

C	Teil C Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand Mai 2017) – Begründung zum Entwurf
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“

Begründung

-Entwurf-
(Stand Mai 2017)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

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

Bebauungsplan-Entwurf Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2. VERFAHREN	4
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETES	5
4. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNGEN	6
5. PLANKONZEPT UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.3 BELANGE DES VERKEHRS	11
5.4 BELANGE VON FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT	12
5.5 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	13
5.6 BELANGE DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	14
5.7 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	15
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	15
6.1 MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	17
6.1.1 SCHUTZGUT MENSCH.....	17
6.1.2 SCHUTZGUT TIERE	18
6.1.3 SCHUTZGUT PFLANZEN	19
6.1.4 SCHUTZGUT BODEN	19
6.1.5 SCHUTZGUT WASSER	19
6.1.6 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT.....	20
6.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	20
6.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	20
7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE SOWIE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	20
8. BELANGE DES ARTENSCHUTZES.....	22
9. BODENSCHUTZ, ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG.....	24
10. NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER.....	24
11. BODENORDNUNG	25
12. FLÄCHENBILANZIERUNG	25
13. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	25

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 943, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle gem. § 2 (1) BauGB
-Stadtbezirk Jöllenbeck-**

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor beabsichtigt für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 943, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes mit mehreren Einfamilienhäusern vorzusehen. Hierzu soll zu der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan im Sinne des § 2 (1) BauGB aufgestellt werden. Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Lediglich der südwestliche Teilbereich ist durch die seit 1981 rechtsverbindliche Satzung Nr. 014 „Örken“ überplant. Diese weist bereits für diesen Teilbereich reines Wohnen aus. Eine Wohnbebauung könnte an der Stelle bislang lediglich im Südwesten umgesetzt werden.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und des Abschlusses der Siedlungsentwicklung gegenüber der Landschaft. Das Plangebiet bildet bislang eine Lücke innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Jöllenbeck. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen, eine geringe Belastung mit Lärm sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen qualifizieren den Standort als zukünftiges Wohngebiet. Dazu soll die Art der baulichen Nutzung entsprechend der örtlichen Situation als ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden. Weiter sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke über die nach der vorliegenden Satzung mögliche Bebauung erhöht und die Erschließung für diesen Teilbereich geregelt werden. Um die ergänzende Bebauung entsprechend den genannten Zielen umzusetzen, soll der Bebauungsplan Nr. II/J32 neu aufgestellt werden.

Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Planung dazu beitragen, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt.

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

2. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ erfolgt als allgemeiner Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde zum Entwurf der Planung ausgearbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 05.09.2013/17.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ gefasst.

ungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“, sowie für die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“, im Parallelverfahren auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten und die Beschlüsse zur Einleitung der Bauleitplanverfahren sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst. Ein Unterrichts- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 16.10.2013 in der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeld Straße 8, durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich vom 07.10.2013 bis zum 25.10.2013, durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Jöllenbeck über den Planungsstand zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 10.10.2013 bis einschließlich 20.11.2013 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind tabellarisch zusammengefasst worden. (s. hierzu Anlage A)

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten Begründung der Planung soll der Entwurfsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst werden.

3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet, mit einer Fläche von ca. 1,32 ha, liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck und befindet sich am Rand eines bestehenden Wohngebietes.

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemalige Hofstelle, die zu Wohnzwecken genutzt wird, sowie angrenzende private Grün- und Freiflächen, die teilweise als Pferdekoppel und entlang des im Osten gelegenen Fuß- und Radweges als öffentliche Grün- und Rasenfläche genutzt werden. Die Plangebietsfläche weist, außer einer leichten Neigung in Richtung Süden, keine topographischen Besonderheiten auf.

Der Umgebungsbereich des Standortes ist geprägt durch Wohnhausbebauung im Süden, Osten und Westen des Plangebietes sowie durch Grün- und Freiflächen im Norden. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz mit angrenzendem Bolzplatz.

Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Siekkante des Bachlaufs der Jölle, wobei diese bewaldete Siekkante den Siedlungsrand darstellt. Hier gibt es auch einen starken topographischen Unterschied zwischen der Plangebietsfläche und dem Bachlauf, der in einem Geländeeinschnitt verläuft.

Das Siek ist im Biotopkataster NRW als schutzwürdiges Biotop und als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan Bielefeld-West und der zentrale Teil mit der Jölle als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG geführt.

Die vorhandenen Wohnhäuser –freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften- im Umgebungsbereich sind überwiegend in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach (ausgebautem Dachgeschoss) errichtet.

Die Erschließung der umliegenden Wohngebiete erfolgt über den Örkenweg und dessen Nebenstraßen. Das Plangebiet wird bis in Höhe des Wohnhauses Nr. 28 durch die Straße Peppmeierssiek erschlossen. Daran knüpft in Richtung Norden ein Fuß- und Radweg an, der an dem Kinderspielplatz vorbei, durch einen Grünstreifen und über den verrohrten Bachlauf der Jölle führt und im weiteren Verlauf wieder in die Straße Peppmeierssiek mündet und den Geltungsbereich mit der dort vorhandenen Wohnbebauung verbindet.

Durch den Siekbereich selbst führt ein Fußweg, der regelmäßig durch erholungssuchende Spaziergänger frequentiert wird.

Vom Plangebiet aus sind in fußläufiger Entfernung mehrere Haltestellen des ÖPNV vorhanden.

Die beschriebene Situation wird auch im Bestandsplan dargestellt.

