

Anlage

**A**

**Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 – 6. Änderung „Piniestraße“**

- Plankonzeption - Vorentwurf
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Stieghorst

### Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 - 6. Änderung

#### „Pinienstraße“

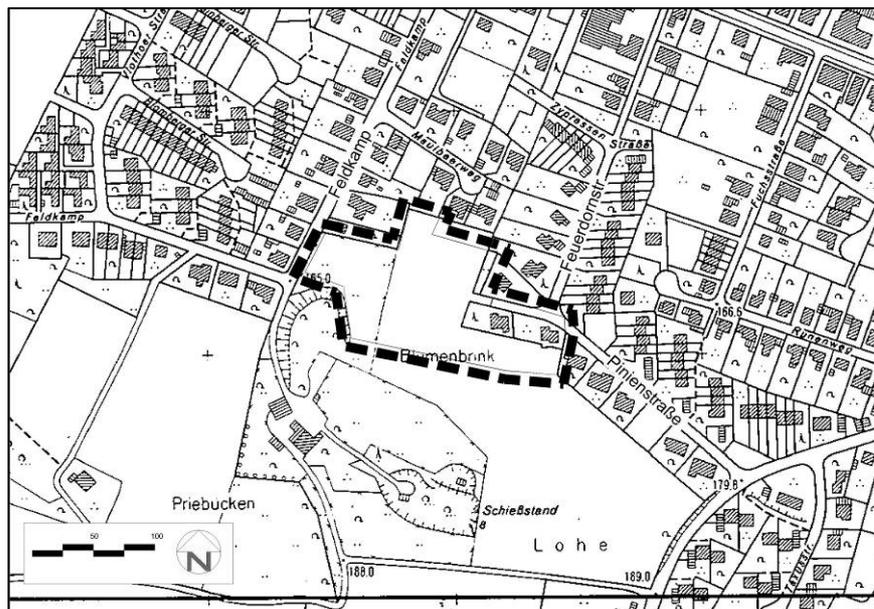
#### Plankonzeption - Vorentwurf

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

#### -Vorentwurf-

Stand Juli 2011

Übersichtsplan

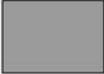
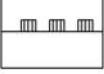
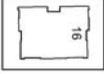
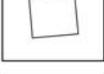
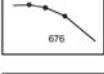
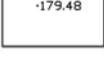


Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.52



Abb. 2: Plankonzeption - Vorentwurf Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
<b>Hauptnutzung</b>	
	allgemeines Wohnen
<b>II+DG</b>	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig + Dachgeschoss
<b>SD</b>	Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Grundstücksfläche
	Landwirtschaftliche Fläche
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
	Umgrenzung von Schutzgebieten
	Landschaftsschutzgebiet
	vorhandene Trinkwasserleitung
	vorhandener Mischwasserkanal
<b>Signaturen der Katastergrundlage</b>	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Höhenangabe in Meter über N.N.

## Inhaltsübersicht

1.....	Allgemeines.....	2
2.....	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen.....	2
3.....	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	4
4.....	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	8
4.1.....	Belange des Wohnens.....	8
4.2.....	Belange des Verkehrs.....	9
4.3.....	Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
4.4.....	Belange des Orts- und Landschaftsbildes.....	10
4.5.....	Belange des Denkmalschutzes.....	10
4.6.....	Belange des Umweltschutzes.....	10
4.6.1.....	Umweltprüfung.....	10
4.6.2.....	Naturschutz und Landschaftspflege.....	11
4.6.3.....	Stadtklima und Luftreinhaltung.....	11
4.6.4.....	Altlasten.....	11
4.6.5.....	Immissionsschutz.....	11
4.6.6.....	Grundwasserschutz.....	11
4.6.7.....	Bodenschutz.....	12
4.6.8.....	Artenschutz.....	12
5.....	Bodenordnung.....	12
6.....	Erschließungsanlagen.....	12
7.....	Flächenbilanz.....	12
8.....	Kostenschätzung.....	13
9.....	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.....	13

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

**Zum Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 – 6. Änderung „Pinienstraße“ für das Gebiet östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feuerdornstraße, entlang der Pinienstraße**

**-Stadtbezirk Stieghorst-**

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

## 1. Allgemeines / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 soll für den Bereich östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feuerdornstraße, entlang der Pinienstraße im Sinne des § 13a BauGB geändert werden (6. Änderung „Pinienstraße“).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbauflächen, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend, geschaffen werden. Zudem kommt es mit der Umsetzung der Planung zur Schließung des Siedlungsrandes.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

