C	**Teil C** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“** **(Stand: Satzung Mai 2018)** – Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“

Teil C

Begründung

-Satzung-

(Stand: Satzung Mai 2018)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG

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

Bebauungsplan-Satzung
Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3

2. VERFAHREN 3

3. BESTANDSSITUATION UND ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN 5

4. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNGEN 7

5. PLANKONZEPT UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11

5.1 Städtebauliches Plankonzept 12
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung 12
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung 12
5.4 Belange des Verkehrs 14
5.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport 15
5.6 Belange der Ver- und Entsorgung 15
5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 17
5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 17

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 18

6.1 Maßnahmen des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege 20
6.1.1 Schutzgut Mensch 20
6.1.2 Schutzgut Tiere 21
6.1.3 Schutzgut Pflanzen 22
6.1.4 Schutzgut Boden 23
6.1.5 Schutzgut Wasser 23
6.1.6 Schutzgut Klima und Luft 23
6.1.7 Schutzgut Landschaft 24
6.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24

7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE SOWIE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN 24

8. BELANGE DES ARTENSCHUTZES 27

9. BODENSCHUTZ, ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG 30

10. GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLATZFLÄCHEN 30

11. NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER 30

12. BODENORDNUNG 31

13. FLÄCHENBILANZIERUNG 31

14. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN 31

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 gemäß § 2 (1) BauGB
-Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Satzung

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt 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 sollen die Festsetzungen sicherstellen, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt.

Es ist vorgesehen, das neue Baugebiet 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 bereits zum Entwurf der Planung ausgearbeitet und den Planunterlagen gemäß § 2a Satz 3 BauGB beigefügt.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligungen

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat am 05.09.2013 und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 17.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ sowie für die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Im Anschluss wurden die Beschlüsse zur Einleitung der Bauleitplanverfahren sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst. Ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 16.10.2013 in der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 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 gemäß § 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 A1).

Entwurfsbeschluss und Offenlage

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat am 22.06.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2017 den Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ sowie für die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben.

Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 08.09.2017 - 09.10.2017, durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Jöllenbeck, zu informieren und weitere Stellungnahmen abzugeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2017 gebeten bis zum 19.10.2017 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Es gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, welche die Themenschwerpunkte Grün-, Erholungs- und Freiflächen, Bebauung, verkehrliche und technische Infrastruktur, Landschaftsschutz, Maß der baulichen Nutzung, Entwässerung, Baustellenverkehr, Verkehrssicherheit, Bauzeit und Straßenschäden beinhalteten. Die vorgetragenen Anregungen wurden bereits inhaltlich in identischer Art und Weise zum Vorentwurf der Planung vorgetragen sowie abgewogen. Da sich hieraus keine neuen Erkenntnisse oder die Notwendigkeit zu weitergehenden Maßnahmen ergeben, werden diese Stellungnahmen insgesamt zurückgewiesen.

Es wurde eine Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bielefeld gemäß § 4 (2) BauGB abgegeben, die sich im Wesentlichen auf die Stellplatzsituation bezogen hat. Hierin wurde das Fehlen von geplanten Stellflächen im öffentlichen Raum kritisch angemerkt. Die erforderlichen Stellplätze für die 14 neuen Einzelhäuser sollen auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

Der Stellplatznachweis gemäß § 51 BauO NRW ist im Genehmigungsverfahren zu führen. Weiterhin wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, dass vor Garagen und Carports mindestens 5,0 m Abstand zur Straße einzuhalten sind, sodass hier ein zweiter Stellplatz entsteht. Daher wird die Stellungnahme zurückgewiesen.

Die Stadtwerke haben den Hinweis vorgebracht, das Thema „Wärmeversorgung“ mit in die Begründung aufzunehmen. Diesem Hinweis wurde gefolgt und ein entsprechender Absatz unter Punkt 5.6 Belange der Ver- und Entsorgung in der Begründung ergänzt.

Eine weitere Anregung des BUND KG Bielefeld wird zurückgewiesen, da die vorgetragenen Gesichtspunkte bereits im Artenschutzfachbeitrag sachgerecht abgearbeitet wurden. Die Vorgehensweise, der notwendige Umfang und das Ergebnis wurden mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abgestimmt. Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nach dem vorliegenden Gutachten und der Stellungnahme des Fachamtes hierzu nicht zu erwarten.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ löst unter Anwendung der im Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Schaffung von Ersatzquartieren keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die Anlage A2 zum Satzungsbeschuss verwiesen.

Durch die Verwaltung wurden verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgetragen, die in der Satzungsfassung berücksichtigt wurden.

Um die Einschränkungen für die Grundstücksnutzung bzw. Änderung der Rahmenbedingungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechtssicher abzuhandeln, wurden die betroffenen Grundstückseigentümer, Anwohner und Fachämter mit dem Schreiben vom 01.02.2018 erneut nach § 4a (3) BauGB beteiligt. Diese hatten die Möglichkeit, bis zum 12.03.2018 Stellung zu den vorgeschlagenen Änderungen zu nehmen. Es wurden keine Einwände gegen die angepassten Darstellungen vorgebracht. Die Abwägung ist in der Anlage A3 zum Satzungsbeschluss zusammengefasst worden.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt, sodass der Satzungsbeschluss des Planes gemäß § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ mit Begründung kann nunmehr als Satzung beschlossen und der abschließende Beschluss zur 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ gefasst werden.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

3. Bestandssituation und örtliche Gegebenheiten

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.

Das Plangebiet ist über mehrere Bushaltstellen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen sind zwar nicht optimal, aber noch in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m – 800 m) zu erreichen und werden durch mehrere Linien bedient.