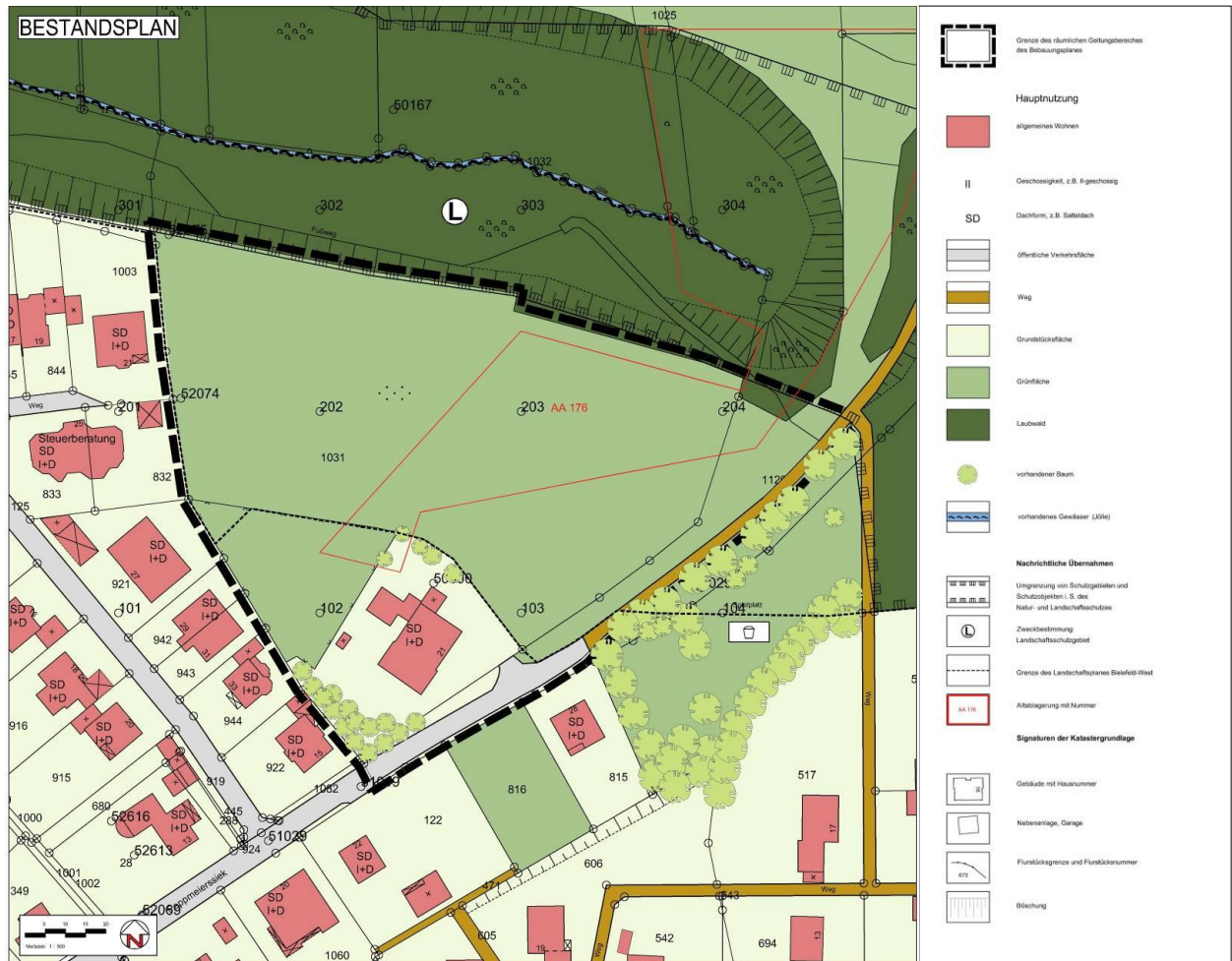


Abbildung 1: Bestandsplan

4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet zum Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und einen Bereich zum Schutz der Natur aus.

Eine landesplanerische Anfrage wurde am 03.12.2013 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt und positiv beschieden. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

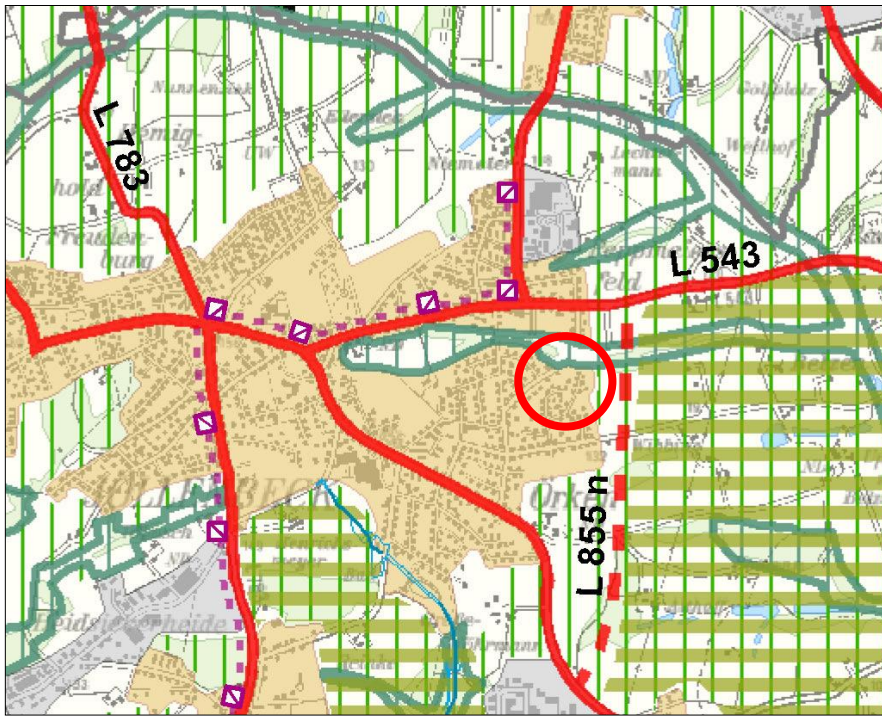


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den südwestlichen Bereich, indem sich das Wohnhaus befindet, „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als für die Erholung geeignete landwirtschaftliche Flächen bzw. Wasserfläche dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO angestrebt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die o.g. Nutzungsänderung entspricht aber den heutigen gesamtstädtischen Zielsetzungen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert (227. FNP-Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“).

