Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. II / Ba 6
„Hainteichstraße/Menzelstraße“

Teil B

Nutzungsplan und Gestaltungsplan
Textliche Festsetzungen
Begründung

-Entwurf-

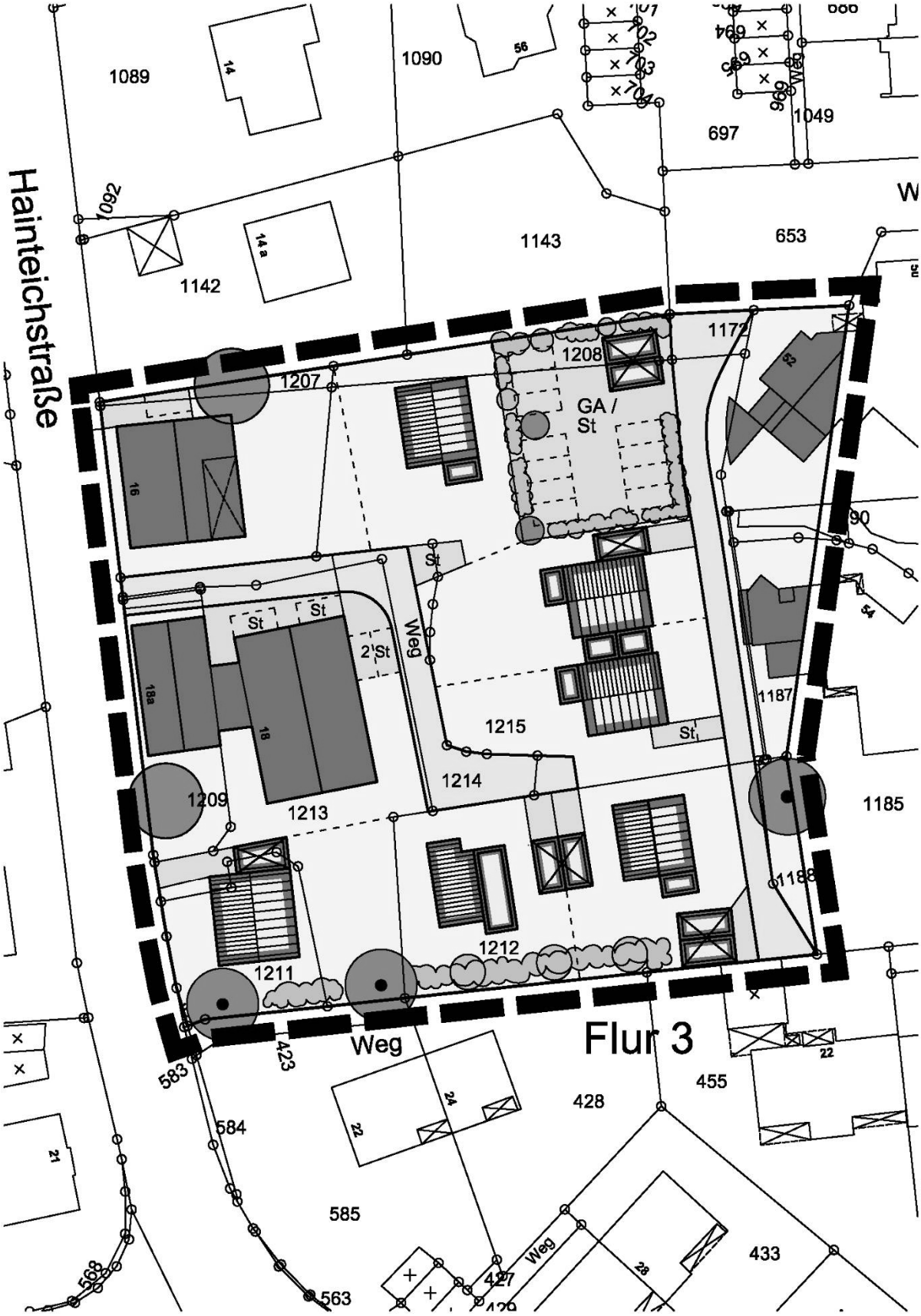
Übersichtsplan (topographische Karte)

Inhaltsangabe

	Seite
Anlage Teil B	
Bebauungsplan Nr. II/ Ba 6 „Hainteichstraße / Menzelstraße“ -Entwurf	**19-30**
Übersichtsplan	17
Gestaltungsplan	19
Nutzungsplan	20
Angabe der Rechtsgrundlagen	21
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	22-29
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	30
Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf	**31-40**
1. Allgemeines / Verfahren	31
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	31
Bestandsplan	32
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	33
4. Planungsgrundsätze und Abwägung	33
4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes	33-34
4.2 Belange des Verkehrs	34-35
4.3 Belange der Ver- und Entsorgung	35-36
4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	36
4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	36
4.6 Belange des Umweltschutzes	36-39
4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege/ Kompensationsmaßnahmen	39
4.8 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	39
5. Bodenordnung	39
6. Erschließungsanlagen	39
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	40
8. Kostenschätzung	40
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	40

