

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele	2
2. Lage im Stadtgebiet, örtliche Gegebenheiten und Bestand	2
3. Räumlicher Geltungsbereich	2
4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	3
5. Übergeordnete und sonstige Planungen	3
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
7. Planungsgrundsätze und Abwägung	3
7.1 Belange des Gemeinbedarfs, der sozialen Infrastruktur, Freizeit und Erholung	3
7.2 Belange des Ortsbildes	4
7.3 Belange des Verkehrs	4
7.4 Belange der Ver- und Entsorgung	5
7.5 Belange der Umwelt	6
8. Bodenordnung und Grundbesitzverhältnisse	9
9. Finanzielle Auswirkungen	9

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der Bielefelder Sportverein TSVE 1890 ist seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort für die Errichtung einer 3-fach-Turnhalle. Nach Prüfung verschiedener Standorte im Stadtgebiet durch das Sportamt hat sich der Standort nördlich der Straße "Am Niedermühlenhof" als geeignet herausgestellt.

Der Verein ist ausdrücklich bereit, die geplanten Sportstätten auch den beiden in der Nähe befindlichen Gymnasien zur Verfügung zu stellen. Hierdurch kann ein bestehender Fehlbedarf an Sporthallen für den Schulsport für diesen Bereich reduziert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Amt für Schule in Abstimmung mit der Bezirksregierung als Schulaufsicht einen schulischen Bedarf für mindestens eine Übungseinheit der geplanten Dreifachhalle anerkennen.

Ein Besuch der Sporthalle durch Zuschauer ist nicht vorgesehen.

Für die Schule am Möllerstift gGmbH (ehemals Lebenshilfe für geistig Behinderte e.V.), die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen aus dem Jahr 1995 für die Stadt Bielefeld die schulische Versorgung geistig behinderter Kinder und Jugendlicher sicherstellt, wird ebenfalls schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort zur Errichtung einer weiteren Schule für Menschen mit Behinderungen innerhalb des Stadtgebietes gesucht, weil die Schülerzahlen steigen und das Raumangebot am Schulstandort in Brackwede zu knapp wird.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der umgebenden Strukturen entlang des Grünzuges an der Ravensberger Straße, die u. a. durch die Konzentration von schulischen Einrichtungen geprägt wird sowie der gegebenen Verfügbarkeit der Flächen, soll die schulische Einrichtung und Dreifach-Turnhalle an dem Standort der nicht mehr nutzbaren Außensportanlagen angesiedelt werden.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der vorgenannten Vorhaben geschaffen werden.

2. Lage im Stadtgebiet, örtliche Gegebenheiten und Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte zwischen dem Grünzug an der Ravensberger Straße und der Straße Am Niedermühlenhof. Derzeit befinden sich auf der Fläche Schulsport-Außenanlagen (5 kleinere Sportfelder mit Kunststoffbelägen), deren Nutzung für Schulsport Ende 2005 aufgegeben wurde. Nördlich des Grünzuges entlang der Ravensberger Straße befinden sich Wohngebäude und diverse öffentliche Gebäude, wie das Helmholtz-Gymnasium, das Kinder- und Jugendzentrum Kamp und das Finanzamt. Im Nordosten und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Mischgebiete, die von der Ostraße, bzw. der Mühlenstraße und der Straße Am Niedermühlenhof erschlossen werden. Südlich des Plangebietes, zwischen der Straße Am Niedermühlenhof und der Spindelstraße, befindet sich Wohnbebauung. Südlich der Spindelstraße befindet sich das Cecilien-Gymnasium. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Vereinssporthalle des VfB Fichte Bielefeld e.V. sowie weitere Flächen für Außensport.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte, in Flur 65 der Gemarkung Bielefeld. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch den Grünzug südlich der Ravensberger Straße,
im Osten	durch die bebauten Flächen an der Oststraße,
im Süden	durch die Straße Am Niedermühlenhof (einschließlich),
im Westen	durch die Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Straße Am Niedermühlenkamp und der Ravensberger Straße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ ist im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I-II/3/10.01, der am 16.11.1963 rechtskräftig wurde. In den Jahren 1964, 1968 und 1970 erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes. Der von der Neuplanung betroffene Bereich ist im rechtskräftigen Plan als Grünfläche dargestellt. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der Fläche an der Ravensberger Straße geschaffen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I-II/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ werden die für die vorab genannten Nutzungen benötigten Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Anlagen für sportliche Zwecke festgesetzt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 "Am Niedermühlenhof" werden für den betroffenen Teilbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/10.01 ersetzt.

5. Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept (RSK) ist die Fläche des Plangebietes als Grünnutzung mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

5.2 Lutter-Freilegung

Der Verein pro Lutter e.V. plant die Offenlegung der Lutter von der Teutoburger Straße bis zum Stau-
teich I. Die Freilegung soll nördlich des Plangebietes, innerhalb des Grünzuges entlang der Ravens-
berger Straße verlaufen. Dabei quert sie das Plangebiet im nordwestlichen Bereich des Bebauungs-
planes, der hier eine öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die Planungen wurden im Verfahren aufeinander abgestimmt, so dass gewährleistet ist, dass die Frei-
legung der Lutter entsprechend der aktuellen Planung umgesetzt werden kann.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ziel der Anpassung soll hier die Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle sein.

7. Planungsgrundsätze und Abwägung

7.1 Belange des Gemeinbedarfs, der sozialen Infrastruktur, Freizeit und Erholung

Im Plangebiet werden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Anlagen für sportliche Zwecke festgesetzt, um die Deckung des Bedarfes an Schülerplätzen für Menschen mit Behinderungen und für eine Sporthalle Vereinssport sowie eine Nutzungseinheit für den Schulsport zu ermöglichen.

7.2 Belange des Ortsbildes

Die nördlich des Plangebietes entlang der Ravensberger Straße verlaufende Grünfläche ist Teil der innerstädtischen Grünverbindungen. Der Grünzug mit seinem Stadtbild prägenden Baumbestand soll durch die künftige überbaubare Fläche nicht tangiert werden.

Um die bestehende Engstelle im Grünzug an der nordwestlichen Spitze der derzeitigen Außensportanlage aufzuweiten, wird in diesem Eckbereich des Plangebietes die öffentliche Grünfläche aufgeweitet festgesetzt.

Um eine optische Beeinträchtigung des Grünzuges durch die Neubebauung gering zu halten, hat die Bebauung einen ausreichenden Abstand von der Südgrenze des Grünzuges zu halten. Der einzuhalten Mindestabstand ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen vorgegeben (s. auch Pkt. 7.5.2).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie maximal zulässige Höhen bzw. Geschossigkeiten für Gebäude geregelt.

Die Lage der Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass optische Beeinträchtigungen des Grünzuges oder eine erdrückende Wirkung auf die umgebenden Gebäude ausgeschlossen sind.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht vorgegeben, da das Maß der baulichen Nutzung durch die vorgenannten Festsetzungen hinreichend bestimmt ist.

Für die Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche der künftigen Sporthalle wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier ist eine Gebäudelänge von maximal 50 m zulässig. Für die Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche der künftigen Sonderschule wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei voller Ausnutzung des zeichnerisch festgesetzten Baufensters kann das Schulgebäude in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am stark frequentierten öffentlichen Grünzug entlang der Ravensberger Straße werden gestalterische Festsetzungen, u. a. zur Gestaltung von Einfriedungen, Nebenanlagen und Werbeanlagen getroffen.

7.3 Belange des Verkehrs

ÖPNV-Anbindung

Das in der Nähe des Stadtzentrums gelegene Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Stadtbahnhaltestelle ‚Oststraße‘ der Linie 3 befindet in ca. 400 m Entfernung vom Plangebiet an der Oelmühlenstraße. Mit der Stadtbahnlinie 3 kann das Gebiet tagsüber im 10-Min-Takt und abends im 15-Min-Takt erreicht werden.