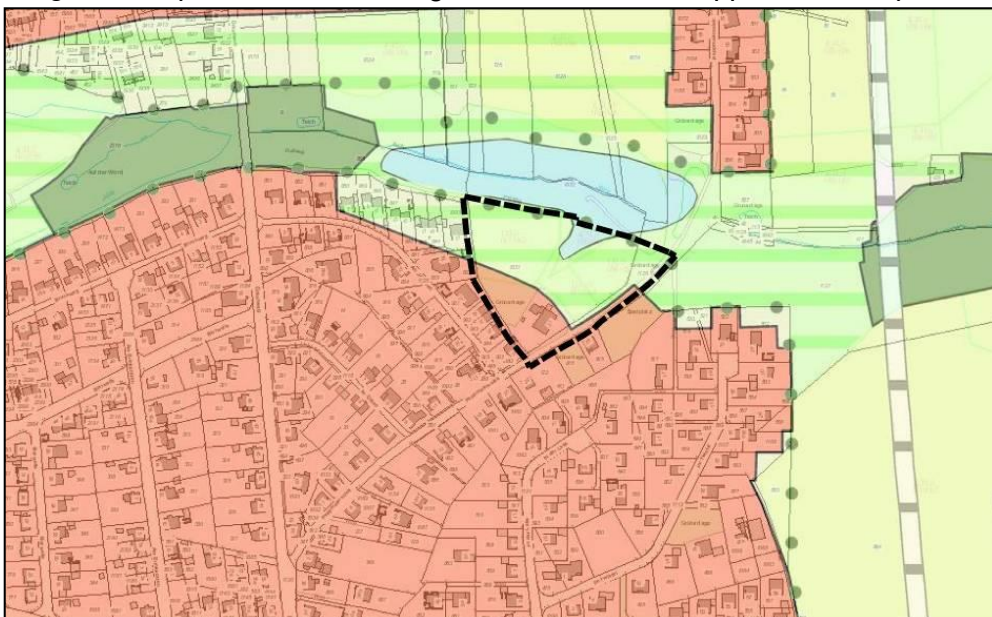


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes setzen sowohl der südlich des Plangebietes gelegene Bebauungsplan Nr. II/J 17.1 sowie der westlich des Plangebietes rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/ J 9 überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für dessen Geltungsbereiche fest.

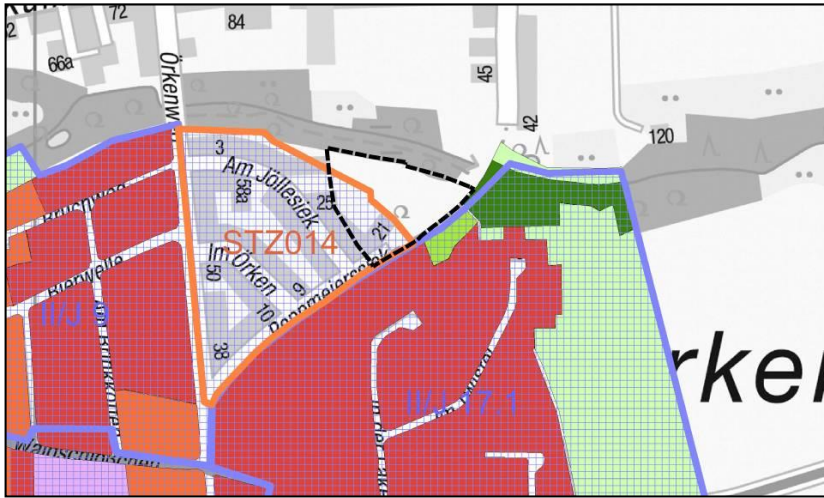


Abbildung 4: Bebauungsplan-Übersicht

Rechtsverbindliche Satzung

Der südwestliche Teil des Plangebietes - die zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hoffläche ist derzeit im Geltungsbereich der seit 1981 rechtsverbindlichen Satzung Nr. 014 „Örken“. Hier wurde der Bereich östlich der Straße „Örkenweg“, nördlich der Straße „Peppmeierssiek“ und südlich des Bachlaufes Jölle, in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen. Ziel der Satzung war die Weiterentwicklung der dort bereits vorhandenen Wohn- und Siedlungsstruktur.

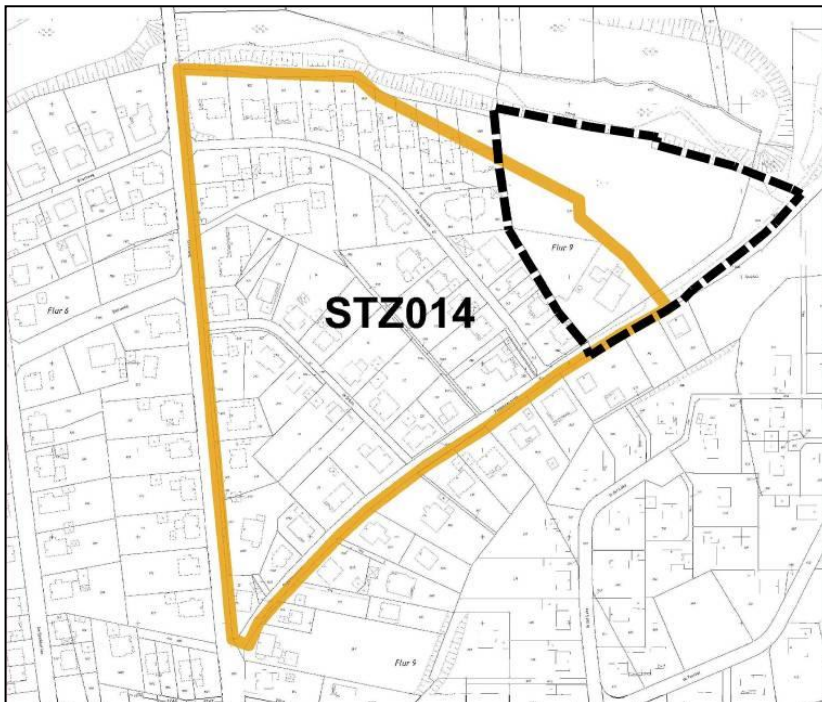


Abbildung 5: Übersicht Satzung Nr. 014 „Örken“

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Bielefeld-West“ (Rechtskraft 06.09.1999). Gemäß § 20 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft. Ein Teilbereich des Plangebietes wird derzeit im rechtskräftigen Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung der Grünräume wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion“ dargestellt. Diese Festsetzung widerspricht sich mit der Planung als Wohnbaufläche. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 20 Landesnaturschutzgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet des Siekbereiches und der geplanten Wohnbaufläche, entlang der nördlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung, zurückgenommen werden.