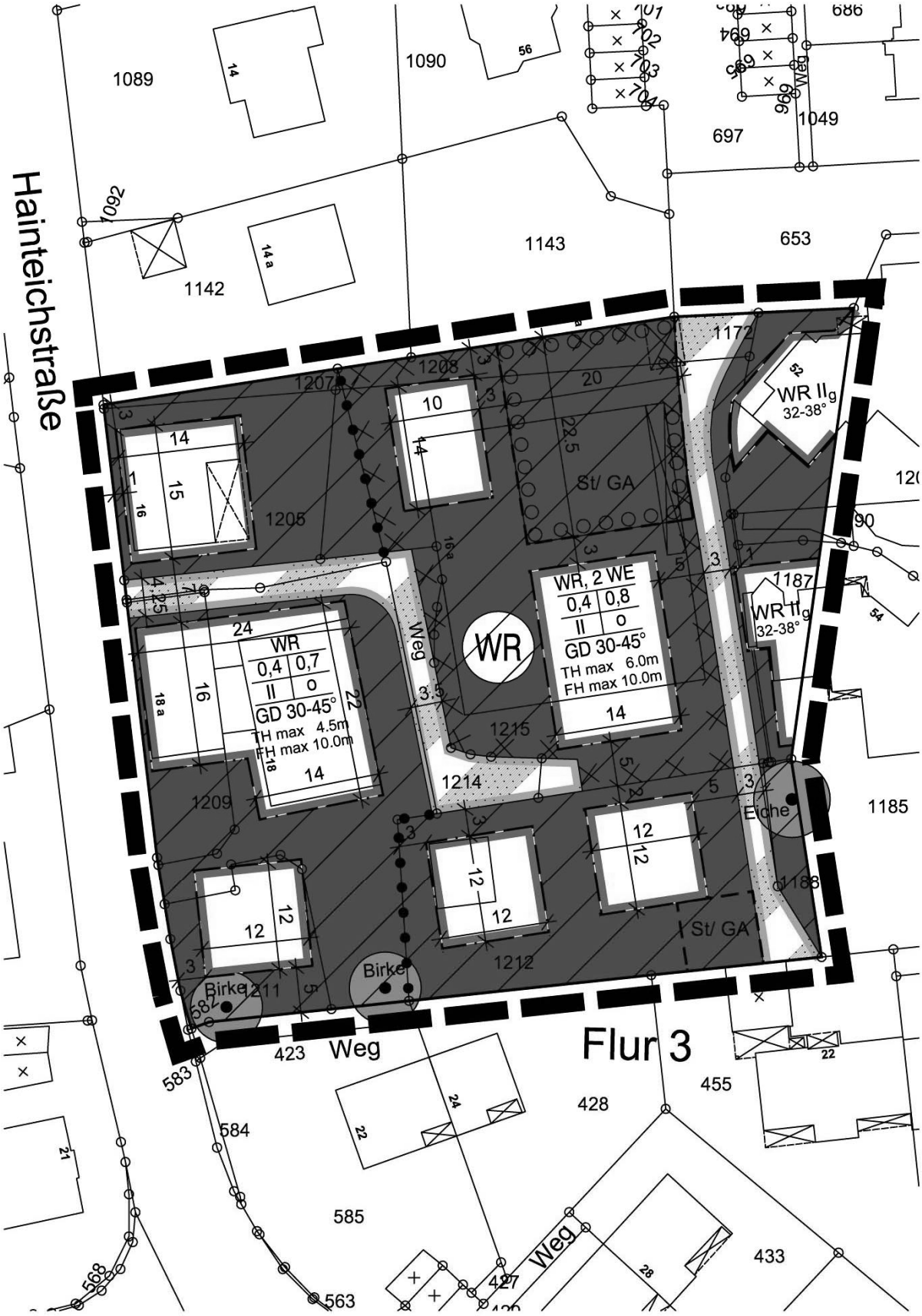
Bebauungsplan – Entwurf -

Gestaltungsplan (unmaßstäblich)



Bebauungsplan - Entwurf -

Nutzungsplan (unmaßstäblich)



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);

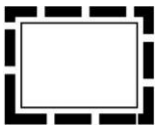
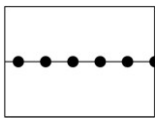
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

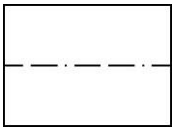
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

<u>Anmerkung</u>

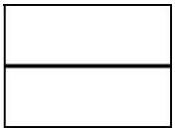
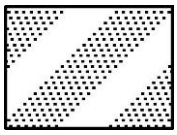
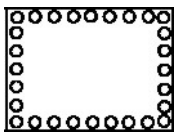
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

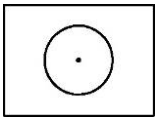
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO) - soweit sich dies nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -
1	**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4	zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
(0,8)	zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,8
	2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max. 6,00 m FH max.10,00m	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Es ist eine Traufhöhe (TH) von z. B. max. 6,00 m zulässig. Es ist eine Firsthöhe (FH) von z. B. max. 10,00 m zulässig. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Obere Bezugspunkte</u>: - Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Traufhöhe</u> der Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut. - Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Firsthöhe</u> der oberster Abschluss der Dachhaut. <u>Unterer Bezugspunkt</u>: Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche (Zweckbestimmung „Anliegerweg“) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.
3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
o g 	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise geschlossene Bauweise 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze

