind, also unter die Regelungsinhalte des Bundesimmissionsschutzgesetzes fallen. Zu diesen Anlagen gehören keine Verkehrsflächen.

Trotzdem wurde bezüglich der Lichtimmissionen im Hinblick auf den Kfz-Verkehr im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße für das gegenüberliegende Wohngebäude Umlostraße 3 ist eine Prognose erstellt worden (DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld, November 2009).

Dabei sollte die zu erwartende leuchtdichte / störende Blendung durch das Fahrlicht der abfahrenden Kfz in dem Einmündungsbereich festgestellt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es für diese Beurteilung keine allgemein akzeptierten Grundlagen gibt. Anhaltsweise kann der Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz genutzt werden, welche sich aber nur auf stationäre Emissionsorte bezieht. Für Lichtimmissionen von / auf öffentlichen Verkehrsflächen (was im B-Plan festgesetzt ist) liegen keine Bewertungsvorgaben bzw. finden sich keine rechtlichen Vorgaben. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die tolerable Leuchtdichte am betrachteten Immissionspunkt durch die Scheinwerfer der verkehrenden Pkw während der Dunkelstunden tags sowie während der Nachtzeit eingehalten werden, wenn die Erschließungsstraße zum Einmündungsbereich auf 30 m Länge ohne Steigung hergestellt wird.

3.6.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ als erfolgt oder zulässig.

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

Innerhalb des Plangebietes werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Für die festgesetzten Stellplatzflächen wird bestimmt, dass pro 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Für den Vorgartenbereich entlang der Gütersloher Straße und Queller Straße wird die Herstellung einer Grünanlage festgesetzt.

3.6.4 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, März 2010) ist beurteilt worden, wie der Erhaltungszustand der Populationen einer Art durch das Planungsvorhaben beeinflusst wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population deutlich verringert oder die Populationsgröße deutlich abnimmt. Bei Arten, die einen ungünstigen/schlechten Erhaltungszustand aufweisen, können bereits Beeinträchtigungen einzelner Individuen populationsrelevant sein, während Arten, die sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, u. U. stabiler gegenüber Beeinträchtigungen sind.

Folgende Festsetzungen zum Artenschutz sind danach in dem Plangebiet vorzusehen.

„Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- 1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.
Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von

Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

- 2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

- 3) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.“

Somit werden Konflikte durch Störungen während der Fortpflanzungszeiten vermieden (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG); ebenso die Tötung von überwinternden Individuen (§ 42 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Gartenrotschwanzes durch die Planung beseitigt werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Für diese Art sind aber mit Sicherheit nordöstlich des Plangebietes im Bereich der Kirche und südöstlich in der Trüggelbachaue, aber auch im Bereich des nördlich angrenzenden Friedhofes in unmittelbarer Umgebung Biotop vorhanden, die eine deutlich günstigere Habitatausstattung für eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte und auch geeignete Nahrungshabitate der Art aufweisen. Ein Verbotstatbestand wird nicht ausgelöst, da ausreichende Ausweichmöglichkeiten in deutlich störungsärmerer Umgebung vorhanden sind.

Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungsstätten auch weiterhin erfüllt (§ 44 (5) BNatSchG) und es wird kein Verbotstatbestand ausgelöst. Durch die Überbauung der Freifläche im Zentrum des Plangebietes gehen potenziell genutzte Nahrungsreviere für die weiteren planungsrelevanten Arten Sperber und Turmfalke verloren. Diese Arten haben jedoch sehr große Reviere, so dass mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Flächen des B-Plangebietes für diese Arten auch keine essentiellen Teillebensräume für die Jagd und die Jungenaufzucht darstellen. Durch die unmittelbar angrenzende freie Landschaft ist auch sichergestellt, dass für Mehl- und Rauchschnalben ausreichende Ausweichmöglichkeiten für die Jagd erhalten bleiben. Für diese Arten ergeben sich durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Die Bauzeit außerhalb des Zeitraumes von April bis Juni kommt auch den weiteren potenziellen, aber nicht planungsrelevanten Brutvogelarten und Nahrungsgästen im Plangebiet zugute.

Die oben genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten abgeleitet. Bei fachgerechter Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst.

Beeinträchtigungen und Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von möglichen essentiellen Nahrungs- und Jagdhabitaten der streng und besonders geschützten Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 ist deshalb nicht erforderlich.

3.6.5 Belange des Klimaschutzes

Durch das Gebäude, das straßenbegleitend zur Gütersloher Straße vorgesehen ist, verschlechtert sich die Besonnung für die nördlich geplanten Gebäude. Diese Auswirkung ist aber nicht bedenklich, so dass dieses lärmabschirmende Gebäude in diesem Einzelfall zu Ungunsten der Besonnung vertretbar ist.