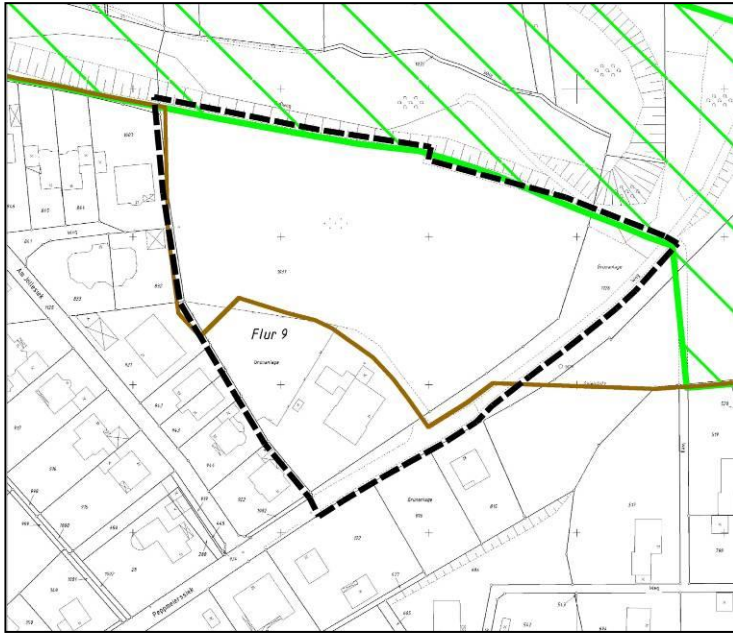


Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan Bielefeld-West

5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu Wohnbauzwecken zu schaffen und damit eine Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu erzielen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen nunmehr als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen. Ziel dieser Entwicklung ist es, im gesamten Plangebiet eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung und eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgefüges zu ermöglichen.

Im Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 (2) BauNVO soll deshalb vorrangig Wohnen als Nutzung zulässig sein. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind ebenfalls zulässig.

Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) und (4) BauNVO, wie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sollen nicht zulässig sein. Auch die zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sollen nicht zulässig sein. Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sinnvoll und verträglich ergänzt werden. Dabei soll das mit der Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen begrenzt werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die im Umfeld vorhandenen Strukturen. In der Summe erlauben sie eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und definieren aber gleichzeitig die notwendigen städtebaulichen Eckdaten für eine Bebauung, die bei Ausschöpfung der Möglichkeiten an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von einer baulichen Anlage überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem „Reinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei ist eine maximal 30 %-ige Bebauung eines Grundstückes möglich. Mit der Festsetzung wird der zulässigen Obergrenze der BauNVO nicht entsprochen und eine Ausnutzung angestrebt, wie sie auch in den umliegenden wohngenutzten Bereichen festzustellen ist. Zudem soll mit der reduzierten Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke dem Aspekt der Arrondierung im Rahmen dieses Bebauungsplanes entsprochen werden. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Bei der festgesetzten Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt. Mit der Reduzierung der GRZ und GFZ wird hierbei auf die bereits vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld eingegangen, um somit eine aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird gleichzeitig die Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden im Plangebiet die Baufenster durch Baugrenzen zeichnerisch festgelegt. Die Baugrenzen dürfen von der Bebauung nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Terrassenüberdachungen etc.) in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser wird auf 600 m² festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei vorgegeben. Im Plangebiet werden zudem zwei Wohneinheiten festgesetzt, um eine bauliche Entwicklung mit Einliegerwohnungen zu ermöglichen. Zudem wird die Stellung baulicher Anlagen mit einer Hauptfirstrichtung festgesetzt. Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen, der Stellung der Gebäude 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 WR zweigeschossig (ein Normalgeschoss und ein Dachgeschoss) errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum ermöglicht wird. Durch diese Festsetzungen für die Einzelhäuser sollen sich das Erscheinungsbild sowie die Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. Zur Sicherstellung, dass das zweite Geschoss im WR 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).

Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) festgelegt. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden können.

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 im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

5.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt u.a. über die angrenzende öffentliche Straße Peppmeierssiek, die im Süden an den Örkenweg für den MIV angebunden ist. Es wird davon ausgegangen, dass der zu erwartende Verkehr von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden kann. Die vorhandene Straße Peppmeierssiek wird deshalb baulich nicht verändert. Die zwischen ca. 6,5 und 8,0m breite öffentliche Verkehrsfläche ist auf 4,5 – 4,75 m Fahrbahnbreite ausgebaut und weist in ihrem Verlauf mehrere Aufweitungen als Ausweichfläche auf.

Ein Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist daher nur im Plangebiet erforderlich.

Im Plangebiet wird die innere Erschließung des neuen Wohngebietes durch eine 6 m breite Stichstraße, die mit einer Wendeanlage abgeschlossen werden soll, vorgesehen, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Baustellenverkehr

Eine Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Straße Peppmeierssiek von Süden aus wurde von den Anliegern als problematisch angesehen. Dazu wurden das Amt für Verkehr, der Umweltbetrieb sowie Fachingenieure beteiligt. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten untersucht, wie eine An- und Abfahrt für den Baustellenverkehr geregelt werden kann. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurde die Situation überprüft. Der Baustellenverkehr soll demnach über den Jölledamm geführt werden.

Als Ergebnis wird eine Anbindung über die nördliche Zufahrt des Peppmeierssieks sowie der Eickumer Straße weiterverfolgt. Dafür wird die Anbindung entsprechend für den Baustellenverkehr hergerichtet. Dazu werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Aufweitungen im Kreuzungsbereich Eickumer Straße / Peppmeierssiek
- Fahrweg über Jölledamm wird um ca. 0,75m verbreitert
- Anlegen eines provisorischen Fuß- und Radweges mit Abgrenzung zur Fahrbahn
- Herstellen von Ausweichbereichen für den Begegnungsverkehr
- Beschilderungen mit verkehrsregelnden Maßnahmen sowie Hinweisen werden aufgestellt
- Wegfallende Vegetation wird gleichwertig nach der Maßnahme neugepflanzt

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die Baustraße wieder zurückgebaut und der nördliche Bereich, der durch die Baustellenfahrzeuge belastet wurde, widerhergestellt.