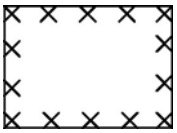
4	**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen** gemäß § 9 (1) 6 BauGB
max. 2 WE	Es sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) höchstens zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.
5	**Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB
 ST /GA	**<u>Stellplätze, Carports und Garagen</u>** gemäß §§ 12 und 21a BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilig zugehörige Erschließungsfläche, nicht überschreiten. Vor Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. <u>Hinweis:</u> Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auf <u>Vorgartenflächen</u> siehe Ziffer 10.1 **<u>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen</u>** gemäß §§ 12 und 21a BauNVO <u>Zweckbestimmung</u>: Sammelstellplatzanlage Innerhalb der mit 'ST/GA' gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

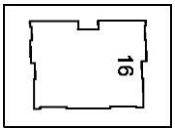
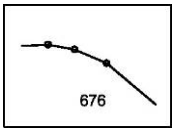
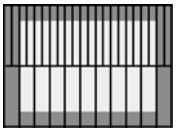
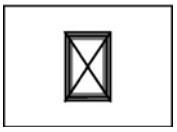
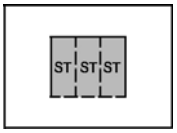
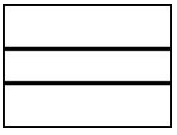
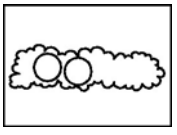
6	**Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) 11 BauGB
  **AW**	6.1 Straßenbegrenzungslinie 6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat) Hinweis: Der Ausbaustandard der privaten Verkehrsflächen ist mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen. Zweckbestimmung: Anliegerweg Hinweis: Festsetzungen zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in den privaten Verkehrsflächen s. Ziffer 7.1
7	**Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
	7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB Die privaten Verkehrsflächen -Anliegerwege- (Ziffer 6.2) sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
8	**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB
	8.1 Flächen für die Anpflanzung einer Hecke gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Auf der entsprechend gekennzeichneten privaten Fläche ist eine einreihige Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze zur Abschirmung der Sammelstellplatzanlage aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten.

	8.2 Zu erhaltende Bäume gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
9	**Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	9.1 Schutz von unterirdischen Leitungen Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tief wurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. 9.2 Verkehrslärm Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Die zulässigen Gebäude der ersten Baureihe entlang der Hainteichstraße sind bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen im Bestand durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts 30 dB (A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Die Wohnungsgrundrisse dieser Gebäude sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

10	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
GD 30°-45°	10.1 Gestaltung der Vorgärten Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie (öffentliche und private Verkehrsflächen) und vorderer Baugrenze bezogen auf die jeweilige Erschließungsanlage sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine maximal 4,00 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Vorplatz vor Carports oder Garagen. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Befestigung der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten (z. B. zu Doppelgaragen) und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche befestigt werden. Hinweis: Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen siehe Ziffer 5. 10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Dächer-) 10.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Neigung von z. B. 30°-45° zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z. B. Anbauten, Dachaufbauten sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderer Dachneigung und mit Flachdach zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen. Gemeinschaftsgaragen / -Carports sind hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünungen zulässig. Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

	10.2.2	Dachaufbauten und -einschnitte Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.
	10.3	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Wände-)
	10.3.1	Sockel Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante der zur jeweiligen Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (öffentlich oder privat) im fertig gestellten Zustand bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.
	10.3.2	Farbgebung und Material Wände von Doppelhäusern sowie Gemeinschaftsgaragen/-Carports sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen. Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen für solaren Energiegewinn.

11	**Sonstige Hinweise**
	11.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 11.2 <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden. 11.3 <u>Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen:</u> Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Gemäß § 9 (5) 3 BauGB

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	<u>Nutzungs- und Gestaltungsplan</u>
	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	<u>Gestaltungsplan</u>
	Vorschlag für künftige Grundstücksgrenzen
	Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach
	Vorschlag für eine Garage / Carport
	Vorschlag für Stellplätze
	Private Verkehrsfläche
	Private Grundstücksflächen
	Eingrünungsvorschlag: z. B. Hecke / Gehölz

Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“
für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18
-Stadtbezirk Dornberg-

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines / Verfahren

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu schaffen.
Gemäß der Beschlussfassung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 21.08.2007 und der Bezirksvertretung Dornberg vom 09.08.2007 wird der Bebauungsplan Nr. II/ Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB neu aufgestellt, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Nach entsprechender Beschlussfassung im Oktober 2007 wurde anschließend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage eines Vorentwurfes durchgeführt. Nach Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen wurde der **Entwurf** des Bebauungsplanes erarbeitet.