An der Ostraße befindet sich zudem die Haltestelle der Buslinien 196 und 369 in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich in Verlängerung der Straße Heimweg an die Straße Am Niedermühlenhof angeschlossen. Die weitere An- und Abfahrt des Kraftfahrzeugverkehrs soll in Richtung Osten zur Oststraße und nach Süden über den Heimweg zur Spindelstraße erfolgen.

Zur Unterhaltung der rückwärtigen Fläche des Schulgrundstücks wird eine gesonderte Zufahrt an der Ostgrenze des Grundstücks zur Straße Am Niedermühlenhof durch den straßenbegleitenden Pflanzstreifens zugelassen. Weitere Verkehre, wie regelmäßige Anlieferungen oder Personalzufahrt, sind hier nicht vorgesehen.

Vor den Häusern Am Niedermühlenhof 6 bis 14 wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 7,0 m auf die für eine Rad- und Fußwegeverbindung erforderliche Breite von 4,0 m reduziert festgesetzt. Durch das Aufstellen von Pollern soll das Befahren des Teilstückes der Straße Am Niedermühlenhof zwischen dem Heimweg und dem Niedermühlenkamp durch Kfz.-Durchgangsverkehre, mit Ausnahme von Müll- und Löschfahrzeugen, nicht mehr stattfinden. Für die Anlieger der Straße Am Niedermühlenhof bis Haus Nr. 4 wird die Befahrbarkeit mit Kfz. weiterhin zugelassen.

Vor den Häusern Am Niedermühlenhof 16 bis 24 wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 7,0 m auf die für Begegnungsverkehr ausreichende Breite von 5,0 m reduziert festgesetzt. Verkehrslenkende Maßnahmen, sowie Maßnahmen zur Verkehrs- oder Geschwindigkeitsreduzierung sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.

Ruhender Verkehr / öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz -

Zwischen den Baufenstern für die geplanten Gebäude wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Die Zufahrt zu den Parkplätzen wird direkt gegenüber der Einmündung der Straße Heimweg angeordnet. Die Zufahrtsrampe wird hinter dem zu erhaltenden Grünstreifen parallel zur Straße am Niedermühlenhof geführt. Durch das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll der bestehenden Situation mit wildem Parken auf den Grünstreifen vor den Gebäuden entlang der Straße Am Niedermühlenhof entgegengewirkt werden.

Ruhender Verkehr / Private Gemeinschaftsstellplätze (GSt)

Die für die geplanten Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden zentral auf einer nördlichen Teilfläche zwischen den Baufenstern für Schule und Sporthalle angeordnet.

Da der Schulbetrieb im Wesentlichen in den frühen Nachmittagsstunden endet und die Vereinssporthalle erst ab dem späten Nachmittag genutzt wird, ist eine Doppelnutzung der Stellplatzflächen möglich.

Fußwegeverbindung

Zur fußläufigen Erreichbarkeit der Schule und Sporthalle von Norden durch den Grünzug Ravensberger Straße wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über die gemeinschaftlich zu nutzende private Stellplatzfläche (GSt) festgesetzt. Zudem besteht hierdurch u. a. für die Bewohner der südlich gelegenen Wohngebiete die Möglichkeit einer direkten fußläufigen Verbindung zum Grünzug.

Fuß- und Radweg

Durch die Festsetzung eines Geh- und Radweges und das Aufstellen von Pollern soll das Befahren des Teilstückes der Straße Am Niedermühlenhof zwischen dem Heimweg und dem Niedermühlenkamp durch Kfz.-Durchgangsverkehre, mit Ausnahme von Müll- und Löschfahrzeugen, ausgeschlossen werden. Für die Anlieger der Straße Am Niedermühlenhof bis Haus Nr. 4 wird die Befahrbarkeit mit Kfz. weiterhin zugelassen.

7.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie erfolgt durch Anschluss an die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, im Einmündungsbereich der Straßen Am Niedermühlenhof und Niedermühlenkap, befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld eingetragen festgesetzt.

