

Anlage

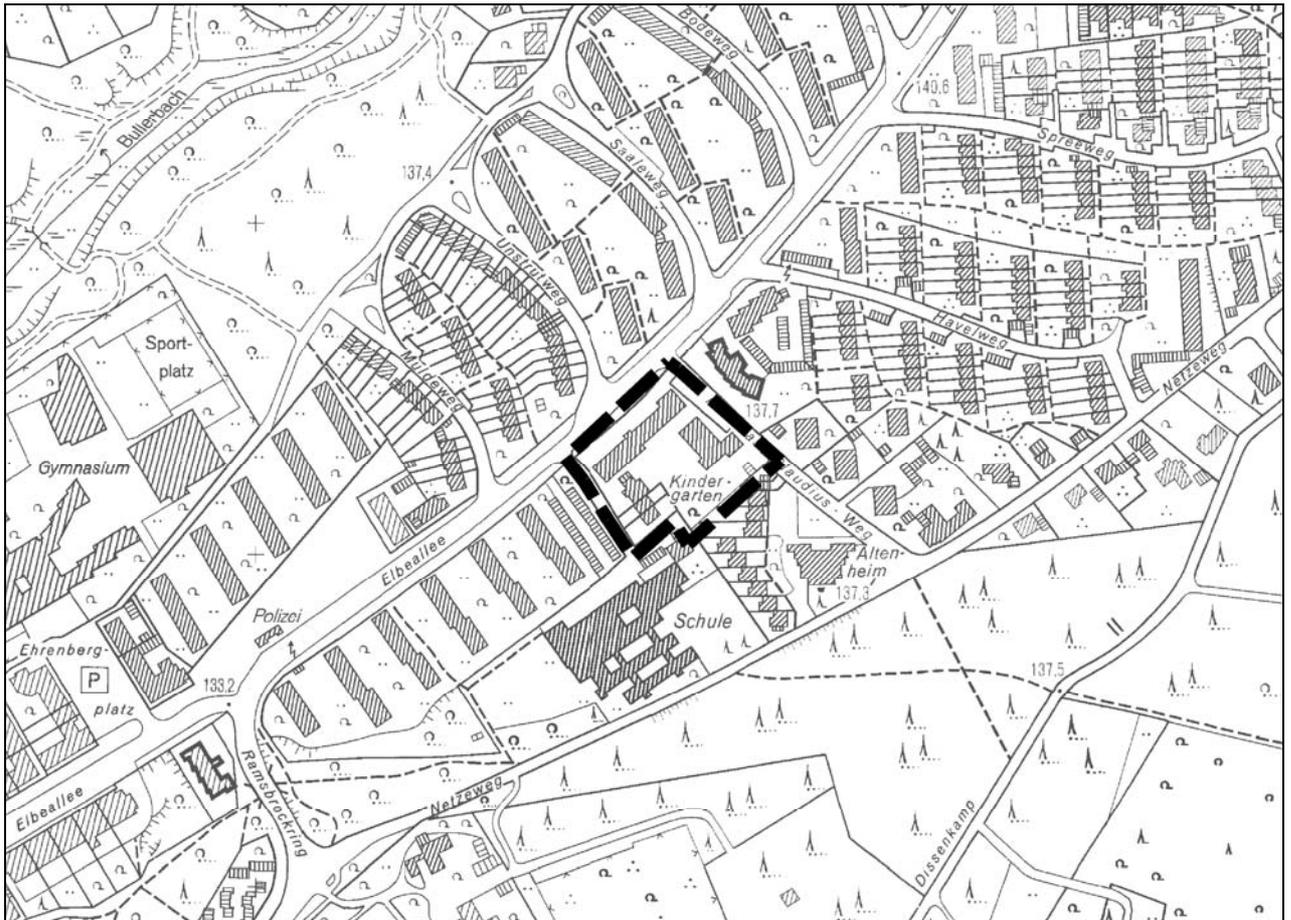
D	Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung Entwurf
----------	--

STADT BIELEFELD

Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“

Stadtbezirk: Sennestadt

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes südöstlich der Elbeallee /
südwestlich des Matthias-Claudius-Weges



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.52

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren / Bestehendes Baurecht	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Belange des Städtebaus	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	5
5.4	Gestalterische Aussagen	5
5.5	Denkmalschutz	5
6	Belange des Verkehrs	6
7	Belange der Ver- und Entsorgung	6
7.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
7.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	6
7.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
8	Belange der Umwelt	7
8.1	Umweltprüfung	7
8.2	Artenschutz	7
8.3	Immissionsschutz	10
8.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	13
8.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	13
9	Belange der sozialen Infrastruktur	14
9.1	Grundschule	14
9.2	Spielfläche	14
10	Kosten	14

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ liegt innerhalb der Gemarkung Sennestadt, Flur 4, umfasst die Flurstücke 178, 280, 374 und 605. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.500 m².