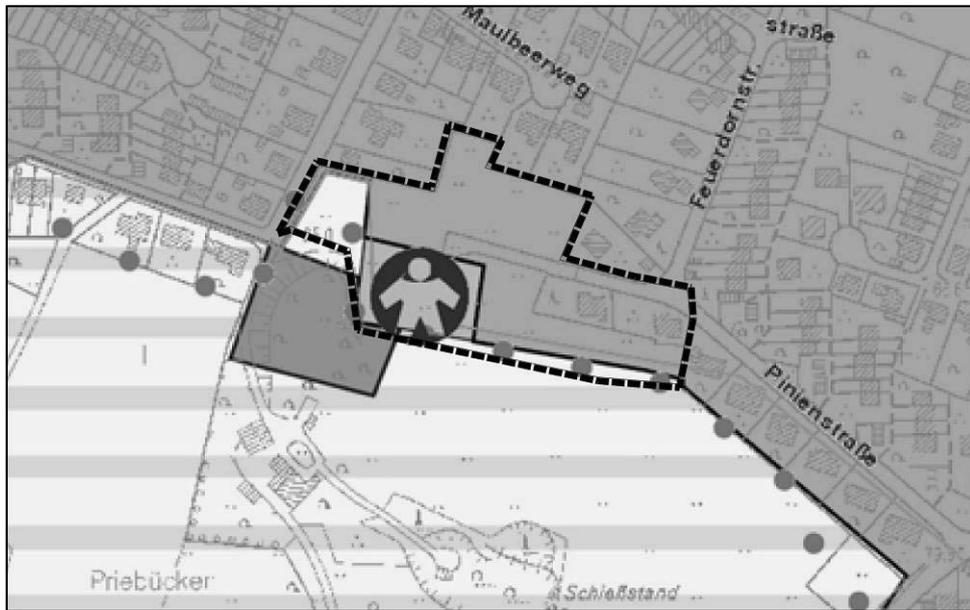
## 2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Bereich der Bebauungsplanänderung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Wohnbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft mit dem Hinweis „Geeigneter Erholungsraum“ dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die weiter südlich gelegenen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es ist vorgesehen, die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ im Rahmen des Änderungsverfahrens in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, am südlichen Siedlungsrand die Darstellung Wohnbaufläche zugunsten von Landwirtschaftliche Fläche zurückzunehmen, im Westen statt bisher Landwirtschaftliche Fläche Wohnbaufläche darzustellen und den Flächennutzungsplan gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der seit dem Jahre 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den betreffenden Planbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie Reines Wohngebiet (WR) dar. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als Reine (gem. § 3 BauNVO) bzw. Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

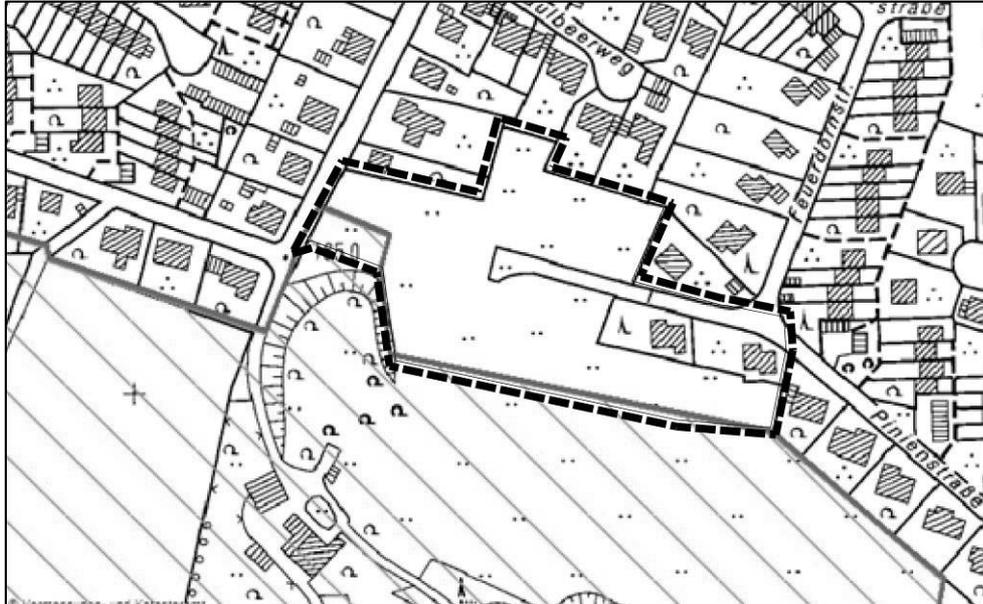
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



## Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist ein kleiner Teil im Süden des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 21 LG mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung greift jedoch nicht in den Landschaftsplan ein.

