

## Anlage

<b>D</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung</li></ul> <b>Satzung</b>
----------	---

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Sennestadt

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“**

## **Begründung**

**Satzung**

**Begründung**

Verfahrensstand:     Satzung

1	Allgemeines	3
2	Örtliche Gegebenheiten; Flächennutzungsplan	3
3	Planungsgrundsätze	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2	Belange des Verkehrs	4
3.3	Belange der Ver- und Entsorgung	4
3.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	5
3.5	Belange des Umweltschutzes	5
3.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Kompensationsmaßnahmen	7
3.7	Belange der sozialen Infrastruktur	8
4	Bodenordnung	8
5	Erschließungsanlagen	8
6	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	8
7	Kosten	8
8	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	9

## **1 Allgemeines**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I / St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ (Satzungsbeschluss 1995) setzt für das Plangebiet südlich der Straße Am Wiesenhof / westlich der Dalbker Allee / nördlich der Straße Am Schlingvenn zurzeit Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Unter Berücksichtigung der städtischen Bedarfsfeststellung wird an diesem Standort eine schulische Einrichtung nicht mehr benötigt.

Aus diesem Grund kann die Festsetzung einer solchen Fläche entfallen.

Demzufolge kann der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich mit Ziel der Schaffung von Bauland für eine offene Einzelhausbebauung überarbeitet werden.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,58 ha und umfasst die Flurstücke 1277 und 1620 (tlw.) der Flur 10 in der Gemarkung Sennestadt.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer an die Baustruktur der Umgebung angelehnten Bebauung. Der Planungskonzeption liegt eine private Projektentwicklung des Investors zugrunde.

Es sind 12 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau projektiert.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf im Innenbereich) handelt.

Gemäß §§ 13a (2) Nr. 1, 13 (3) S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

### **Verfahren**

Aufstellungsbeschluss	05.05.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB	18.05. – 05.06.2009
Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange	25.06. – 07.08.2009
Entwurfsbeschluss	29.09.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB	23.10. – 23.11.2009

## **2 Örtliche Gegebenheiten; Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet stellt sich heute als ungenutzte Freifläche inmitten einer im Zusammenhang bebauten Ortslage dar. Das Plangebiet ist mit Wohnbaugrundstücken in offener Bauweise bzw. durch die umgebenden verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen in den Siedlungszusammenhang integriert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ dar. Für das Umfeld wird die Darstellung als „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischter Baufläche“ vorgenommen.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" sind aufgrund der im Bebauungsplan Nr. I / St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ getroffenen Festsetzung (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule) somit nicht als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Der Bebauungsplan kann dennoch aufgestellt werden, da mit dem Planungsziel die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

### **3 Planungsgrundsätze**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

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

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sollen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Hierdurch wird planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Zulässigkeit von das Wohnen ergänzenden Nutzungen an dem Standort vorgesehen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Dabei wird hinsichtlich der Dachform eine Bebauung mit Satteldächern zwischen 35° und 48° erwogen. Damit kann der Bauweise im anschließenden Bestand entsprochen werden.

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Dabei ist bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich rd. 450 m<sup>2</sup> mit 12 Wohngebäuden als Einfamilienhäuser zu rechnen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige offene Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m vorgesehen.

Durch die geplante / mögliche Bebauung wird im Rahmen der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes eine Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen offenen Bauweise erfolgen.

#### **3.2 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt ausschließlich über zwei private Stickerschließungen an die Straße „Am Wiesenhof“. Somit kann einerseits eine konsequente Norderschließung der Baugrundstücke erreicht werden und andererseits von einer Inanspruchnahme von endausgebauter Verkehrsfläche in der „Dalbker Allee“ und der Straße „Am Schlingvenn“ abgesehen werden.

Dort sind verkehrsberuhigende Maßnahmen und Stellplätze eingerichtet worden, die durch eine Erschließung des Plangebietes nicht tangiert werden sollen.