Die beschriebene Situation wird auch im Bestandsplan dargestellt.

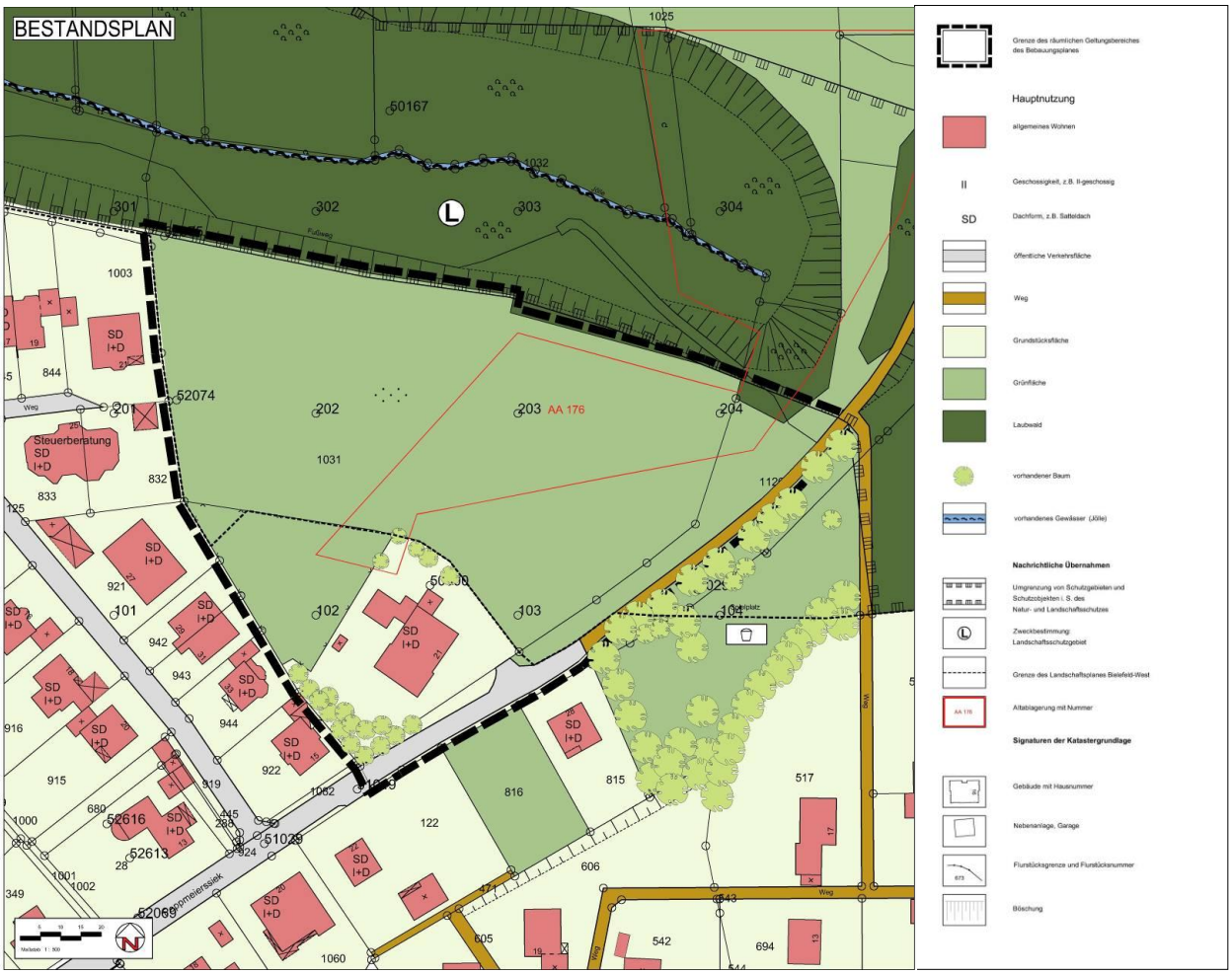


Abbildung 1: Bestandsplan

4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 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.

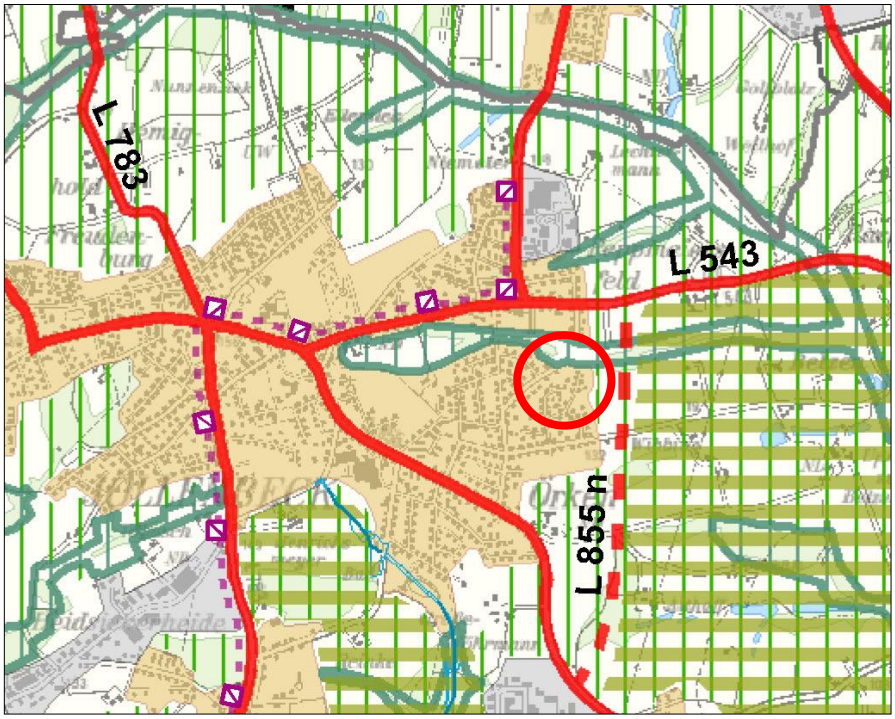


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den südwestlichen Bereich, in dem 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 gemäß § 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“).