Ruhender Verkehr

Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs werden zusätzliche Stellplätze benötigt. Diese sollen in ausreichender Anzahl, wie in anderen Wohngebieten auch, auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Fußgänger und Radfahrer

An den bislang ausgebauten Teil der Straße Peppmeierssiek knüpft ein Fuß- und Radweg an, der in nördlicher Richtung zur Eickumer Straße führt. Darüber hinaus wird das Siek durch einen Fußweg erschlossen, der regelmäßig von Erholungssuchenden genutzt wird.

Diese Wege werden durch die Planung unverändert erhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestellen „Detmers“, „Oerkenkrug“, „Oberlohmannshof“ und „Antaresstraße“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung (ca. 600m – 800m) zu erreichen und werden durch die Linien 54, 55 und 155 bedient. Diese verkehren stadteinwärts Richtung Babenhausen und Schildesche, sowie stadtauswärts Richtung Enger und Jöllenbeck.

An der Endhaltestelle Babenhausen Süd besteht Anschluss von und zur Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Stieghorst Zentrum. Auf den Linien 54, 55 werden von Montags bis Freitags mehrmals stündlich Fahrten in die Innenstadt, sowie ins Umland angeboten. An Samstagen verkehren die Busse halbstündlich bis stündlich. An Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit stündlich bis zweistündlich zu fahren.

Somit ist die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV gegeben.

5.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der Siekbereich der Jölle an, der insgesamt als Landschaftsschutzgebiet und der Bachlauf selber als Biotop geführt werden. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Kinderspielplatz mit angrenzendem Bolzplatz. Durch die

geplanten 14 Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf, welcher zum Satzungsbeschluss durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld konkret zu benennen ist. Dieser Bedarf ist durch die Aufwertung des östlich an das Plangebiet grenzenden kombinierten Spiel-/ Bolzplatzes zu kompensieren.

Die Einbettung des Sieks in die Landschaft ist im Bereich der Plangebietsfläche gut erlebbar. Das Siek ist zugänglich und wird von der Bevölkerung zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt.

Diese Situation wird von dem Vorhaben nicht unmittelbar betroffen, so dass die Nutzbarkeit für Zwecke der Naherholung nicht eingeschränkt wird.

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung im Umgebungsbereich des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden in ein Vorklärbecken geleitet. Vorgesäubertes Wasser wird in die Jölle eingeleitet, verbleibendes Schmutzwasser wird zunächst in ein Regenüberlaufbecken (RÜB) und anschließend über eine Druckrohrleitung einer Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird überwiegend über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und das RÜB Peppmeierssiek in die Jölle eingeleitet. Für die zugehörige Einleitung E 2/16 in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle innerhalb des nördlich gelegenen Dammes über das Siek, besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.06.2023.

Im Bereich der Einmündung der geplanten Stichstraße verläuft innerhalb der öffentlichen Straßen- und Straßenbegleitfläche Peppmeierssiek zusätzlich zur Misch-, eine Regenwasserkanalisation. Hierdurch wird die Entwässerung des Plangebietes in Trennkanalisation ermöglicht. Gegenwärtig sind nur einzelne Grundstücke an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Einleitung in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle erfolgt über das gleiche Schachtbauwerk wie die Regenwasserentlastung des Mischsystems (Erlaubnis besteht inkl. Plangebiet).

Nach bisheriger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist eine separate Rückhaltung vor der Einleitung in die Jölle für das geplante Gebiet nicht erforderlich. Abschließend ist laut Stellungnahme des UWB die Abwassersituation sowohl für Schmutzwasser als auch für Regenwasser ohne besonderen Aufwand durch Anschluss an das bestehende System zu regeln.

Es wird beabsichtigt, das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Für den Bereich der privaten Straße sind GFL-Rechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festzusetzen.

Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes sind durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter betroffen.

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.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGW-W 405 eine Wassermenge von 800l/min (48 m³/h) für mind. 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Zur Wahrung dieser Belange sollen in der neuen Erschließungsstraße die erforderlichen Unterflurhydranten zur Löschwasserentnahme vorgesehen werden.

5.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Vorhaben sieht eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs vor. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Ortsbild ergibt. Ortsuntypische Materialien wie z. B. glänzend glasierte Materialien zur Dacheindeckung sollen ebenfalls unzulässig sein.

Das Siek wird durch die Schaffung einer großzügigen „Pufferzone“ nicht beeinträchtigt. Es ist eine begrünte Abgrenzung (Waldmantelpflanzung) des Plangebietes an der nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze geplant, die auch zu einem verträglichen Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie zu dem Biotop beitragen soll.

5.7 Belange des Denkmalschutzes und der 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, Knochen, 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.

6. Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung¹ gemäß § 2 (4) BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und dem Entwurfsbeschluss beiliegt.

Dazu wurden alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung sowohl für den Geltungsbereich der 227. Flächennutzungsplanänderung als auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die Auswirkungen untersucht, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

In der Bestandsermittlung wurden im Zuge der Umweltprüfung für die potenziell betroffenen Schutzgüter der aktuelle Zustand der bestehenden Umweltsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurde am 23.08.2016 eine Ortsbegehung durchgeführt, wobei auch für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung eine Biotoptypenkartierung angefertigt wurde. Weiterhin wurden die einschlägigen Datenbanken und Literaturstellen ausgewertet. Die Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten wurde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betrachtet.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.