Das Plangebiet wird von den moBiel-Stadtbuslinien 38, 237 und 238 und der Haltestelle Schlinghofstraße gut erschlossen.

#### **3.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

##### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Versorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen bzw. privaten Strickerschließung werden nach Bedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt.

Entwässerung

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Das Plangebiet entwässert im Trennsystem und leitet das Niederschlagswasser über die Einleitungsstellen E 13/1 in den Menkebach.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Teilweise können Grundstücksflächen nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind im Bebauungsplan daher entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festzusetzen.

Die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen ist gemäß § 9 (1) Ziffer 13 in der Planzeichnung eingetragen.

3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

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

3.5 Belange des Umweltschutzes

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 ist daher nicht notwendig. Die Umweltbelange werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

Belange des Artenschutzes

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist bei jedem Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob bei der Realisierung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 berührt werden und deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Auch wenn von der Neuaufstellung Bebauungsplanes Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“ eine Fläche betroffen ist, bei der es sich um eine ehemalige, zwischenzeitlich verbrachte Ackerfläche handelt, die inzwischen im bebauten Innenbereich liegt, ist zu untersuchen, ob und welche Auswirkungen diese Planung auf planungsrelevante Tierarten haben kann. Wir empfehlen, zunächst eine Quellenrecherche beim Landesamt für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) durchzuführen, um festzustellen, welche planungsrelevanten Arten in dem von der Planung betroffenen Landschaftsbereich vorkommen bzw. vorkommen könnten und in die Prüfung mit einzubeziehen sind.

Wenn aufgrund der Quellenrecherche und der vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie in diesem Fall aufgrund der Lage und Nutzung der Fläche nachvollziehbar begründet ausgeschlossen werden kann, dass planungsrelevante Arten von dem Vorhaben nicht betroffen sind, kann auf die weiteren Verfahrensschritte der (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) verzichtet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für das Untersuchungsgebiet keine systematische Vor-Ort-Geländeerfassung faunistischer Daten vorgenommen.

Die Ermittlung der planungsrelevanten Arten könnte weitergehend auf einer Auswertung der Rasterkarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) beruhen mit einer Abschichtung auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und den daraus abgeleiteten faunistischen Potentialen für das in den Rasterkarten erfasste Arteninventar.

Die Rasterkarten / Messtischblätter sind sehr großräumig und zeigen alle in diesem Großraum (potentiell) vorhandenen Arten auf.

Das ist die gängige Vorgehensweise, die aber bei einer vereinfachten Änderung eines Bebauungsplanes in einer Größe von rd. 0,58 ha bereits zu weitreichend und ebenfalls wenig zielführend ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde. Das Plangebiet ist ausschließlich als Siedlungsbrache anzusehen. Sie hat einen Zustand, der sich im Zusammenhang mit nicht genutzter Baufläche einstellt. D.h., es besteht eine Vegetationsschicht vornehmlich aus Beifuß und Gräsern. Es befinden sich in dem Plangebiet keine Bäume und Sträucher oder aufgelassene Gebäude, die als Brutstätte dienen könnten. Bodenbrüter sind bei der vollständig von Bebauung umgebenen 0,58 ha großen Fläche ebenfalls auszuschließen. Als Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Arten dient das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Größe ebenfalls nicht.

Es sind von den Trägern öffentlicher Belange / Behörden keine Hinweise auf das Vorkommen von zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten in dem Plangebiet vorgetragen worden. Von Naturschutzverbänden oder biologischen Stationen sind ebenfalls keine Verdachtsäußerungen auf das Vorhandensein der o.g. Arten eingegangen. Beobachtungen aus der Öffentlichkeit, die Anlass geben, eine artenschutzrechtliche Prüfung der geplanten Baumaßnahme im Innenbereich durchzuführen, sind ebenfalls nicht bekannt.