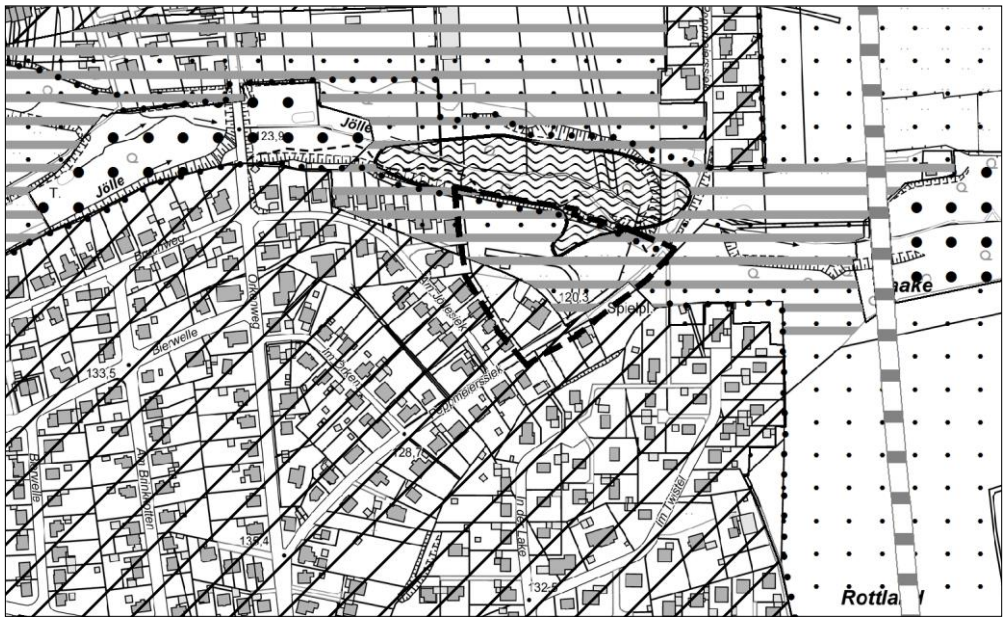


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes setzen sowohl der südlich des Plangebietes gelegene Bebauungsplan Nr. II/J17.1 sowie der westlich des Plangebietes rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/J9 überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für dessen Geltungsbereiche fest.

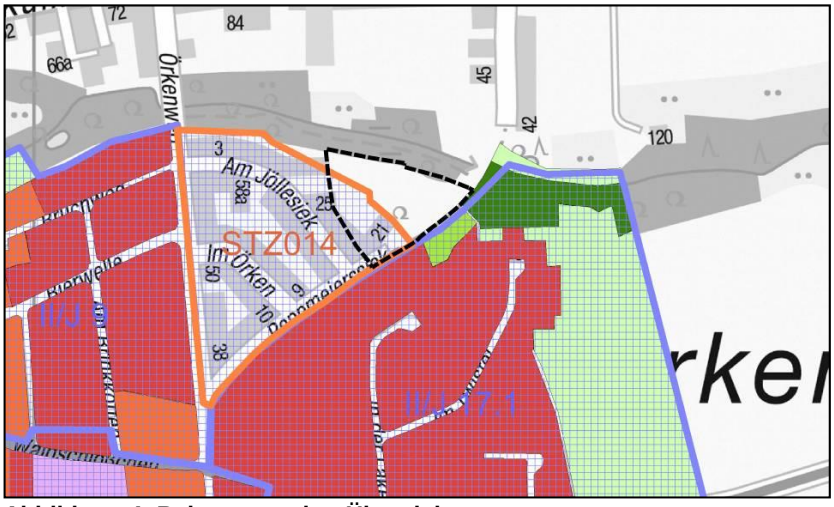


Abbildung 4: Bebauungsplan-Übersicht

Rechtsverbindliche Satzung

Der südwestliche Teil des Plangebietes - die zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hoffläche - liegt 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.