Telekommunikationsnetz

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer T-Kabel geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordinierung mit dem Straßenbau und dem Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 14 Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, in 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der vorgenannte Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Privater Stellplatz

Da der Schulbetrieb im Wesentlichen in den frühen Nachmittagsstunden endet und die Vereinssporthalle erst ab dem späten Nachmittag genutzt wird ist eine Doppelnutzung der Stellplatzflächen möglich.

Für die Nutzung von Schule und Sporthalle werden insgesamt 195 Pkw-Bewegungen pro Tag erwartet. Der schalltechnischen Untersuchung wurde ein rechnerischer Zuschlag zugrunde gelegt und eine Zahl der 250 Pkw-Bewegungen pro Tag angesetzt. Als ungünstigste Variante wurde zudem in der Berechnung angenommen, dass 100% der abfahrenden Pkw die geplanten Parkplätze über nur eine der beiden möglichen Zufahrtstraßen, Am Niedermühlenhof oder Heimweg, verlassen.

Innerhalb des schalltechnisch ungünstigsten Zeitraumes (20.00 bis 22.00 Uhr) sind maximal 30 Pkw-Bewegungen möglich. Nach Angabe des Sportvereins nutzen die letzten Gruppen die Sporthalle bis 21.30 Uhr.

Öffentlicher Stellplatz

Die Zufahrt zu den Parkplätzen wird jetzt direkt gegenüber der Einmündung der Straße Heimweg angeordnet. Die Zufahrtsrampe und die vordere Parkplatzteilfläche zwischen den Baufenstern für die geplanten Gebäude wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Auf Grundlage der angenommenen Nutzung als Stellplätze an einer Wohnanlage ist von bis zu 192 Pkw/Tag und 36 Pkw/Nacht auszugehen.

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. und der 16. BImSchV unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen eingehalten werden können.

Durch die Verlegung der Parkplatzzufahrt um ca. 20 m in Richtung Osten erhöht sich laut der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Dr. Beckenbauer der Immissionswert am Immissionsort der gegenüberliegenden Bebauung rechnerisch auf 45,6 dB(A). Damit ist von einer Überschreitung des Immissionswertes um 0,6 dB auszugehen. Bei der Schwankungsbreite von Prognoseberechnungen und aufgrund der tatsächlich geringen Überschreitung des idealtypischen Immissionswertes von 45 dB(A) ist diese Überschreitung nicht relevant, da eine Richtwertüberschreitung von bis zu 1 dB(A) in einer Größenordnung liegt, die im Allgemeinen als „nicht messbar“ bezeichnet wird.

Die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung gemachten Angaben, wie Betriebszeiten, Mindestschalldämmmaße für Außenbauteile, nutzungsabhängige Schließung der Fenster, etc., ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Sollte das Öffnen der Fenster zu Lüftungszwecken während der Nutzung der Sporthalle erforderlich werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte zu führen. Gegebenenfalls sind dazu technische Vorkehrungen, wie beispielsweise schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

7.5 2 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

Um die bestehenden öffentlichen Grünflächen in einer ausreichenden Breite zu sichern, werden entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen wird auf die Festsetzung vorhandener Einzelbäume verzichtet.

Die geplante Lutter-Freilegung soll im Nordosten durch den Geltungsbereich des Plangebietes verlaufen. Der betroffene Bereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die geplante Offenlegung der Lutter ohne besondere Bebauungsplanfestsetzung zulässig.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der nördlich unmittelbar an die Straße Am Niedermühlenhof angrenzende Bestand an Bäumen und Sträuchern soll soweit wie möglich erhalten werden. Der ca. 6,5 m breite Streifen wird im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Nicht überbaubare Gemeinbedarfsfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die für den Pausenhof erforderliche Fläche darf im notwendigen Maß versiegelt werden.

Nebenanlagen wie Gerätehäuschen, Müllboxen, sowie notwendige Teilüberdachungen des Pausenhofes sollen zulässig sein.