¹ Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ i.V.m. der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Januar 2017

Schutzgut/Schutzfunktion	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Menschen und menschliche Gesundheit ▪ Immissionsschutz ▪ Erholung	Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter.
Pflanzen ▪ Biotopfunktion ▪ Biotopkomplexfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den Standortseigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere
Tiere ▪ Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser) Spezifische Tierarten als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen
Boden ▪ Biotopentwicklungspotenzial ▪ landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ▪ Schutzwürdigkeit von Böden, ▪ abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion	Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch, Boden-Tiere Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)
Wasser ▪ Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt ▪ Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen ▪ Potenzielle Gefährdung gegenüber ▪ Verschmutzung ▪ Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Klima und Luft ▪ Regionalklima ▪ Geländeklima ▪ Klimatische Ausgleichsfunktion ▪ Lufthygienische Ausgleichsfunktion	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt Abhängigkeit von Relief und Vegetation/Nutzung Lufthygienische Situation für den Menschen - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft–Pflanze, Luft–Mensch
Landschaft ▪ Landschaftsgestalt ▪ Landschaftsbild	Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere
Kultur- und sonstige Sachgüter ▪ Kulturelemente ▪ Kulturlandschaften	Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes

Tab. 1: Zusammenfassung der schutzbezogenen Wechselwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden führen, da die vorhandenen Biotopstrukturen mit der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche und der Errichtung der Verkehrsflächen, entfernt werden, sowie die dauerhafte Versiegelung von Boden im Bereich der überbaubaren Fläche und der Verkehrsflächen erforderlich wird. Die mit der Versiegelung erfolgende potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die geringfügige Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen auf Grund des Verlustes von Freiflächen und einzelnen Gehölzen stehen in einer funktionalen Beziehung, besitzen jedoch aufgrund ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

6.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1.1 Schutzgut Mensch

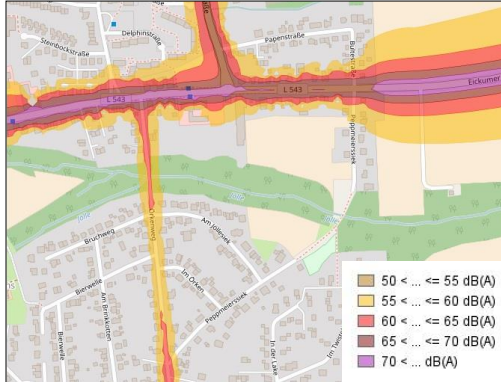
Lärmschutz

Insgesamt ist die Lärmbelastung nachts immer noch wohngebietstypisch und damit nicht umwelterheblich.

Laut Prognose wird sich die DTV-Belastung auf dem Örkenweg fast halbieren, der Lkw-Anteil (> 2,8t) aber gleichzeitig verdoppeln. Insgesamt verbleibt die Lärmbelastung im Einwirkungsbe-
reich des Örkenwegs tags/nachts nahezu unverändert. Der Orientierungswert 40 dB(A) nachts für WR gemäß DIN 18005 wird im nordwestlichen Plangebiet und damit im Bereich der drei geplanten Wohngrundstücke im Nordwesten weiterhin überschritten. Die Lärmbelastung verbleibt weiterhin noch wohngebietstypisch und damit nicht umwelterheblich.

Entlang der Eickumer Straße, im Straßenabschnitt östlich der Einmündung der Pödinghauser Straße wird sich die Verkehrsbelastung mehr als halbieren und die Lärmpegel wesentlich um 3 dB(A) reduzieren. Die Lärmbelastung wird voraussichtlich rd. 49 dB(A) nachts erreichen und ist damit weiterhin nicht umwelterheblich

tags



nachts

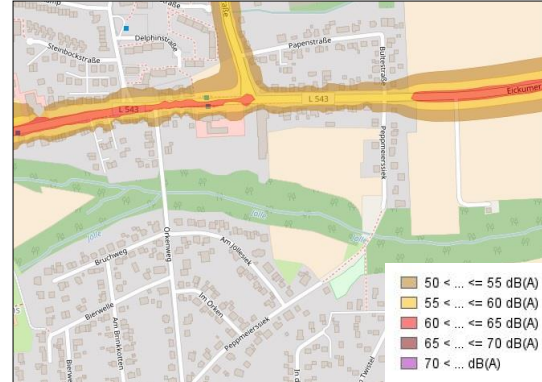


Abbildung 7: Lärmkarte Bielefeld (www.bielefeld-wird-leiser.de)

Schallemissionen

Durch das Vorhaben sind keine relevanten und dauerhaften Beeinträchtigungen durch Schallemissionen zu erwarten. Ein Bedarf an besonderen Maßnahmen ergibt sich nicht.

Schadstoffbeeinträchtigungen

Relevante Auswirkungen durch Schadstoffe auf den Menschen sind nicht zu erwarten, weshalb sich kein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt.

Erholung

Durch das Vorhaben sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

6.1.2 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden für die häufigen und verbreiteten Vogelarten folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

- Die Meisennistkästen sollten möglichst vor der Fällung der Bäume abgenommen und an Bäumen im Plangebiet oder dessen Umgebung (z.B. Baumbestand entlang der Jölle) wieder angebracht werden.

Um ein Töten von Grasfröschen zu vermeiden, sollte folgende Maßnahme berücksichtigt werden:

- Die Baufeldfreimachung im Bereich der Grünlandflächen sollte während der Winterruhe des Grasfrosches erfolgen. Diese beginnt im Herbst bei Temperaturen unter 6 °C (SINSCH, 1979, in HACHTEL et al. 2011) und endet je nach Witterung Ende Januar/Anfang Februar. Da eine exakte Terminierung der Winterruhephase auf Grund der unvorhersehbaren Witterungsbedingungen nicht möglich ist, sollte vor der Inanspruchnahme der Grünlandflächen ein Gutachter eingeschaltet werden, welcher feststellt, ob sich die Tiere in der Winterruhephase befinden. Sollte die Inanspruchnahme der Grünlandflächen während der Winterruhe nicht möglich sein, sollte ein Gutachter eingeschaltet werden, der Maßnahmen ergreift, um ein Töten von Grasfröschen zu verhindern (z.B. Abfangen und Umsiedlung der Tiere mit ggf. erforderlicher Errichtung eines Amphibienzaunes entlang des Waldrandes).

6.1.3 Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die zu erhaltenden Gehölzbestände innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

6.1.4 Schutzgut Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden können im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden.

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Im Falle von Erdarbeiten im Baugebiet sind die Aushubböden und die Auffüllungen gemäß DIN 19731 auszubauen und einer Verwertung zuzuführen.

6.1.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserkanalnetzplanung „Westerenger Straße und Niederjollenbeck“. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße

erforderlich. Dieser wird im Bereich der geplanten Einmündung an der Straße Peppmeierssiek an den hier verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen.