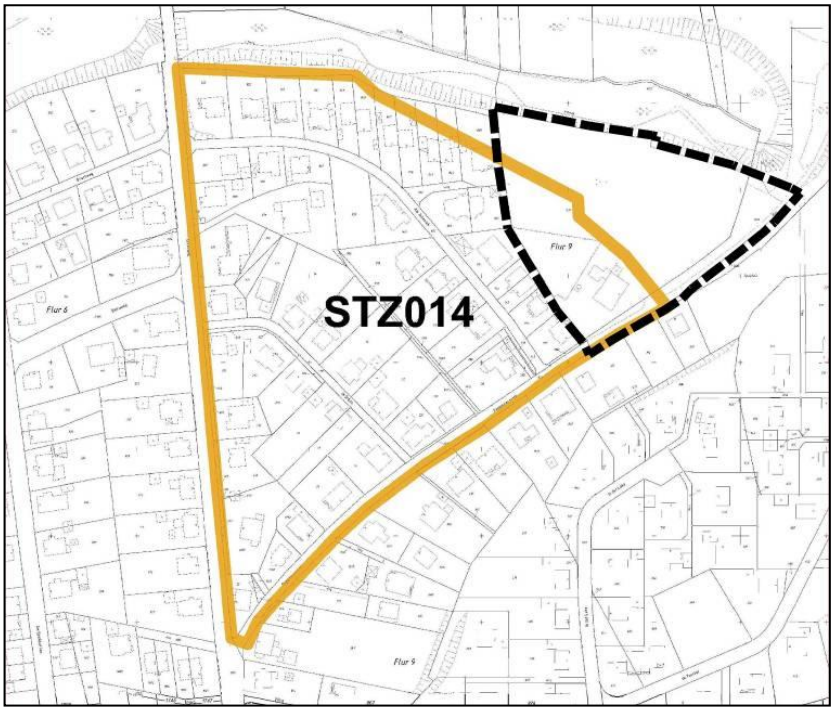


Abbildung 5: Übersicht Satzung Nr. 014 „Örken“

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Bielefeld-West“ (Rechtskraft 06.09.1999). Gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes 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 der Ausweisung als Wohnbaufläche. Die Grenze des Geltungsbereiches 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 (s. Abbildungen 6 und 7).