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren / Bestehendes Baurecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im sog. unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind dort nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - Innenbereich) zu beurteilen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes setzt der seit 1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 1.6 nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes fest. Diese Fläche soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ teilweise als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Da in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück an dem Matthias-Claudius-Weg beabsichtigt der Verband der evangelischen Kirchengemeinden ein Wohnprojekt als „Generationenübergreifendes Wohnen“ zu realisieren.

Es besteht weiterhin Bedarf an kirchlichen Einrichtungen, der allerdings angesichts der demographischen Entwicklung geringer wird. So ist im Gebäude eine Begegnungsmöglichkeit vorgesehen. Das Matthias-Claudius-Haus (Haus der Offenen Jugendarbeit) soll in das Jochen-Klepper-Haus, Altmühlstraße verlagert werden. Hier besteht größerer Bedarf an Jugendarbeit als an der Elbeallee (Nähe zum Jugendzentrum LUNA). Der Matthias-Claudius-Kindergarten soll in das neue Gebäude integriert werden.

Aufgrund der erforderlichen Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem die Nachnutzung einer nicht mehr in der Form benötigten Gemeinbedarfsfläche mit einer konkreten Projektplanung vorbereitet wird.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes (ca. 6.500,00 m²) liegt unter 20.000 m²; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der Nutzung Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) für das Plangebiet dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

5 Belange des Städtebaus

Das ca. 6.500 m² umfassende Areal soll mit ca. 50 Wohnungen und einer Kindertagesstätte (3-Gruppen-Kita und zugehörigem Garten mit Spielplatz) bebaut werden. Die Wohnungen werden alle barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht errichtet.

Es besteht das Interesse, hier nach Abbruch der aufstehenden Gebäude ein dreigeschossiges Wohnprojekt mit Flachdach umzusetzen.

Bei dem Bauvorhaben ist eine Blockstruktur aus vier dreigeschossigen Baukörpern vorgesehen, die untereinander mit ein- bis zweigeschossigen Zwischenbauten verbunden werden sollen.

Die Außenbereiche und der Innenhof zwischen den Bauteilen sollen als Atrium, Gartenhof bzw. Spielfläche für die Kindertagesstätte ausgebildet werden.

Vor dem Hintergrund, dass gerade an dieser Stelle alle Dachvarianten und Geschossigkeiten vorhanden sind, fügt sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Das vorh. Matthias-Claudius-Haus wirkt mit seiner 1- 2 geschossigen Bauweise an dieser Stelle vermittelnd zwischen dem Hochhaus Elbeallee 136 und dem 3-Geschossigen Wohnungsbau südl. des Matthias-Claudius-Hauses.

Das geplante Gebäude greift diese vorh. Situation auf und nimmt entlang der Elbeallee die bislang bestehenden Abstände auf. Dadurch wird ein wesentliches Element des Reichow'schen Städtebaukonzeptes beachtet. Die Hochhäuser entlang der beiden Hauptachsen Elbeallee und Rheinallee sind weitsichtbare Markierungen. Das neue Gebäude stört mit seiner geplanten Positionierung an der Elbeallee diese Sichtbeziehung nicht.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Baugebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- zulässig sein, während die Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen

ausgeschlossen werden sollen.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten soll die Wohnnutzung und die in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen ermöglicht werden.

Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Änderungsgebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umgebenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Dreigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung der Flachdachbebauung (maximal 7° Dachneigung) - durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind in offener Bauweise Baukörper über 50 m Länge unter Einhaltung des Grenzabstandes zulässig. Dieses ist notwendig, da die einzelnen Gebäudeabschnitte miteinander verbunden sind.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

5.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform / -neigung mit 9,50 m festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. zulässig.

5.4 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung beschränkt.

5.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

6 Belange des Verkehrs

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.

Das Plangebiet soll von dem Matthias-Claudius-Weg sowie von der Zuwegung zur Comenius-Schule direkt erschlossen werden.