Es steht hier wohl außer Frage, dass ausschließlich innerhalb der Fläche des Änderungsbereiches real keine Vorkommen der Anhang-IV-Arten und der europäischen Vogelarten zu verzeichnen sind bzw. die 0,58 ha große Fläche nicht unabdingbar als Nahrungs- und Brutstätte dauerhaft zur Verfügung stehen muss.

Auch dürften die innerhalb des Änderungsbereiches anzutreffenden Arten, ihre Bestandsgröße und der Gefährdungsgrad dieses Bestandes aufgrund der Größe der insgesamt in dem Raum real und potentiell anzutreffenden Populationen von geringer Bedeutung sein.

Es ist ferner anzunehmen, dass der Erfüllungsgrad der ökologischen Funktion des Gesamttraumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Fauna auch bei einem (bereits jetzt zulässigen) Verlust der 0,58 ha großen Fläche weiterhin erhalten bleibt.

#### Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Von der Planung ist ausschließlich in einem Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich zu Bauzwecken festgesetzte Fläche betroffen.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

#### Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Morsestraße, Schlinghofstraße und Paderborner Straße.

Lt. Schallimmissionsplan (SIP, 2008) erreichen die Immissionspegel  $\leq 55$  dB(A) tags und  $< 50$  dB(A) nachts. Der Orientierungswert 45 dB(A) nachts für ein WA gemäß DIN 18005 wird um etwa 2 - 3 dB(A) überschritten.

Über die Planung wird insgesamt die Zielvorgabe eingehalten, dass entlang der Morsestraße, der Schlinghofstraße und der Paderborner Straße jeweils ein mindestens zu einer Gebäudeseite angrenzender Außenwohnbereich (nicht nur Randstreifen o.ä.) tags mit  $\leq 55$  dB(A) belastet ist.

Die nächtliche Überschreitung des Orientierungswertes 45 dB(A) gemäß DIN 18005 ist zwar deutlich, insgesamt ist die Lärmbelastung aber noch unterhalb einer mischgebietstypischen Belastung. Da eine Überschreitung im Rahmen weniger dB(A) nachts im Einzelfall noch ein gerechtes Abwägungsergebnis darstellen kann, hier in der Regel von einer überwiegenden Nutzung der Außenwohnbereiche tagsüber auszugehen ist und die Außenwohnflächen weitgehend lärmabgeschirmt ausgerichtet werden können, ist die Planung im Rahmen der Gesamtabwägung vertretbar.

Die Außenwohnbereiche sollten daher möglichst in baulich abgeschirmten Bereichen angeordnet werden. Ein entsprechender Hinweis wird gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die rechnerisch nachts möglicherweise auftretende Überschreitung des Orientierungswertes bei den Außenwohnbereichen vertretbar ist und keine Gesundheitsgefährdung darstellt.

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich keine potentiellen emittierende Betriebe und Verkehrswege, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen sind.

Dennoch sind zum einen die gewerblich/industrielle Nutzung westlich der „Gildemeisterstraße“ und zum anderen die „Gildemeisterstraße“ selbst zu beachten. Der Gewerbelärm ist mittels Gutachten bereits Anfang der 1990er Jahre untersucht worden. Es sind durch den vorhandenen Betrieb heute keine anderen Auswirkungen auf das Plangebiet anzunehmen, wie zu damaliger Zeit.

Entlang der „Gildemeisterstraße“ sind Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen im Westen bereits berücksichtigt und ausgeführt worden. Die genaue Dimensionierung der notwendigen Maßnahmen ist über ein schalltechnisches Gutachten geklärt worden (Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Oktober 2003). Danach waren folgende Maßnahmen notwendig:

- Lärmschutzwand bzw. -wand 4,00 m hoch über Gelände der „Gildemeisterstraße“,
- passive Maßnahmen an Fassaden und Bauteilen innerhalb von Bauflächen in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes im Westen, um in Wohnräumen nachts nicht 35 dB(A) zu überschreiten.