Zudem orientiert sich das städtebauliche Konzept an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen (früher auch Förderkulisse „Solar-siedlungen“). Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil, (hier: Nachverdichtung),
- kein klimatisch kritischer Standort (Siedlungsklimatop),
- Mischung der Bauformen (hier: Geschosswohnungsbau und Einzel- / Reihenhausbau),
- die Nähe zu Linien des öffentlichen Personennahverkehrs,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung (hier: konsequente Einhaltung der GRZ von 0,4 trotz Nachverdichtung),
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (hier: Quartiersplatz mit Spielbereich),
- die Schaffung der Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren (als untergeordnete Nebenanlage in den Festsetzungen ausdrücklich berücksichtigt),

Der derzeitige Plangebietscharakter eines mäßig klimaempfindlichen Streusiedlungs-Klimatopes bleibt mit der Planung weitgehend erhalten.

Die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind genehmigungsfrei und bedürfen deshalb nicht einer Zulässigkeitsregelung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem gelten sie als untergeordnete Nebenanlagen.

Die Wohnungen sollen möglichst im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes NRW mit dem experimentellen Ansatz der der Kreditanstalt für Wiederaufbau im KfW 60 – Standard-Energiesparhaus – errichtet werden.

3.7 Belange der sozialen Infrastruktur

Spielplatz

Da der Ortsteil Ummeln bereits ausreichend und mit gut ausgestatteten Spielflächen versorgt ist, ist eine Aufwertung dieser Spielflächen fachlich nicht sinnvoll. Vielmehr ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz speziell für die Altersgruppe der 0 bis 12 jährigen Kinder zu berücksichtigen, da durch die geplante Bebauung hier neuer Bedarf entsteht. Diese kann auch als Quartiersplatz dienen, wo sich im Sinne des hier zugrunde liegenden Generationen übergreifenden Wohngedankens Jung und Alt begegnen können und diese für die Kinder der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zugänglich sein kann.

Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Grundlage des Runderlasses des Innenministers „Bauleitplanung – Hinweise für die Planung von Spielflächen“. Demnach muss hier durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 53 Wohneinheiten zunächst von einem Spielflächenbedarf in Höhe von 525 m² ausgegangen werden.

In dem Bebauungsplan wird ein Quartiersplatz mit Spielbereich in einer Größe von rd. 525 m² berücksichtigt.

Grundschule

Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Grundschule Ummeln, welche eine zweizügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2009/10 insgesamt 218 Schülerinnen und Schüler in 9 Klassen unterrichtet. Für die Schulentwicklungsplanung ergibt sich ab dem Schuljahr 2010/11 eine Berücksichtigung von rd. 53 Wohneinheiten innerhalb des generationenübergreifenden Wohnens, d.h. etwa 1 zusätzlicher Schüler pro Jahrgang ab Schuljahr 2012/13.

Der Schulraumbedarf von bis zu 10 Klassenräumen lässt sich innerhalb der vorhandenen Räume an der Grundschule Ummeln rechnerisch weiter erfüllen.

4 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Die Flächen für eine Neubebauung befinden sich in der Verfügung des Investors.

5 Erschließungsanlagen

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

6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ca. ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	0,41	31,5 %
Allgemeines Wohngebiet (Neubebauung)	0,72	55 %
Straßenverkehrsfläche	0,10	8 %
Quartiersplatz	0,05	4 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Erdgas-reglerstation)	0,02	1,5 %
Plangebietsgröße	1,3	100 %

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet ca. 53 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

In dem Wohngebiet soll der Gedanke des Mehrgenerationenwohnens verwirklicht werden. Dementsprechend sind Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen. Dabei sollen Wohnungen für Familien mit Kindern ebenso wie Single-Wohnungen und Senioren-Wohnungen berücksichtigt werden. Bezüglich einer anteiligen Förderung durch Mittel des Landes NRW wird eine enge Abstimmung zwischen der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Bielefeld, dem Investor und dem Betreiber erfolgen.

7 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Erschließungsmaßnahmen werden 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.

Bei ortsnaher Einleitung (wenn nicht eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen kann) betragen die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 92.000,- € (einschl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen nach heutigem Kenntnisstand im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	55.000,- €
Regenwasserkanalisation	ca.	37.000,- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 / Finanzplan sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche / Quartiersplatz für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.400 €/a, für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 420 €/a.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Liste der zugrunde liegenden Gutachten

- Bodenuntersuchung / Ermittlung der Versickerungsfähigkeit und Baugrundbeschaffenheit, Urbanski & Vermold, Münster November 2009
- Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, März 2010
- Schallimmissionsprognose im Hinblick auf den Pkw-Verkehr im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße für die nächstgelegenen Häuser außerhalb des B-Plans, DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld, November 2009
- Lichtimmissionsprognose im Hinblick auf den Kfz-Verkehr im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße für das gegenüberliegende Wohngebäude Umlostraße 3, DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld, November 2009