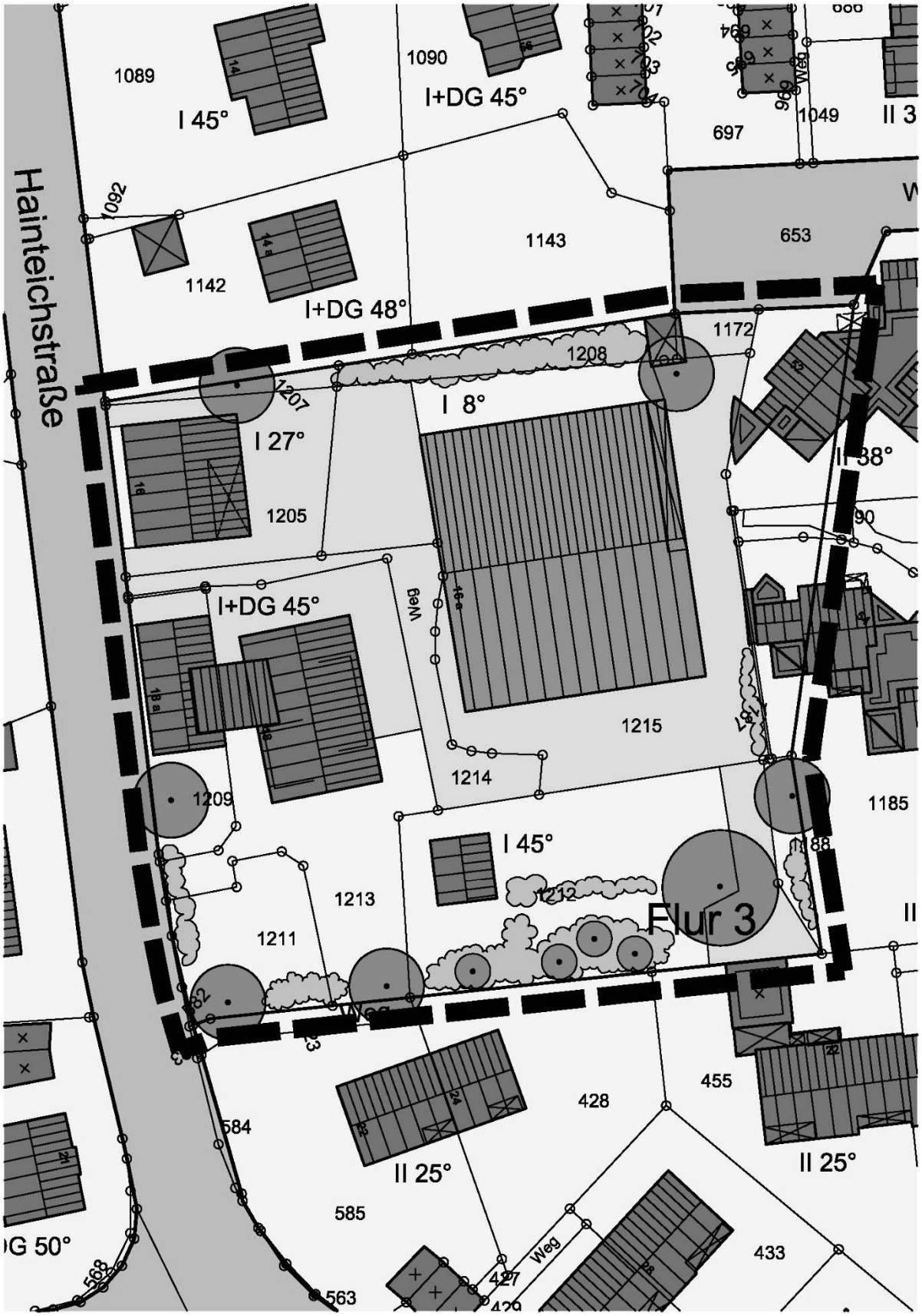
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes und der näheren Umgebung

Das ca. 0,54 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Babenhausen östlich der Hainteichstraße und südwestlich der Menzelstraße und betrifft die Flächen des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstaße 18.
Der 1- bis 2-geschossige Gebäudebestand an der Hainteichstraße gehört zu einer ehemaligen Hofanlage, die über einen langen Zeitraum auch gewerblich genutzt wurde. Nach Aufgabe der letzten gewerblichen Nutzung im Mai 2007 befinden sich hier heute neben einem Architekturbüro im Hauptgebäude Nr. 18 nur noch Wohnnutzungen.
Die Umgebungsbebauung im Bereich der Hainteichstraße ist geprägt durch eine kleinteilige, 1- und 2-geschossige Wohnhausbebauung in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücksflächen. Südlich des Plangebietes sind vorwiegend zweigeschossige Reihenhäuser vorhanden.
Die Dachlandschaft in diesem Bereich ist überwiegend durch Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen gekennzeichnet, wobei die meisten Gebäude eine geringe Dachneigung von ca. 25° - 30° aufweisen. Das Haupthaus im Plangebiet und nördlich gelegene Gebäude haben steilere Dächer.

Im rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich des ehemaligen Gewerbehofes befindet sich eine ca. 1.000 qm große, eingeschossige Halle, die durch eine Zimmerei genutzt wurde. Ein Großteil des Geländes ist befestigt. Kleinere Flächen im Plangebiet werden gärtnerisch genutzt.
Hier besteht eine relativ verdichtete Umgebungsbebauung, überwiegend in Form von 2-geschossigen Hausgruppen mit Satteldächern und Dachneigungen von ca. 30° - 40°, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen“ errichtet wurde.

Neben der Erschließung des Geländes über die Hainteichstraße besteht eine private Zuwegung östlich der Halle, die vom Wendeplatz der Menzelstraße nach Süden abzweigt und in deren Verlauf verschiedene Stellplätze für die Wohnnutzungen der benachbarten Gebäude Menzelstraße 48 - 54c überwiegend per Baulast gesichert sind.
Eine geordnete verkehrliche Erschließung mit einer deutlichen Kennzeichnung und Zuordnung von Fahrbahn bzw. Stellplätzen ist jedoch in der Örtlichkeit nicht erkennbar.
Besonders schützenswerte Vegetation wie z. B. wertvoller Baumbestand o. ä. ist im Plangebiet kaum vorhanden.