Private Vorgartenflächen

Vor den Häusern Am Niedermühlenhof 6 bis 14 wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 7,0 m auf die für eine Rad- und Fußwegeverbindung erforderliche Breite von 4,0 m reduziert festgesetzt. Der direkt vor den Häusern verbleibende Streifen von ca. 3,0 m Breite wird als private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt. Vor den Häusern Am Niedermühlenhof 16 bis 24 wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 7,0 m auf 5,0 m reduziert festgesetzt. Der direkt vor diesen Häusern verbleibende Streifen von ca. 2,0 m Breite wird ebenfalls als private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt.

7.5.3 Belange der Tier- und Pflanzenwelt

Vom Katasteramt wurden die vorhandenen Bäume kartiert. Die kartierten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Pflanzen- oder Tierarten zu erwarten.

7.5.4 Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt nicht in einem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

7.5.5 Luft und Klima

Durch die laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind erhebliche negative Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7.5.6 Belange des Bodenschutzes

Nach § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 2 LBodSchG sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktion zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Da das Grundstück bisher überwiegend versiegelt ist, handelt es sich hier um die Wiedernutzung einer Baulandbrache.

Das zu überplanende Grundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage. Der Standort ist wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur für die vorgesehenen Nutzungen besonders geeignet. Die städtebaulichen Gesichtspunkte rechtfertigen, in der Abwägung den Belang des Erhaltes schutzwürdiger Böden zurückzustellen. Zum Schutz des Bodens sind die Normen DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld aufgeführt. Erste Untersuchungen der Fläche Anfang 2000 zeigten keine Hinweise auf Kieselrot. Gleichwohl sollen im Zusammenhang mit notwendigen Baugrunduntersuchungen orientierende Untersuchungen auf Altlasten durchgeführt werden. Gerade im oberflächennahen Bereich sind bei der Anlage von Sportplätzen in den 50er und 60er Jahren häufig Schlacken als Drainschichten eingesetzt worden. Da diese im Zuge des Neubaus entfernt werden, ist eine abfalltechnische Bewertung vorzunehmen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs keine Aussage über mögliche Blindgängereischlagstellen zulassen.

8. Bodenordnung und Grundbesitzverhältnisse

Für eine geordnete Erschließung und bauliche Nutzung werden besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

9. Finanzielle Auswirkungen

Derzeit absehbar sind Kosten für städtebauliche Maßnahmen, wie die Herstellung und Unterhaltung des öffentlichen Parkplatzes innerhalb des Plangebietes, sowie zunächst ggf. Kosten für verkehrslenkende Maßnahmen (Poller, Beschilderungen, etc).

Außerdem werden Kosten für eine Anpassung der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellten Fläche an die Gestaltung des vorhandenen Grünzuges entstehen. Die Kosten für die Anpassung der öffentlichen Grünfläche sollen aus dem Kaufpreiserlös für das städtische Grundstück gedeckt werden.

Kostenregelungen mit den Investoren zur Herstellung und Unterhaltung der für die Vorhaben erforderlichen gemeinschaftlichen Anlagen, wie privater Parkplatz und Anlagen zur Regenrückhaltung, sollen in den Grundstückskauf- bzw. Pachtverträgen mit dem ISB vertraglich festgelegt werden.

Weitere Kosten für Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wie der Ausbau des Fuß- und Radweges, sollen soweit wie möglich durch die Erhebung von Beiträgen nach § 127 BauGB abgedeckt werden.

Die im Bebauungsplan als private Vorgartenflächen festgesetzten Teilflächen der bisherigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Niedermühlenhof können auf Grundlage des Bebauungsplanes entwidmet und verkauft werden.

Über die Kosten für städtebauliche Maßnahmen hinaus werden Kosten für die städtischen Kostenbeteiligungen am Betrieb der Schule Am Möllerstift sowie für die Mitnutzung der Turnhalle des TSVE 1890 Bielefeld durch den Schulsport entstehen.