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

6.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine relevanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

Aufgrund der Lage am Stadtrand sowie der benachbarten lockeren Bebauungsstrukturen, ist die Belüftung durch den übergeordneten Wind sowie durch bodennahe Luftströmungen insgesamt günstig. Mikro- und Bioklima sind insgesamt ausgewogen. Der Charakter des Streusiedlungsklimatops wird erhalten bleiben.

Der Umweltzustand der Luftreinhaltung ist nicht umwelterheblich. Es sind keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

6.1.7 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und die optische Abschirmung durch die nördlich angrenzenden Gehölze wird sich die geplante Bebauung optisch nicht von der umgebenden Bebauung herausheben. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

6.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Durch die bauliche Nutzung von bislang unbebauten Grünflächen kommt es zu einer Intensivierung der baulichen Nutzung von Grund und Boden (Flächenverbrauch) und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Im weiteren Planverfahren sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft zu quantifizieren und detailliert festzulegen, welche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem „Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung“.

geplante Nutzung	KFB in qm	Kompensationsflächennachweis		
		Sammelzu- ordnungs- fläche	A+E auf dem Ein- griffs- grundstück	A + E be- reits erfolgt
WA/WR/MI/Ge.bedarf	2.442,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt KFB 1	2.442,00	0,00	0,00	0,00
geplante Nutzung	KFB	Kompensationsflächennachweis		
		Sammelzu- ordnungs- fläche	A+E auf dem Ein- griffs- grundstück	A + E be- reits erfolgt
Erschließung	272,30	0,00	0,00	0,00
Gesamt KFB 2	272,30	0,00	0,00	0,00
geplante Nutzung	KFB	Kompensationsflächennachweis		
		Sammelzu- ordnungs- fläche	A+E auf dem Ein- griffs- grundstück	A + E be- reits erfolgt
Grünfläche Park	3,84	0,00	0,00	0,00
natur. Grünflä. 1	85,00	0,00	2.465,00	0,00
Gesamt KFB 3	88,84	0,00	2.465,00	0,00

Abbildung 8: Zusammenstellung des Gesamtkompensationsbedarfs Teil I

		Kompensationsflächennachweis		
		Sammelzu- ordnungs- fläche	A+E auf dem Ein- griffs- grundstück	A + E be- reits erfolgt
Gesamt KFB 1	2.442,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt KFB 2	272,30	0,00	0,00	0,00
Gesamt KFB 3	88,84	0,00	2.465,00	0,00
Summe KFB	2.803,14	0,00	2.465,00	0,00

Abbildung 9: Zusammenstellung des Gesamtkompensationsbedarfs Teil II

Nach Abzug der Kompensationsfläche im Plangebiet (private Grünfläche) ergibt sich ein externer Kompensationsflächenbedarf von 338 m².

Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert. Im vorliegenden Fall ist ein derartiges Monitoring nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Ergebnis

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ der Stadt Bielefeld primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Landschaft ausgehen.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des Berechnungsmodells „Modifiziertes Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Bielefelder Modell) ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von 338 m² ermittelt wurde.

8. Belange des Artenschutzes

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 zu Teil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Hierzu erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung, sodass ein Artenschutzfachbeitrag² als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und dem Entwurfsbeschluss beiliegt.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ der Stadt Bielefeld ist für die Breitflügelfledermaus, die Fransenfledermaus, die Große Bartfledermaus und die Zwergfledermaus eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht auszuschließen.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch der Gebäude während der Überwinterungsphase der Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus und Zwergfledermaus (November bis Anfang März) durchgeführt werden. 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 Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ i.V.m. der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Januar 2017

Bei einer Inanspruchnahme der Bäume mit Quartierfunktion für Fledermäuse ist eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht auszuschließen. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Bäume mit Quartierfunktion während der Überwinterungsphase, also im Zeitraum Anfang November bis Anfang März, durchgeführt werden. Da die Nistkästen auch Vögeln als Brutstandort dienen könnten, sollte die Inanspruchnahme bis Ende Februar erfolgen. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

An zwei Bäumen im Plangebiet befinden sich potenzielle Brutstandorte für den Feldsperling (Nistkästen). Bei einer Inanspruchnahme der Bäume ist eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht auszuschließen. Die Inanspruchnahme der Bäume mit Quartierfunktion sollte außerhalb der allgemeinen Brutzeit (01. März bis 30. September) und während der Überwinterungsphase der Fledermäuse, also im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Vögel und Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Vögel oder Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Breitflügelfledermaus, die Fransenfledermaus, die Große Bartfledermaus und die Zwergfledermaus auszuschließen, sollten an Bäumen im Umfeld des Plangebietes, vorzugsweise an Bäumen im Bereich des nördlich gelegenen Waldes, Ersatzquartiere geschaffen werden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Die Schaffung der Ersatzquartiere sollte vor der Inanspruchnahme der potenziellen Quartiere erfolgen.

Als Ersatzquartiere sollten 3 Schwegler Fledermausflachkästen 1FF oder vergleichbare Modelle angebracht werden. Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für den Feldsperling auszuschließen, sollten die Nistkästen vor der Fällung abgenommen und an Bäumen im Umfeld des Plangebietes, vorzugsweise am Waldrand entlang der Jölle im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder angebracht werden.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ löst unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Schaffung von Ersatzquartieren keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Energieeffizienz

Es liegen trotz leichter Nordhanglage gute Rahmenbedingungen zur solartechnischen Nutzung im Geltungsbereich vor. Der Umweltzustand ist nicht umwelterheblich.

Es sind keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen des solaren Potenzials absehbar.

9. Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Für eine Teilfläche des Baugebietes ist im Kataster des Umweltamtes eine Altablagerung ausgewiesen. Dabei soll es sich nach Auskunft des Eigentümers der Fläche um ein mit Bodenaushub verfülltes Siek handeln. Hierzu wurden Bodenuntersuchungen und ein entsprechendes Gutachten³ ausgefertigt.