Bestandsplan
Verkleinerung, unmaßstäblich



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Der wirksame ***Flächennutzungsplan*** der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ Wohnbaufläche dar.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der seit 1972 ***rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen“*** in der Fassung der 2. Änderung vom 27.09.1982 setzt für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen Reine Wohngebiete fest.
Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen wird vom vorhandenen Gebäudekomplex nur das Hauptgebäude mit eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Festsetzung eines größeren Baufensters gesichert. Hier ist eine maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise und einer Dachneigung von 32° - 38°zulässig. Im nördlichen Planbereich sind zwei kleine Baufenster für die Errichtung von 1-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 48° - 52° ausgewiesen.
Die Planung berücksichtigt weder den Gebäudebestand an der Hainteichstraße noch die tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten. Somit genießt die vorhandene Bebauung überwiegend nur Bestandsschutz.
Im Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungen enthält der o. g. Bebauungsplan einschränkende textliche Festsetzungen zur Weiterentwicklung des Reinen Wohngebietes.
Die Erschließung wird über die Hainteichstraße und über einen kurzen, vom Wendeplatz der Menzelstraße abzweigenden privaten Stichweg mit angegliederten Stellplätzen gesichert.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Nachdem die gewerblichen Nutzungen im Planbereich inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.
Städtebauliches Ziel ist es, unter Berücksichtigung des markanten Gebäudeensembles Hainteichstraße 16, 18 und 18a und der das Gebiet prägenden Umgebungsbebauung eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung des vorhandenen Reinen Wohngebietes zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Neuaufstellung somit nicht berührt.
In diesem Zusammenhang sollen auch bisherige Defizite hinsichtlich der verkehrlichen Situation (Fahrerschließung / Stellplatzanordnung) planungsrechtlich gewürdigt werden.

4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes

Das Plangebiet soll auch weiterhin aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden, um eine angemessene Weiterentwicklung des Wohnquartiers zu ermöglichen.
Hierbei soll der den westlichen Planbereich prägende Gebäudebestand durch die Festsetzung einer maximal 2-geschossigen Bebauung in offener Bauweise gesichert werden. Durch die beabsichtigte Höhenbegrenzung der Trauf- und Firsthöhen (4,50 m / 10,00 m) und die Festsetzung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 30° - 45° soll die Höhenentwicklung und das Erscheinungsbild des Umfeldes berücksichtigt werden. Die Grundstückssituation ermöglicht südlich des Gebäudes Hainteichstraße 18a ein zusätzliches Baufenster für eine entsprechend kleinteilige Einzelhausbebauung.

Im rückwärtig zur Hainteichstraße gelegenen östlichen Planbereich soll ebenfalls eine maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise zugelassen werden, die jedoch im Hinblick auf die relativ verdichtete Nachbarbebauung (überwiegend 2-geschossige Reihenhäuser/Hausgruppen) auch eine „echte“ Zweigeschossigkeit mit maximaler Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe bis zu 10,00 m ermöglicht. Es sollen für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° ausgewiesen werden, um der vielfältigen Dachlandschaft der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen.

Nach den beabsichtigten Festsetzungen können im Plangebiet 1- und 2-geschossige Gebäude in Form von freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern entstehen.
Zur Steuerung der Bebauungsdichte soll im rückwärtigen, östlichen Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude auf maximal 2 WE begrenzt werden. Hierdurch kann eine „Kleinteiligkeit“ planungsrechtlich gesichert werden, die aufgrund der relativ engen Bebauungsstrukturen in diesem Umfeld für erforderlich gehalten wird.

Insgesamt könnten durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ca. 8 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sind gut erreichbare Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden**.**

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die verkehrsgerecht ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen „Hainteichstraße“ und „Menzelstraße“.
Die innere Erschließung des Plangebietes soll über private Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die künftigen Baugrundstücke im nördlichen und südlichen Planbereich sollen über eine private Wegeführung an die Hainteichstraße angebunden werden. Da bereits die ehemaligen gewerblichen Nutzungen hierüber erschlossen wurden und das mit der Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen gegenüber der bisherigen Verkehrsbelastung deutlich reduziert wird, bietet ein entsprechend ausgebauter Anliegerweg mit Ausbauquerschnitten von ca. 3.5 m – 4,25 m eine geeignete Erschließungsmöglichkeit.