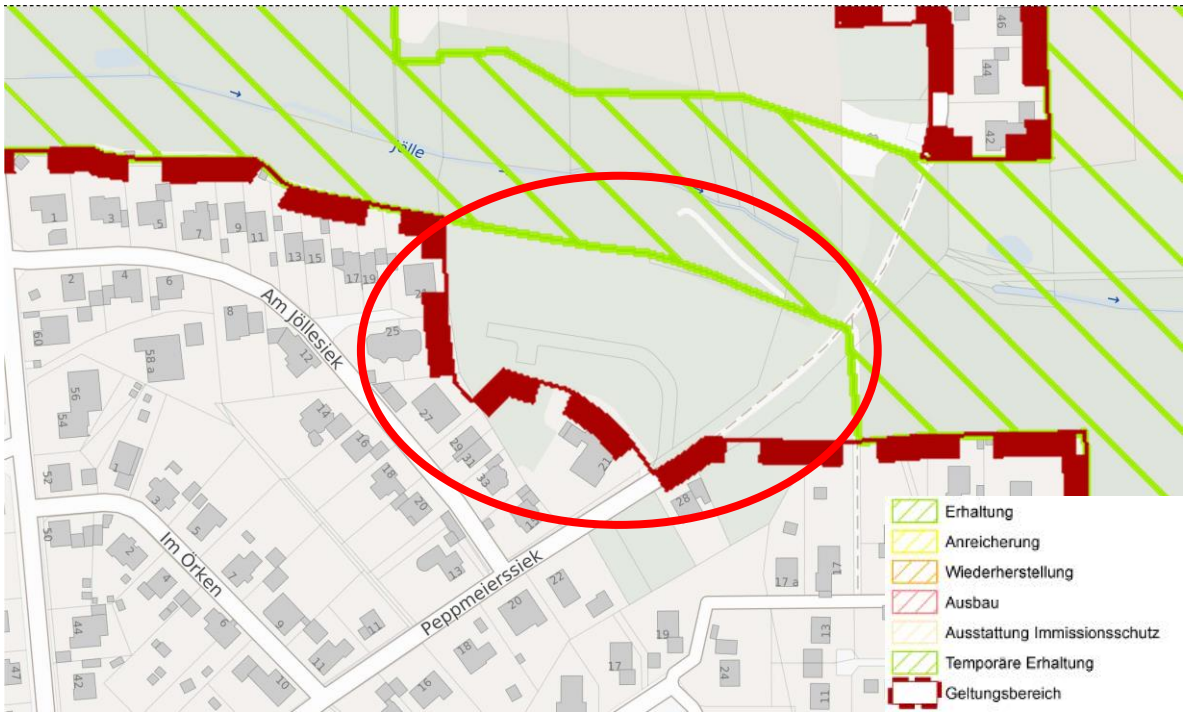


Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan Bielefeld-West

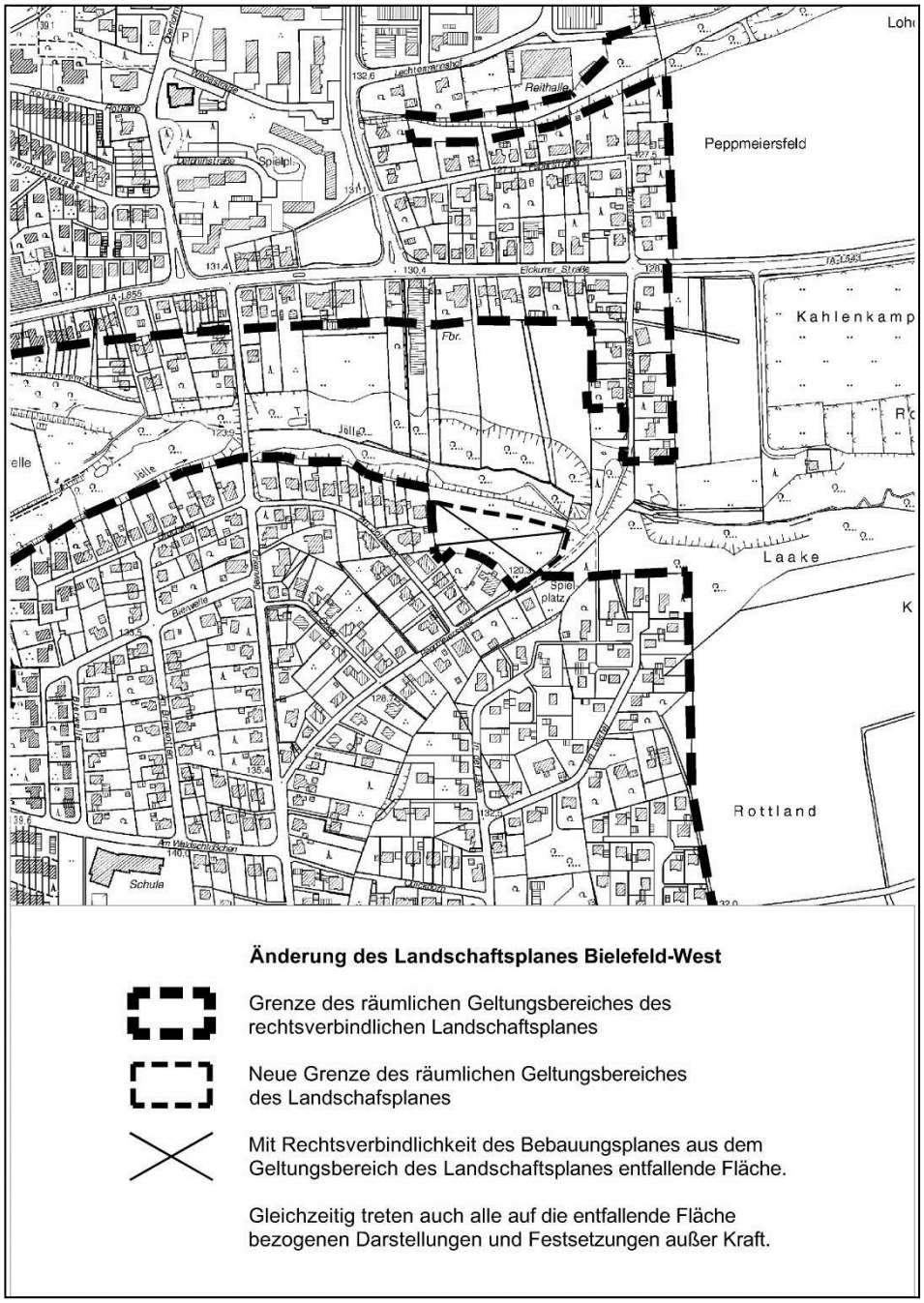


Abbildung 7: geplante Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West

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 Städtebauliches Plankonzept

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

Es ist vorgesehen, die rückwärtigen Flächen des Plangebietes über eine neue öffentliche Stichstraße mit einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Peppmeierssiek im Süden zu erschließen.
Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorgegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen maximal bis zu 28 Wohnungen in Einfamilienhäusern ermöglicht. Aufgrund von langjährigen Erfahrungswerten bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist, bezüglich der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus, von einer Maximalausnutzung nicht auszugehen. Deshalb kann eine Ausnutzung von 14 WE zugrunde gelegt werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen nunmehr als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln und die planungsrechtlichen Festsetzungen dementsprechend anzupassen. Ziel dieser Entwicklung ist es, im gesamten Plangebiet eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung und eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgefüges zu ermöglichen. Planungsziel ist es, im gesamten Plangebiet eine Entwicklung der bislang als Wiese und Pferdekoppel genutzten Fläche zu Wohnbauland und damit eine Nachverdichtung und Ergänzung des Siedlungsraumes, zu ermöglichen.

Im Plangebiet ist eine Bebauung beabsichtigt, die sich am vorhandenen Wohnumfeld orientiert. Im Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 (2) BauNVO sollen deshalb Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig sein.

Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht zulässig. Auch die gemäß § 3 (4) BauNVO sowie nach Absatz 2 und den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind nach den Festsetzungen unzulässig. Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen werden Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens nicht entsprechen, nicht ermöglicht.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes werden zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt. 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.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

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 voll ausgenutzt, sondern 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 (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes an. Bei der zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, wird die zulässige GFZ mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt.

Mit der Reduzierung der GRZ und GFZ wird auf die bauliche Dichte der vorhandenen Bebauung im Umfeld eingegangen, um hierdurch eine aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grundstücksgröße und zulässige Anzahl der Wohneinheiten

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

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) mittels Baugrenzen, werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird die städtebaulich-räumliche Zielvorstellung in der Verteilung / Anordnung der Bebauung auf den Grundstücken geregelt.

Die Baugrenzen dürfen von der Bebauung nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Terrassenüberdachungen etc.) in geringfügigem Ausmaß, hier um bis zu 2,00m, kann zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der jeweiligen Wandfläche beträgt.

Zudem wird die Stellung baulicher Anlagen mit einer Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser wird auf 600 m² festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden. Aus diesem Grund werden im Plangebiet auch pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein. Ein Wohngebäude mit einer Einliegerwohnung bleibt somit möglich.

Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. 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.

Örtliche Bauvorschriften

Die ergänzend zu den planungsrechtlichen Regelungen getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften (Wände, Dachform, Farbe, Außenanlagen und Vorgärten) sollen ebenfalls dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

5.4 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße Peppmeierssiek, die im Süden an den Örkenweg für den motorisierten Individualverkehr (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 8,0 m breite, öffentliche Verkehrsfläche ist auf 4,5 – 4,75 m Fahrbahnbreite ausgebaut und weist in ihrem Verlauf mehrere Aufweitungen als Ausweichflächen 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.

Ergänzend wird im südlichen Teilbereich des Fuß- und Radweges, direkt angrenzend an das Grundstück Peppmeierssiek 28, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dieser besitzt hier bereits eine genehmigte und bestehende Zufahrt zu seinem Grundstück.

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

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

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.

Für die Bauzeit werden besondere Maßnahmen getroffen, um den Fuß- und Radverkehr hier möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind „Detmers“, „Oerkenkrug“, „Oberlohmannshof“ und „Antaresstraße“. Diese Haltestellen sind noch in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m – 800 m) zu erreichen und werden durch die Linien 54, 55 und 155 bedient. Diese verkehren stadteinwärts in Richtung Babenhausen und Schildesche sowie stadtauswärts in 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 und 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.