Die Untersuchungsergebnisse können die Annahmen bestätigen. Es handelt sich nur um umgelagerten Bodenaushub. Mineralische Fremdbestandteile sind nur vereinzelt und dann lediglich in Spuren vorhanden. Das Abfallpotential der Auffüllböden ist als sehr gering zu beurteilen. Die Grenzwerte der Einbauklasse LAGA Z0 werden für die Auffüllböden sicher eingehalten. In der exemplarisch untersuchten Oberbodenmischprobe werden die Grenzwerte der BBodSchV für die Nutzungen Wohngebiet und Kinderspielplatz sicher eingehalten. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf nutzungsrelevante Bestandteile der Bodenluft.

Insofern sind aus altlastentechnischer Sicht im Zusammenhang mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Einschränkungen festzustellen.

Kampfmittel

Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten Plangebiet. Ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

10. Natur-, Boden- und Baudenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden,

³ Gefährdungsabschätzung für das Bebauungsplangebiet Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“, Denker Umwelt, Bielefeld, den 18.07.2016.

ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baudenkmale und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

12. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereich)	ca.	1,32 ha
Wohnen		
Planung	ca.	14 WE
Wohnbauflächen geplant	ca.	8.790 m ²
Straßenverkehrsfläche (gesamt)	ca.	1.175 m ²
Davon:		
Planung	ca.	530 m ²
Privat	ca.	75 m ²
Bestand	ca.	570 m ²
Vekehrsfläche F+R (Bestand)	ca.	300 m ²
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche	ca.:	470 m ²
Private Grünfläche	ca.	2.465 m ²

13. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Jöllenbeck innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanaufstellung 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.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Einrichtungen betragen laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld ca. 80.000,-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)

SWK: ca. 40.000,-€

RWK: ca. 40.000,-€

Für die Unterhaltung entstehen Folgekosten von jährlich ca. 700.-€

Durch die geplante Arrondierung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen, welcher zum Satzungsbeschluss durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu benennen ist. Dieser ist durch die Aufwertung des östlich an das Plangebiet grenzenden kombinierten Spiel-/ Bolzplatz zu kompensieren. Die Kosten hierfür sind durch den Investor zu tragen.

Nach dem heutigen Stand (rd. 480€/a/Kind) entstehen für rund fünf Kinder, die die weiterführenden Schulen Gymnasium und Gesamtschule besuchen, zusätzliche Fahrtkosten von rund 2.500 € pro Jahr.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Bielefeld, im Mai 2017

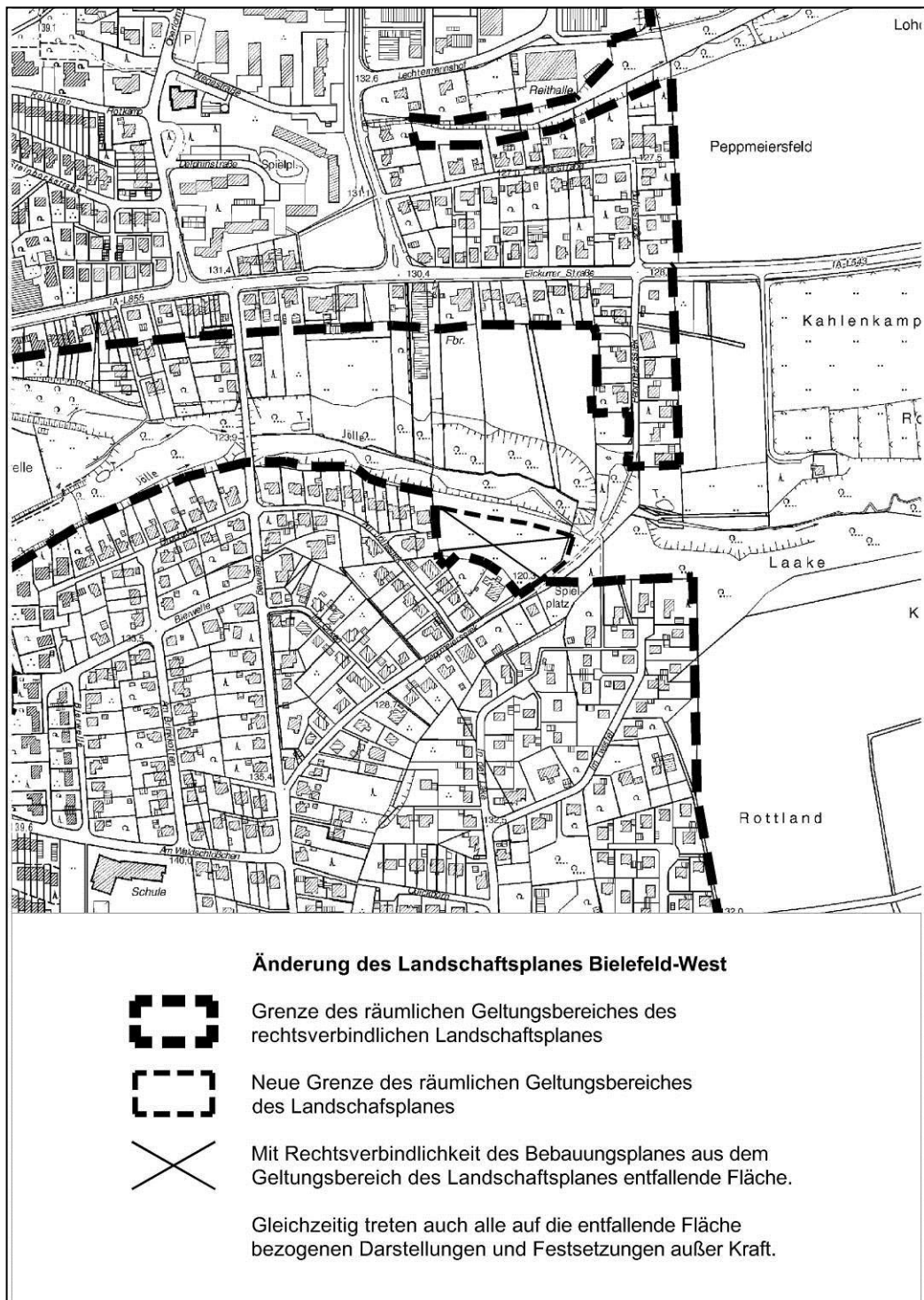


Abbildung 10: geplante Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West