Im östlichen Planbereich wird bereits eine private Grundstücksfläche zu Erschließungszwecken der vorhandenen östlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke genutzt. Ein verkehrsgerechter Ausbau ist aber insbesondere wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht umgesetzt worden.
Aufgrund bestehender Wegerechte und überwiegend per Baulast gesicherten Stellplatzanordnungen ist eine private Verkehrsfläche hier weiterhin erforderlich.
Durch die vorgesehene Stellplatzkonzentration in unmittelbarer Nähe des Wendeplatzes der Menzelstraße als „Sammelstellplatzanlage“ kann das Verkehrsaufkommen im Verlauf des östlichen Privatweges gegenüber der aktuellen Situation (Rechtsansprüche durch Baulasten) deutlich reduziert werden (s. auch „Ruhender Verkehr“). Die Ausweisung einer ca. 3,0 m breiten privaten Verkehrsfläche mit Anbindung an den Wendeplatz der Menzelstraße ist somit städtebaulich und verkehrsplanerisch vertretbar.
Da die Bebauungsmöglichkeiten im östlichen Planbereich nach den beabsichtigten Festsetzungen sehr begrenzt sind (ca. 2 WE), ist die Erschließung dieser Häuser über die Menzelstraße und die hiervon abzweigende private Verkehrsfläche vorgesehen.
Insgesamt kann durch die Ausweisung der beiden privaten Verkehrsflächen die Verkehrsbelastung für alle Anlieger des Plangebietes unter Würdigung bisheriger Erschließungserfordernisse und Gegebenheiten gerecht verteilt werden.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports und Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. auf besonders für diese Nutzung ausgewiesenen Flächen gedeckt werden.

Bereits heute sind für die östlich gelegenen Wohnnutzungen Menzelstraße 48 - 54c insgesamt 16 Stellplätze und verschiedene Wegerechte im Bereich der bestehenden privaten Zuwegung, östlich der Gewerbehalle gesichert (Baulasten). Eine klare Gliederung und Zuordnung bzw. ein geordneter Ausbau ist jedoch in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

Es ist daher städtebaulich sinnvoll, im Zusammenhang mit einer Neubebauung im Plangebiet die Stellplatzsituation insgesamt neu zu ordnen und zu bündeln.

Im Bebauungsplan II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ soll daher im nordöstlichen Planbereich, in unmittelbarer Nähe des Wendeplatzes der Menzelstraße eine Fläche für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen (Sammelstellplatzanlage) festgesetzt werden. Dieser Bereich wird über den Privatweg angefahren und bietet die Möglichkeit, hier einen Großteil der bereits für die Häuser Menzelstraße 48-54c gesicherten Stellplätze mit einem angemessenen Ausbaustand zu konzentrieren. Dies trägt zu einer deutlichen Verbesserung der Gesamtsituation, insbesondere der Ruhezonen bei. Eine weitere kleine Fläche für Stellplatznutzungen soll im südöstlichen Planbereich festgesetzt werden. Hier sind 2-3 Stellplätze möglich, die z. B. der gegenüberliegenden Wohnhausbebauung (Menzelstr. 54b, c) zugeordnet werden könnten.

Im Übrigen sollen Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren Flächen und unter bestimmten Voraussetzungen auch auf nicht überbaubaren Flächen in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungssituation zulässig sein.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet verfügt über gute Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Hainteich“ der Linien 57, 58 (Lohmannshof –Großdornberg – Babenhausen / Schröttinghausen – Babenhausen Süd) mit Stadtbahnanschluss an die Linien 3 und 4. Zusätzlich verkehren die Linie 59 (Melle – Neunkirchen – Babenhausen Süd – Bielefeld Hbf) sowie einzelne Schulbuslinien. Südöstlich des Plangebietes erreicht man nach ca. 450 m die Haltestelle „Stennerstraße“ der Linie 31 (Deciusstraße - Schildesche – Babenhausen Süd – Universität).
Die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 „Babenhausen Süd“ und die NachtBushaltestelle „Hainteichstraße“ der Linie N2 liegen dagegen nicht mehr im fußläufigen Einzugsbereich.

Fuß- und Radverkehr

Das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet gute Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den einzelnen Wohnquartieren und zur freien Landschaft. Innerhalb des Plangebietes ist eine zusätzliche Sicherung entsprechender Wegeverbindungen nicht erforderlich.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Entwässerung

Das Plangebiet wird in Trennkanalisation erschlossen. Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 in der Hainteichstraße und der Menzelstraße. Bereits bestehende Bebauungen im rückwärtigen Bereich der Menzelstraße sind über private Schmutz- und Regenwasserkanäle an das öffentliche Leitungsnetz angebunden.

Schmutzwasser
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche / Gellershagen“. Das Schmutzwasser soll über private Kanäle in privaten Flächen in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der umliegenden öffentlichen Straßen geleitet werden. Im weiteren Verlauf wird es der Kläranlage Brake zugeleitet.

Regenwasser
Da die Grundstücke bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, kommen die Forderungen nach § 51 a LWG nicht zum Tragen (Versickerung / Einleitung in ortsnahes Gewässer). Eine Rückhaltung ist nicht erforderlich.

Ein konventioneller Anschluss der geplanten Bebauung und der privaten Verkehrsflächen über private Regenwasserkanäle in privaten Flächen an die vorhandene, öffentliche Regenwasserkanalisation ist daher möglich. Allerdings kommt aus hydraulischen Gründen als Anschlusspunkt nur die Hainteichstraße in Frage.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Einleitungsstelle E 3/44. Eine Einleitungserlaubnis in den Babenhauser Bach besteht bis zum 31.12.2015.
Das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung Menzelstraße 54-54c wird über einen privaten Teich gesammelt und auf dem Grundstück versickert. Eine wasserrechtliche Erlaubnis diesbezüglich liegt noch nicht vor. Der Teich hat einen Notüberlauf mit privatem Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Menzelstraße.