5.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der Siekbereich der Jölle an, der insgesamt als Landschaftsschutzgebiet und der Bachlauf selbst als Biotop geführt werden. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Kinderspielplatz mit angrenzendem Bolzplatz. Der durch die voraussichtlich ca. 14 geplanten Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt 110 m² (s. hierzu Kap. 10 der Begründung).

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, sodass die Nutzbarkeit für Zwecke der Naherholung nicht eingeschränkt wird.

5.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Entwässerungssystem

Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung erfolgt derzeit im Mischsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle dem Regenüberlaufbecken (RÜB) Peppmeierssiek und dann zunächst über eine Druckrohrleitung der Kläranlage „Brake“ zugeleitet. Für die Regenwasserentlastung über 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 Bezirksregierung 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 diese Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Einleitung in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle erfolgt über das gleiche Schachtbauwerk wie die Regenwasserentlastung des Mischsystems.

Für die Einleitung E 2/83 in die Jölle besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 28.02.2023. Das Plangebiet ist hierin bereits vollständig berücksichtigt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist eine separate Rückhaltung vor der Einleitung in die Jölle ist für das beplante Gebiet nicht erforderlich, weil unterhalb der Einleitung ein Gewässerretentionsraum zum Ausgleich der Wasserführung geplant ist.

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 im Trennsystem an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Im Anschluss an die Wendeanlage ist für die Erschließung eines Baugrundstücks ein GFL-Recht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Telekommunikation

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

bringung 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 telekommunikationstechnischen 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 6 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. Hierbei wird die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel empfohlen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß 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.

5.7 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 handelt sich hierbei um eine begrünte Abgrenzung, die als Wald mit der Zweckbestimmung „strauchbetonte Waldmantelpflanzung“ planungsrechtlich festgesetzt wird. Hierdurch soll erreicht werden, dass an der nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie zu dem Biotop geschaffen wird.

5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Bau-Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 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. 0521/5918961, 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 Umweltprüfung[1] gemäß § 2 (4) BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde.
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 (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.

Schutzgut/Schutzfunktion	**Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern**

[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 2018

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 Standorteigenschaften 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 Versieglung einhergehende potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die geringfügige Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen aufgrund 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 Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1.1 Schutzgut Mensch

<u>Lärmschutz</u>

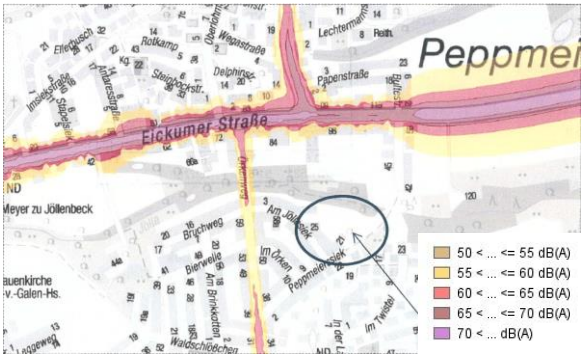
Insgesamt ist die Lärmbelastung nachts immer noch wohngebietstypisch und damit nicht umwelterheblich.

Laut Prognose wird sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV-Belastung) auf dem Örkenweg fast halbieren, der Lkw-Anteil (> 2,8t) aber gleichzeitig verdoppeln. Insgesamt verbleibt die Lärmbelastung im Einwirkungsbereich 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 um 3 dB(A) reduzieren. Die Lärmbelastung wird voraussichtlich rd. 49 dB(A) nachts erreichen und ist damit weiterhin nicht umwelterheblich.

tags



nachts

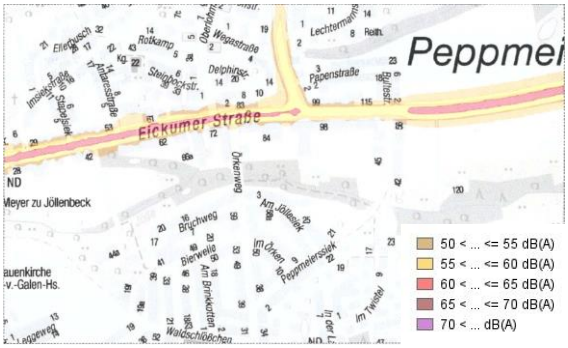


Abbildung 8: Lärmkarte Bielefeld (www.bielefeld-wird-leiser.de)

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 (1) BNatSchG wurden für die häufigen und verbreiteten Vogelarten folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert und als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt:

- 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.

Über die Vermeidungsmaßnahme hinaus werden noch folgende Hinweise zum Artenschutz gegeben:

- Die Flächen für die Baustelleneinrichtung sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zum Schutz des nördlich befindlichen Waldes soll dessen Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht als Baueinrichtungsfläche genutzt und nicht mit schwerem Gerät befahren 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. Ein Abhängen der Nistkästen darf erst erfolgen, wenn die Jungen das Nest verlassen haben oder der Nistkasten nicht genutzt wird.

Die Nistkästen im Plangebiet sind potenzielle Brutstandorte für den Feldsperling. Diese werden vom Feldsperling jedoch in der Regel nicht genutzt. Stattdessen nisten Meisen, welche keine planungsrelevante Art darstellen. Zum Schutz der Jungtiere sollte dieser Hinweis auf die Nutzung aufgenommen 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 und endet je nach Witterung Ende Januar/Anfang Februar. Da eine exakte Terminierung der Winterruhephase aufgrund 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).