In dem Gebiet selbst sind die notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Insgesamt sind 47 Stellplätze projektiert, die entlang des Matthias-Claudius-Weges angeordnet bzw. über eine einzelne Zufahrt von dem Weg zur Comenius-Schule erschlossen werden

Die Flächen für Stellplätze werden in dem Bebauungsplan festgesetzt. Je angefangene vier Stellplätze ist in dem Plangebiet ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle „Matthias-Claudius-Weg“ in der Elbeallee direkt an den öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien 135 (Senne – Sennestadt) und 35 (Heideblümchen – Sennestadt – Sieker) angebunden.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

In dem Plangebiet wird im Bereich des zu erwartenden Haupteingangsbereiches eine „Fläche für das Abstellen von Fahrrädern“ gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte mit bis zu 3 Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl bis 0,7, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m³/h gesehen. Bei mehr als 3 Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl bis 1,2 liegt der Bedarf bei 96 m³/h. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Entwässerungsplanung „Schmutzwassersammler Sennestadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Sennestadt“ zugeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a Landeswassergesetz NRW ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 12/10. Für die Einleitung über den Sennestadtteich in den Bullerbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bez.Reg. Detmold bis zum 31.12.2013.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser).

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Wegen der geplanten Nutzungsänderung im Einleitungsgebiet ist ggf. eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.

Für die innere Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

7.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann es selbst bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes im Umland und im Gebiet selbst zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 7 (2) BNatSchG 2010 kommen. Entscheidend ist, dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung darstellt. Im Rahmen der ASP sind grundsätzlich alle in Nordrhein-Westfalen vorkommenden Arten der folgenden

drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL
- die besonders und streng geschützten Verantwortungsarten

Die Liste der 158 in Nordrhein-Westfalen streng geschützten Arten wurde hierfür komplett geprüft: mit Hilfe des Kartenservers des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW wurden die für das Messtischblatt „4017 – Brackwede“ relevanten Arten anhand des Lebensraumspektrums herausgefiltert und einer 1. Abschichtung unterzogen.

Von Ende Mai bis August 2010 wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse mittels Übersichtbegehungen untersucht

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 5 Fledermausarten als potenziell vorkommend identifiziert und 2 Arten mit Vorkommen im Untersuchungsgebiet dokumentiert und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft.

Die in Frage kommenden 7 Arten (Große und Kleine Bartfledermaus, Braunes Langohr, Franzen-, Rauhhaut-, Zwerg- und Breitflügelfledermaus) nutzen den Geltungsbereich als Sommerquartier und teilweise auch als Jagdhabitat. Da der Gebäudebestand und einige Gehölze auf dem Areal entfernt werden sollen, ist somit eine Prüfung nach § 44 BNatSchG 2010 für die Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie notwendig.

Die artspezifische Prognose der Wirksamkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kam zu dem Ergebnis, dass für diese ökologische Gilde bau- und anlagebedingt der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vorliegt.

Die benannte CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) garantiert mit der Installation von 2 Fledermaus-Spaltenquartieren, dass die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung gewahrt bleibt. Weitere Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG 2010 sind für diese ökologische Gilde, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht einschlägig.

Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden. Somit kommt es nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes (vgl. § 45 (7) BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL).

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 4 streng geschützte Vogelarten als relevant eingestuft. Als streng geschützte Vogelarten kämen als Nahrungsgäste potenziell der Sperber, Mehlschwalbe und Turmfalke potenziell in Frage. Die Reduzierung der Jagdhabitats für die Arten, die immerhin je nach Erheblichkeit zu einem Verlust an Niststätten an anderer Stelle führen könnte, ist flächenmäßig allerdings nicht relevant, da der Sperber eine große Raumbeanspruchung bzgl. des Nahrungserwerbes aufweist und, genauso wie Mehlschwalbe und Turmfalke, den Geltungsbereich des B-Plans auch weiterhin uneingeschränkt nutzen kann. Damit ist das Überleben der lokalen Populationen nicht in Frage gestellt.