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes ist über private Kanäle (Schmutz- und Regenwasser) sicher zustellen. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind daher die zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke erforderlichen privaten Verkehrsflächen (Anliegerwege) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die beabsichtigten Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung möglichst harmonisch einfügt. Dabei soll insbesondere durch gestalterisch relevante Festsetzungen (wie z.B. Dachform und Dachneigung, Gebäudehöhen) dem Gebietscharakter Rechnung getragen werden. Da die Umgebungsbebauung in ihrer Gestaltung recht unterschiedlich ist, soll für das Plangebiet eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden.
Aus diesem Grund sollen hier geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zugelassen werden. Eine kleinteilige Bebauungsstruktur wird durch die Anordnung der „Baufenster“ aber auch durch einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Zahl der Wohneinheiten (max. 2 WE/Gebäude) gewährleistet.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Von der Planung ist ausschließlich bereits baulich genutzte Fläche bzw. in einem Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich zu Bauzwecken festgesetzte Fläche betroffen.
Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m zum Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt.

Aufgrund der auf dem Gelände langjährig ausgeübten gewerblichen Nutzung (Tischlerei und Zimmerei) ist der Bereich der ehemaligen Gewerbehalle Hainteichstraße 16a aber wegen der zu unterstellenden Produktionsabläufe gemäß des Branchenkatalogs zur historischen Erhebung von Altstandorten, Institut für Umweltschutz der Universität Dortmund, 1989, als altlastenrelevant einzustufen. Erste Begehungen und Untersuchungen haben den Altlastenverdacht bestätigt (Schadstoffbelastungen in Teilen der Betonsohle und Asbestbelastungen des Hallendaches).

Im Bebauungsplan-Entwurf (Nutzungsplan) ist der Grundstücksbereich gekennzeichnet, der aufgrund des heutigen Hallenstandortes altlastenrelevant ist.

Vor Umsetzung der neuen Planungsziele in diesem Bereich (Errichtung von Wohnhäusern) ist der Abbruch / Rückbau der ehemaligen Gewerbehalle Hainteichstraße 16a erforderlich. Eine Abbruchgenehmigung wurde nach Beteiligung des Umweltamtes zwischenzeitlich erteilt. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Auflagen hinsichtlich des Untersuchungsumfangs, der Arbeitsabläufe, der Dokumentation und der Überwachung formuliert.

Eine ordnungsgemäße Altlastensanierung in diesem Bereich wird somit in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt im Rahmen der Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

Der Nachweis der Schadstofffreiheit des Geländes ist nach dem Rückbau/Abbruch der Halle und nach einer entsprechenden Sanierung zu erbringen. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für die Genehmigung von Wohnbaunutzungen in diesem Grundstücksbereich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen eine Wohnbaunutzung gemäß den beabsichtigten Planungszielen vertretbar und umsetzbar ist. Negative Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.
Das Plangebiet erfüllt zudem die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Stadtklima
Mit der geplanten Bebauung werden sich die Bedingungen innerhalb des bestehenden Stadtrand-Klimatopes zwischen Hainteichstraße und Menzelstraße nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus werden weder hochklimaempfindliche Flächen noch bedeutsame stadtklimatische Effekte beeinträchtigt.

Luftreinhaltung
Es befinden sich keine emittierenden Betriebe in relevanter Entfernung zum Plangebiet.
Der Verkehr im Umfeld ist so gering, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Werte der 22. BImSchV eingehalten werden.
Mit einer erhebliche Erhöhung der Luftbelastung durch wohngebietsbezogenen Verkehr ist nicht zu rechnen, da dieser den bisherigen gewerbebezogenen Verkehr ersetzt. Die Grenzwerteinhaltung nach 22. BImSchV ist weiterhin sichergestellt.

Energieeffizienz

Eine ausreichende Besonnung nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ ist nach der Planung möglich. Eine Optimierung kann durch die individuelle Grundrissgestaltung und durch die Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen. Da im Bebauungsplan-Entwurf die Stellung der Gebäude / Hauptfirstrichtung nicht festgesetzt ist, bestehen hier verschiedene Optimierungsmöglichkeiten.

Lärm

Die Wohnquartiere im Umfeld des Plangebietes werden über die Hainteichstraße und Menzelstraße erschlossen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen werden in erster Linie durch Anliegerverkehre genutzt.
Die Hainteichstraße hat als Verbindung zwischen Babenhauser Straße und Voltmannstraße teilweise auch eine darüber hinausgehende Bedeutung im städtischen Verkehrsnetz.

Auf der Grundlage vorliegender Verkehrsbelastungszahlen ist lt. überschlägiger Ermittlung entlang der bestehenden 1. westlichen Baureihe an der Hainteichstraße von Immissionspegeln mit rd. 66/61 dB(A) tags/nachts auszugehen. Rückwärtig ist in einer Distanz von rd. 20 m zur v. g. Straße unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung von Immissionspegeln ≤55/48 dB(A) tags/nachts zu rechnen.