Abriss von Gebäuden

Vor dem Abriss von Gebäuden müssen die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen eines Abrissantrages gesondert geprüft und geregelt werden.

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 Niederjöllenbeck“. 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 insge-

samt 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.

Energieeffizienz

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

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. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft waren zu quantifizieren und detailliert festzulegen, welche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB geeignet sind, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte 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		
		Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A+E bereits erfolgt
WR	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		
		Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A+E bereits 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		
		Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A+E bereits erfolgt
Grünfläche Park	3,84	0,00	0,00	0,00
naturn. Grünflä. 1	85,00	0,00	2.465,00	0,00
Gesamt KFB 3	**88,84**	**0,00**	**2.465,00**	**0,00**

		Kompensationsflächennachweis		
		Sammelzuordnungsfläche	A+E auf dem Eingriffsgrundstück	A+E bereits 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

Nach Abzug der Kompensationsfläche im Plangebiet (2.465 m² Wald - Strauchbetonte Waldmantelpflanzung) ergibt sich ein externer Kompensationsflächenbedarf von 338 m².

Nachweis des Kompensationsflächenbedarfs

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer 338 m² großen Teilfläche der 55.750 m² großen städtischen Ersatzfläche 039/002, Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1430.

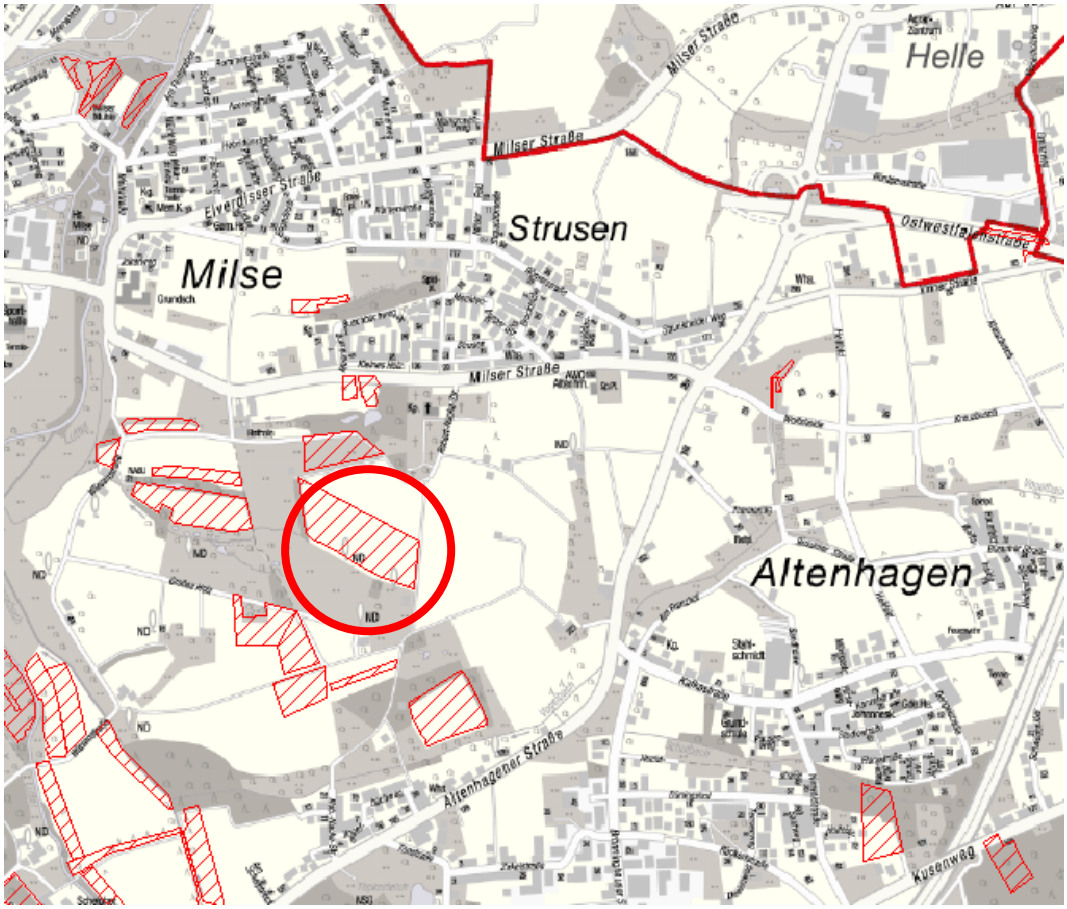


Abbildung 10: Lage der städtischen Ersatzfläche 039/002

Monitoring

In der Anlage zu § 2 (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 Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 zuteilwird. 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 Artenschutzfachbeitrag[2] als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde.

Ortsbegehung

Das Plangebiet und das Umfeld wurden am 23. August 2016 flächendeckend begangen, um den Gehölzbestand sowie die Gebäude auf das Vorhandensein von potenziellen Fledermausquartieren und möglichen Brutstandorten planungsrelevanter Arten zu untersuchen. Weiterhin erfolgte eine lebensraumbezogene Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Die Fettwiesen und -weiden können auf Grund der Kleinflächigkeit bzw. der vorhandenen Silhouettenwirkung durch den nördlich angrenzenden Wald sowie die umgebenden Gebäude und Gehölze keine Lebensraumfunktion für störungsempfindliche Offenlandarten (z. B. Feldlerche) übernehmen. Sie stellen jedoch potenzielle, nicht essenzielle Nahrungshabitate für Vogelarten (z. B. Turmfalke, Mäusebussard) dar. Der Wald nördlich des Plangebietes könnte als Bruthabitat für Wald- bzw. Gehölzbrüter (z. B. Mäusebussard, Nachtigall, Saatkrähe) dienen. An der Jölle, nördlich des Plangebietes, sind vereinzelt Abbruchkanten vorhanden. Da keine Brutröhren des Eisvogels nachgewiesen wurden und die Jölle in diesem Bereich höchstwahrscheinlich kein Fischvorkommen besitzt, ist ein Vorkommen des Eisvogels in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten

Als Konfliktarten werden Tierarten angesehen, deren vorhabenspezifische Betroffenheit nicht generell auszuschließen ist. Die Definition von Konfliktarten ist das Untersuchungsergebnis der Stufe I des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Im Zuge der Stufe II ist bei Bedarf für diese Arten eine differenzierte Art-für-Art-Betrachtung durchzuführen. Diese Untersuchungen sollen dazu dienen, bei Bedarf artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu definieren, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern.