Als weitere streng geschützte Art käme die Waldohreule potenziell als Brutvogel für den Geltungsbereich in Frage. Da die Waldohreule in der Mehrzahl in verlassenen Nestern des Vorjahres brütet (z. B. alte Krähen- oder Taubennester), ist der teilweise Verlust des Gehölzbestandes als nicht gravierend einzuschätzen, da es sich sowohl bei den Nestbauern als auch bei der Waldohreule selbst um keine Traditionsbrüter handelt. Somit ist auch für diese Art, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, mit keiner erheblichen Beeinträchtigung und keinem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden ebenfalls 24 besonders geschützte Brutvögel und Nahrungsgäste, die sowohl ungefährdet sind als auch einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen. Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitats die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitats vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG 2010 für die europarechtlich geschützten Vogelarten nicht notwendig.

Besonders oder streng geschützte nationale Verantwortungsarten sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zu beschreiben.

Ebenso wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ nicht vorhanden.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Baufeldräumung/Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit ab Ende September bis Anfang April, Gehölze Mitte Oktober bis Ende November.
- Abriss des Gebäudes in den Wintermonaten ab Mitte Oktober bis Anfang März.
- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen.
- Geeignete Wahl der Außenbeleuchtung im Bereich der Gebäude und Außenanlagen.
- Schaffung von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden.
- Begrünung der zulässigen Garagen und Carports.
- Maßnahmen gegen Vogelschlag durch Vermeidung großer Glasflächen.
- Faunistisch verträgliche Pflege der Außenanlagen.
- Sachgemäße und faunistisch verträgliche Altholzsanierung im Zuge der allgemeinen Schadensabwehr.

Folgende CEF-Maßnahmen zum Artenschutz sind danach in dem Plangebiet vorzusehen und festzusetzen (vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion in dem Plangebiet):

- Installation von 2 Fledermaus-Spaltenquartieren in Form eines Zwei-Kammer-Systems. Die Fledermauskästen sind im zeitigen Frühjahr (ab Mitte März), vor Beginn der Baufeldräumung und der Baumaßnahme nach Absprache mit einem Sachverständigen an zwei geeigneten Bäumen, die nicht im Rahmen der Bebauung beseitigt werden, vorübergehend anzubringen. Nach Beendigung der Baumaßnahme, ab Anfang Oktober bis Mitte März, sind diese Fledermauskästen im Absprache mit einem Sachverständigen an geeigneter Stelle an die neu errichteten Gebäude umzuhängen.
- Die Entfernung von Bäumen darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende November erfolgen. Sträucher dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt werden.
- Der Abriss von Gebäuden darf nur in den Wintermonaten ab Mitte Oktober bis Anfang März durchgeführt werden.

Eine Ausnahme ist, aufgrund der für die Änderung des Bebauungsplans anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG 2010, nicht notwendig.

Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit der Bebauungsplan Nr. I / St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ der Stadt Bielefeld-Sennestadt im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist.

Die in der vorliegenden ASP (Gasse - Schumacher - Schramm Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft, Paderborn in AG mit Arbeitsgemeinschaft COPRIS, Marienmünster, Mai – September 2010) genannten Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind bis auf die CEF-Maßnahme nicht in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ enthalten.

Dies ist insbesondere bei den baubedingten Maßnahmen der Fall, da die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan diese nicht berücksichtigen müssen. Dabei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um Rechtsvorschriften und untergesetzliche Umweltauflagen, die über die Bestimmungen der § 1 bzw. 1a BauGB hinaus berücksichtigt werden müssen bzw. sollen.

8.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die Planung dient ausschließlich der Bereitstellung von Wohnraum. Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder anderer anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Vom Plangebiet selbst werden – bezogen auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz – keine störenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgehen.

Stellplatzlärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und des für dieses Vorhaben ebenfalls erforderlichen Bau-Genehmigungsverfahren wurde daher die schalltechnische Untersuchung durchgeführt (AKUS GmbH, Bielefeld, April 2011). In dieser sind die von der Nutzung der geplanten Stellplätze ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und bewertet worden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pkw-Stellplätze werden an der umliegenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes die vorgegebenen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete nach TA Lärm nicht überschritten.