Die Orientierungswerte für WR 50/40 dB(A) tags/nachts sowie die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65 dB(A) tags nach DIN 18005 werden entlang der 1. Baureihe an der Hainteichstraße überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist hier mehr als mischgebietstypisch und umwelterheblich. Somit sind geeignete Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu treffen.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand, Wall) kommen aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten des bestehenden Wohngebietes nicht in Frage.
Die von der Neuaufstellung betroffenen Grundstücksflächen berühren ausschließlich Flächen, die bereits nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 für eine Wohnbaunutzung (WR) vorgesehen sind. Der Gebietscharakter entspricht nach der Aufgabe der auf dem Gelände ehemals vorhandenen gewerblichen Nutzung dem eines Reinen Wohngebietes. Durch die Neuaufstellung soll die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, sondern eine nach heutigen Erkenntnissen angemessene bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Reinen Wohngebietes gesichert werden.
Die Bebauungsstruktur in Form von überwiegend freistehenden Einzelhäusern mit kurzen Vorgärten entlang der Hainteichstraße ist prägend und soll auch künftig beibehalten werden. Der Altbestand Hainteichstraße 16 und 18a grenzt sogar nahezu unmittelbar an diese Straße. Dieser Bestand soll künftig über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich durch Festsetzungen gesichert werden, zumal die ehemalige Hofstelle das Erscheinungsbild in diesem Straßenraum deutlich mitbestimmt.
Südlich der Gebäude 18/18a stellt eine bislang nicht bebaute Grundstücksteilfläche eine „Baulücke“ in diesem Siedlungszusammenhang dar. Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, hier zur „Abrundung“ eine entsprechend kleinteilige, freistehende Wohnhausbebauung zuzulassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Hinblick auf v. g. Planungsziele ausgewiesen. Ein deutliches Zurücksetzen dieser möglichen Bebauung von der Straße wird aufgrund der bestehenden Gebäudestellungen als „straßenbegleitende“ Bebauung nicht gesehen. Außerdem bietet die vorgesehene Anordnung die Möglichkeit, attraktive Gartenbereiche mit entsprechenden Ruhezonen –sowohl für den Altbestand Nr. 18 als auch für die neuen Wohnbaunutzungen- vorzuhalten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher im Bereich der 1. Baureihe entlang der Hainteichstraße passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der vorgesehenen textlichen Festsetzungen (s. Ziffer 9.2) ist ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 (35/30 dB(A) tags/nachts) zu erbringen.
Außerdem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis zur sinnvollen Grundrissorientierung.

Rückwärtig einer Distanz von 20 m zur Hainteichstraße werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für WR 50/40 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Lärmbelastung ist hier aber insgesamt wohngebietstypisch bzw. vertretbar. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind daher in diesem Bereich nicht erforderlich.

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der vorliegenden rechtsverbindlichen Überplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen“ bzw. die überwiegende bauliche Inanspruchnahme und Befestigung des Plangebietes sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ erfolgt oder zulässig gewesen.
Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Das Plangebiet weist aufgrund der bisherigen Nutzungen eine starke Versiegelung auf.

Der Baum- und Gehölzbestand konzentriert sich im Wesentlichen auf Grenzbereiche zur Umgebungsbebauung. Nach einer Ersteinschätzung sind einzelne, prägende Bäume bereits stark beschädigt und daher nicht schutzwürdig. Dies trifft auch auf einen Ahorn im südöstlichen Planbereich zu.
Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen der zulässigen Sammelstellplatzanlage im nordöstlichen Planbereich kann eine weitestgehende optische Trennung der Wohnbereiche von dieser Fläche erreicht werden. Da ein Großteil der notwendigen Stellplätze nicht mehr im Verlauf des Privatweges angeordnet werden soll (s. auch Punkt 4.2 „Belange des Verkehrs“), ist davon auszugehen, dass insgesamt eine deutliche optische Aufwertung durch gärtnerisch genutzte Vorgärten im Bereich der privaten Erschließungsanlage entsteht.
Durch die Umsetzung der Planungsziele werden im Plangebiet bisher versiegelte Flächen zu Hausgärten umgestaltet und die verkehrliche Situation neu geordnet und somit sinnvoll strukturiert. Diese Maßnahmen führen zu einer Verbesserung des Wohnungsumfeldes.

4.8 Belange von Freizeit und Erholung

Durch die leichte Erhöhung der zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten im Planbereich gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 ergibt sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von ca. 45 qm. Dieser ist durch die qualitative Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes südöstlich des Plangebietes zwischen Kollwitz- und Stennerstraße in Höhe von 3.375 Euro durch den künftigen Investor zu kompensieren.
Eine entsprechende vertragliche Regelung ist bis zum Satzungsbeschluss erforderlich.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes sollen zur Erschließung der Baugrundstücke keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Hainteichstraße, Menzelstraße) liegen außerhalb des Geltungsbereiches und grenzen an das Plangebiet an.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca. 0,47 ha
Verkehrsflächen - privat -	ca. 0,07 ha
Größe des Plangebietes	ca. 0,54 ha

Zahl der Wohneinheiten:

Wohneinheiten, vorhanden	ca. 6 WE
Wohneinheiten, geplant	ca. 8 WE
Wohneinheiten, insgesamt	ca. 14 WE

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.
Die für die qualitative Aufwertung des nahegelegenen Kinderspielplatzes entstehenden Kosten in Höhe von ca. 3.375 Euro fallen an, wenn entsprechende Wohnbauten für Familien entstehen und sind dann vom Investor zu übernehmen. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist bis zum Satzungsbeschluss erforderlich.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.