[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 2018

Häufige und verbreitete Vogelarten

Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Damit ist auch die vorhabensspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Das Eintreten unvermeidbarer Beeinträchtigungen wird durch die Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen, die als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden, sichergestellt:

- 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 insbesondere von Gehölzbeständen des Oberbodens, die betroffenen Gehölze und Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, sodass von einer vertiefenden Betrachtung der häufigen und verbreiteten Vogelarten im Rahmen der Konfliktanalyse abgesehen werden kann.

Empfehlungen

Meisennistkästen

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. Ein Abhängen der Nistkästen darf erst erfolgen, wenn die Jungen das Nest verlassen haben oder der Nistkasten nicht genutzt wird. (zur Begründung siehe auch Punkt 6.1.2 Schutzgut Tiere).

Aktivitäten während der Baumaßnahme

Die Flächen für die Baustelleneinrichtung sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zum Schutz des nördlich befindlichen Waldes soll dessen Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht als Baueinrichtungsfläche genutzt und nicht mit schwerem Gerät befahren 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.

Abriss von Gebäuden

Vor dem Abriss von Gebäuden müssen die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen eines Abrissantrages gesondert geprüft und geregelt werden.

Grasfrosch

Die Baufeldfreimachung im Bereich der Grünlandflächen sollte während der Winterruhe des Grasfrosches erfolgen. Diese beginnt im Herbst bei Temperaturen unter 6 °C 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).
Hierfür wird zusätzlich über den Maßnahmen- und Folgevertrag eine Erstellung eines Amphibienschutzzauns während der Baumaßnahme geregelt. Dieser wird temporär errichtet, sodass eine Schutzwirkung gegeben ist.

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es verboten „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören".
Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek" in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek" der Stadt Bielefeld kann eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek" in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek" und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Potenzielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, stellen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar. Die im Plangebiet vorhandenen Nistkästen sollen vor der Fällung an andere Bäume umgehängt werden. Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek" in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (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 Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek" in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek" löst unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

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 Gutachten[3] ausgefertigt.

Die Untersuchungsergebnisse können die Annahmen bestätigen. Es handelt sich lediglich 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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Auf den Luftbildern liegt keine erkennbare Belastung vor. Es ist jedoch möglich, dass diese aufgrund von Bildfehlern ungenügende zeitliche Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle 0521/512301 oder die Polizei 0521/5450 zu benachrichtigen.

10. Grünflächen und Spielplatzflächen

Durch die geplante Arrondierung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der durch die voraussichtlich ca. 14 geplanten Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt 110 m². Die vom Investor zu tragenden Kosten des für den zur Kompensation des Bedarfes aufzuwertenden östlich an das Plangebiet grenzenden kombinierten Spiel- / Bolzplatz betragen 9.350 €. Dadurch erhöhen sich die Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb um 655 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um 116 €/a.

Der Lärm, welcher durch Spielplätze in, oder wie im vorliegenden Fall angrenzend an, Wohnsiedlungen entsteht, ist grundsätzlich hinzunehmen. Hierzu kann in diesem Bebauungsplan keine weitere Regelung erfolgen.

Die Kosten für die Aufwertung werden durch den Investor getragen.

11. Natur-, Boden- und Baudenkmäler

Baudenkmale und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

---

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

Der Hinweis zu Erdarbeiten unter Punkt 5.8 ist weiterhin zu beachten.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

13. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereich)	ca.	1,32 ha
Wohnen		
Wohnbauflächen geplant	ca.	8.790 m²
Straßenverkehrsfläche (gesamt)	ca.	1.190 m²
Davon:		
Planung	ca.	545 m²
Bestand	ca.	570 m²
Privat (GFL)	ca.	75 m²
Verkehrsfläche F+R (Bestand)	ca.	300 m²
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche	ca.:	480 m²
Wald-Strauchbetonte Waldmantelpflanzung	ca.	2.465 m²

14. 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 wird mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Einrichtungen betragen laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld ca. 120.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten):

Schmutzwasserkanal (SWK:) ca. 65.000 €,

Regenwasserkanal (RWK): ca. 55.000 €.

Für die Unterhaltung der Kanäle entstehen Folgekosten von jährlich ca. 700 €.

Durch die geplante Arrondierung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der durch die voraussichtlich ca. 14 geplanten Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt 110 m². Die vom Investor zu tragenden Kosten für den zur Kompensation des Bedarfes aufzuwertenden östlich an das Plangebiet grenzenden kombinierten Spiel-/Bolzplatz betragen 9.350 €. Dadurch erhöhen sich die Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb um 655 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um 116 €/a.

Nach dem heutigen Stand (rd. 530 €/a/Kind) entstehen für rund fünf Kinder, die die weiterführenden Schulen Gymnasium und Gesamtschule besuchen werden, zusätzliche Fahrtkosten von rund 2.650 € pro Jahr.

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

Bielefeld, im Mai 2018