Straßenverkehrslärm

Zu berücksichtigen ist die Belastung durch Verkehrslärm der Elbeallee. Insgesamt ist das Planungsvorhaben im Straßenumfeld infolge des Verkehrslärms konfliktreich und bedarf ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Erheblichkeit der Lärmeinwirkungen einer besonderen Planrechtfertigung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und des für dieses Vorhaben ebenfalls erforderlichen Bau-Genehmigungsverfahren wurde daher die schalltechnische Untersuchung durchgeführt (AKUS GmbH, Bielefeld, April 2011). In dieser sind die von der Elbeallee auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und bewertet worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Bereiche der Fassaden der geplanten Baukörper mit höheren Pegeln als den idealtypischen WA-Werten des Beiblattes 1 der DIN 18005 belastet sind. Die Pegel, die höher als idealtypisch sind und unterhalb der gesundheitlichen Gefährdungsschwelle liegen, entsprechen zwar grundsätzlich gesunden Wohnverhältnissen, jedoch weisen sie einen – gemessen an den idealtypischen Pegeln – belästigenden Charakter auf.

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel am geplanten Gebäudetrakt entlang der Elbeallee < 70/65 dB(A) tags/ nachts. Die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts lt. DIN 18005 werden deutlich überschritten. Die Lärmbelastung ist straßenzugewandt erheblich.

Im Bereich des Schallschattens werden an den straßenabgewandten Gebäudeseiten die vorgenannten Orientierungswerte tags/nachts eingehalten.

Nachfolgend werden die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

a)

Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsform in der Sennestädter „Nordstadt“.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Elbeallee sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbau-Entwicklung zu schaffen.

Das gesamte Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung, die sich entlang der Elbeallee als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Da die charakteristische Bauweise mit der Gebäudestellung als straßenbegleitender Bebauung beibehalten werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, der bereits baulich genutzt wird und sich in einem Umfeld mit Wohnbebauung befindet.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einen ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus. Es ist hier ein Allgemeines Wohngebiet mit Konzentration auf die Wohnnutzung aus stadtplanerischer Sicht gewollt; die Festsetzung dieses Gebietstypes entspricht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung,

b)
Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aktiver Lärmschutz (Wand oder Wall) kann im vorliegenden Fall wegen der Höhe des geplanten Objektes (3-geschossig), der räumlichen Enge und der städtebaulichen Anmutung keine Lösung sein. Bei einem zu schützenden 1. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärmschutzmaßnahmen ca. 5 m betragen. Ein Lärmschutzwand in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage nach unseren Erfahrungen i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgeräusche erreichen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen entlang der Elbeallee geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

c)
Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Mit der Lärm abschirmenden Bebauung wird der Straßenverkehrslärmbelastung mit einer geeigneten Baukörperstellung angemessen Rechnung getragen.

Die Schallschattenwirkung und Wohnqualität wird hierdurch zusätzlich verbessert. Ein beruhigter Bereich mit Aufenthaltsqualität entsteht im Inneren der Blockbebauung. Wohngebietstypische Lärmpegel bis 55/45 dB(A) tags/nachts werden sichergestellt.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der Lärmbelastung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche zu erzielen, wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB aufgenommen:

Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 zur Erreichung des Innenpegels tags von $L_i < 40$ dB(A) und nachts von $L_i \leq 30$ dB(A).

Gebäude sind in folgender Ausführung zu errichten:

Massive (zweischalige) Außenwände: $R'_w \geq 55$ dB für alle Wände.

Rollladenkästen: R'_w jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'_w für die Fenster.

Fenster: $R'_w \geq 37$ dB = Fensterschallschutzklasse 3 für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts; an Fassaden mit Pegeln nachts ≤ 54 dB(A) $R'_w \geq 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2.

Dächer: $R'_w \geq 45$ dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung – insbesondere von Schlafzimmern – ist ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Falle anderer Gebäudeanordnungen und somit anderen Beurteilungspegeln als in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt bzw. im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit der Schalldämmung, sind auch andere Schalldämm-Maß-Kombinationen zulässig.

Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Außenwohnbereiche sind möglichst zu der von der Elbeallee abgewandten Seite anzuordnen.

Mit den getroffenen Festsetzungen / Maßnahmen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung genauso entsprochen werden, wie der Entwicklung des Standortes.

Luftreinhaltung

Problematische Luftschadstoffbelastungen hinsichtlich NO_2 und PM 10 sind derzeit nicht bekannt. Die derzeit mittlere NO_2 -Belastung wird sich zukünftig voraussichtlich weiter verringern.

8.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

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

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

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

8.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Mikroklimatisch wird durch die zusätzliche Bebauung der kleinräumige Luftaustausch geringfügig eingeschränkt und die Überwärmung nicht maßgeblich verschlechtert.