Ergänzend zu der schalltechnischen Untersuchung ist eine Schadstoffabschätzung für das Plangebiet erstellt worden (Prof. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Juni 2004). Die Schadstoffabschätzung erfolgt auf der Basis der Berechnungsgrundlagen des Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen MLuSO<sub>2</sub> (Ausgabe 2002). Zu untersuchen waren die folgenden für den Kfz-Verkehr auf Straßen relevanten Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol, PM<sub>10</sub>-Partikel). Die Untersuchung beschränkte sich auf die ungünstigste Situation. Hierbei handelte es sich um das jeweils nächstgelegene Wohnhaus an der Gildemeister Straße (Abstand 30 m). In den übrigen Immissionsbereichen sind geringere Schadstoffbelastungen zu erwarten. Auch hier ist aufgrund der Entfernung von rd. 80 m nicht mit einer Beeinträchtigung des Plangebietes zu rechnen.

Mit der Planung wird die kleinräumige Belüftung innerhalb des derzeitigen Streusiedlungs-Klimatops gemindert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieses auch im Fall einer Verwirklichung der heute planungsrechtlich möglichen Ausnutzung der Fall sein würde.

### 3.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" als erfolgt oder zulässig.

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

Die vorhandenen Baumstandorte südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden durch die Planung nicht berührt. Die vorhandene Baumkulisse bleibt erhalten.

### 3.7 Belange der sozialen Infrastruktur

#### Spielplatz

Östlich des Plangebietes ist im Grünzug an der „Paderborner Straße“ im Bereich der Straße „Am Krull“ ein Spielplatz vorhanden, zudem westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ an der Straße „Am alten Beckhof“ / „Falkenstraße“.

Durch die angestrebte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsteht ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von 216 m<sup>2</sup>. Dieser ist in Form einer Aufwertung des kombinierten Kinder- / Ballspielplatzes an der Straße Am Krull östlich des Plangebietes zu kompensieren.

#### Kinderbetreuung / Grundschule

Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Hans-Christian-Andersen-Schule, welche eine dreizügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2008/09 insgesamt 283 Schülerinnen und Schüler in 11 Klassen unterrichtet hat. Mit der Aufstellung / Verwirklichung des Bebauungsplanes ist mit 12 Wohneinheiten zu rechnen, die ab dem Schuljahr 2011/12 Berücksichtigung im Rahmender weiteren Schulentwicklungsplanung finden. Hieraus ist etwa ein Schüler / Jahrgang der Hans-Christian-Andersen-Schule ab dem Schuljahr 2011/12 abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2002/03 bis 2006/07, die den Einschulungsjahrgängen 2009/10 bis 2013/14 entsprechen, sowie aller Baugebiete, die im Einzugsbereich der Hans-Christian-Andersen-Schule liegen, wird die Schülerzahl der Hans-Christian-Andersen-Schule mittelfristig konstant bleiben. Der Raumbedarf kann im vorhandenen Raumbestand somit weiterhin gedeckt werden.

Belange der Kinder- und Seniorenbetreuung sind von der Planung nicht betroffen.

### 4 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Investors.

### 5 Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### 6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	0,58	100
Plangebietsgröße	0,58	100

Es können im Plangebiet 12 Einzelhäuser errichtet werden.

### 7 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger,

Sennestadt GmbH

Lindemann-Platz 3

33689 Bielefeld,

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor (Dreiecksvertrag).

Es sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Durch die angestrebte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsteht ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von 216 m<sup>2</sup>. Dieser ist in Form einer Aufwertung des kombinierten Kinder-/Ballspielplatzes an der Straße Am Krull östlich des Plangebietes in Höhe von 16.200 € durch den Investor zu kompensieren.

Dadurch erhöhen sich die Folgekosten für die Stadt Bielefeld für dessen Unterhaltung um ca. 1.200 € pro Jahr.

## **8 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch den Bebauungsplan Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bielefeld, Januar 2010