Da ein Großteil der heutigen Grünfläche im Innenhof erhalten bleibt und der südöstliche Gebäudeflügel ohne direkten baulichen Anschluss an das südwestliche Gebäude errichtet wird, wird die kleinräumige Belüftung zumindest von Süden her aufrecht erhalten.

Die Bebauung soll als Energieeffizienzhaus nach KfW-70 Standard mit einer Wärmeaufbereitung durch eine Solaranlage für Brauchwasser erfolgen.

9 Belange der sozialen Infrastruktur

9.1 Grundschule

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Brüder-Grimm-Schule, welche eine dreizügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2010/11 insgesamt 276 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Da es sich bei der Planung mit rd. 50 Wohneinheiten um ein sog. Mehrgenerationenwohnen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass maximal 1/3 der Wohneinheiten für Familien mit Kindern in Frage kommt. Aus diesen 17 Wohneinheiten ist etwa ein zusätzlicher Schüler pro Jahrgang der Brüder-Grimm-Schule ab Schuljahr 2012/13 abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller Geburtenjahrgänge und Baugebiete im Schuleinzugsbereich der Brüder-Grimm-Schule wird die Schülerzahl bis Schuljahr 2015/216 nahezu konstant bleiben. Der Raumbedarf kann im vorhandenen Bestand abgedeckt werden.

9.2 Spielfläche

Das Plangebiet wird im Rahmen der Spielflächenbedarfsplanung dem Untersuchungsraum 174 „Netzweg“ zugeordnet. Der derzeitige Versorgungsgrad lässt sich als gering unterversorgt bezeichnen, da der Deckungsgrad an Spielflächen ca. 82 % beträgt. Mit der Ausweisung neuer Wohnbaufläche ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Spielflächen aufgrund der Zunahme der Bewohner zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit ein Wohnkonzept mit ca. 50 Wohneinheiten als betreutes Wohnen, Wohngruppe und Singlewohnungen geplant. Da im Rahmen des B-Planes das Gebiet aber als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, sind auf Grundlage der Festsetzung u.a. auch „kindertaugliche Wohnungen“ möglich. Für diese möglichen „kindertauglichen Wohnungen“ ist der neu entstehende Spielflächenbedarf zu ermitteln, da der B-Plan eine Bedarfsplanung darstellt.

Es sind ca. 30 Wohneinheiten („normale Wohnungen“ = Wohnungen, die für Familien geeignet sind) möglich, durch die ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von 216 m² ausgelöst wird. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des in der Nähe gelegenen Spielplatzes ist es aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, einen zusätzlichen Spielplatz im Planungsgebiet auszuweisen.

Daher soll der zusätzlich entstehende Spielflächenbedarf mittels einer Abstandszahlung zur Aufwertung des Spielplatzes am Havelweg bzw. an der Comeniuschule gedeckt werden.

Für die geplante Kindertagesstätte ist ein Außenspielbereich geplant.

10 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Für die innere Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Somit entstehen hierfür keine Kosten.

Die in den folgenden Jahren geplante Sanierung der Kanalisation in der Elbeallee ist im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 bzw. im Finanzplan 2011 vorgesehen und wird unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ durchgeführt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und des in der Nähe gelegenen Spielplatzes ist es aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, einen zusätzlichen Spielplatz im Planungsgebiet auszuweisen.

Daher soll der zusätzlich entstehende Spielflächenbedarf mittels einer Abstandszahlung zur Aufwertung des Spielplatzes am Havelweg bzw. an der Comeniusschule gedeckt werden.

Für die Abdeckung des Spielflächenbedarfes mittels einer Abstandszahlung entstehen einmalige Kosten in der Höhe von 16.200 €, die vom Investor zu tragen sind. Diese Abstandszahlung ist im Rahmen eines Folgekostenvertrages zu regeln. Im Rahmen dieses Vertrages ist vorstellbar, dass eine Vereinbarung getroffen wird, die es ermöglicht, dass die Berechnung des neu entstehenden Spielflächenbedarfes auf Grundlage der Angabe der Zweckbestimmungen der Wohnungen zum Bauantrag angepasst und ggf. der Betrag der Abstandszahlung reduziert wird.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Bielefeld, im Mai 2011

Liste der zugrunde liegenden Gutachten

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“, AKUS GmbH, Bielefeld, April 2011
- „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 4“, Gasse-Schumacher-Schramm Landschaftsarchitekten BDLA, Paderborn / AG COPRIS, Marienmünster, September 2010