Abb. 5: Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



### 3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst, Stadtteil Ubbedissen östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feuerdornstraße, entlang der Pinienstraße, auf den Flurstücken 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 739, 525, 526, 527, 528, 2061, 2105, 519, 520, 2051, 2052, 2053, 2054, 1434, 1435, 1436 sowie teilweise auf dem Flurstück 2063 (Gemarkung Ubbedissen, Flur 5).

Die Fläche des Plangebietes ist topographisch sehr bewegt. Das Gefälle von Süden nach Norden ergibt einen Höhenunterschied von ca. 10 m.

Die Pinienstraße ist, entgegen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht vollständig ausgebaut, sondern reicht von Osten kommend lediglich bis zur Hausnummer 14.

Große Teile des Plangebietes sind bislang unbebaut, jedoch von Wohnbauflächen umgeben. Die umgebende Bebauung wurde überwiegend in 1 bis 2-geschossiger Bauweise errichtet, zum Teil als Reihenhäuser, teilweise als freistehende Wohnhausbebauung. Die vorhandene Bebauung im städtebaulichen Kontext ist, in Bezug auf die Dachlandschaft, weitestgehend einheitlich mit Satteldächern gestaltet.

Nach Süden hin erstreckt sich die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte freie Landschaft.

Abb. 6: Luftbild mit Angrenzung des Änderungsbereiches





Abb. 8: Legende Bestandsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanänderung

### Hauptnutzung



allgemeines Wohnen

II+DG

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig + Dachgeschoss

SD

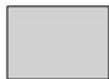
Satteldach



öffentliche Verkehrsfläche



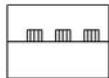
Grundstücksfläche



Landwirtschaftliche Fläche



vorhandener Baum (nicht eingemessen)



Umgrenzung von Schutzgebieten



Landschaftsschutzgebiet

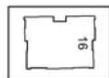


vorhandene Trinkwasserleitung

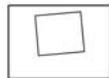


vorhandener Mischwasserkanal

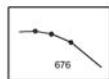
### Signaturen der Katastergrundlage



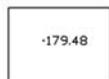
Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Höhenangabe in Meter über N.N.

#### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der geplanten Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 ist die Nachverdichtung des Wohngebietes entlang der Pinienstraße.

Die bisherige Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sah es vor, die Pinienstraße als Verbindungsstraße zwischen der Feuertornstraße im Osten und der Straße Feldkamp im Westen auszubauen. Südlich der Straße war die Errichtung eines Kindergartens beabsichtigt.

Parallel zur Pinienstraße war die Errichtung von Einzelhäusern beabsichtigt, die jeweils gegeneinander versetzt werden sollten.

Dieses städtebauliche Konzept wurde bislang nur in Form von einzelnen Wohnhäusern umgesetzt. Aus heutiger Sicht besteht zudem kein weiterer Bedarf mehr für die Errichtung eines Kindergartens.

Allerdings besteht in Bielefeld nach wie vor eine Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen sollen im Bereich der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes geschaffen werden. Durch eine klare Orientierung der Bebauung entlang der noch auszubauenden Pinienstraße soll zudem der Siedlungsrand geschlossen werden.

##### 4.1 Belange des Wohnens

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Planungsgebiet 9 freistehende Einfamilienhäuser sowie 2 Doppelhäuser zu errichten. Die insgesamt 13 Wohneinheiten sollen in 2-geschossiger Bauweise errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschoss sich im ausgebauten Dachgeschoss befindet.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschosigkeit sollen sich am Bestand orientieren und vor allem die von Süden nach Norden abfallende Topographie des Geländes berücksichtigen. Diese erfordert, dass die geplanten Trauf- und Firsthöhen für die einzelnen Baukörper im zukünftigen Bebauungsplan in Abhängigkeit von den jeweiligen Geländehöhen festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan sollen daher einzelne überbaubare Bereiche festgesetzt werden, die die Festsetzung individueller, an die Topographie angepasster, Trauf- und Firsthöhen ermöglichen und ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleisten.

Die Art der baulichen Nutzung soll sich der städtebaulichen Umgebung anpassen. Ziel der Planung ist es, eine die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Nutzungsmischung zu ermöglichen. Daher soll hier ein Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um in dem Wohnquartier unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden, sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen und stark Verkehr erzeugenden bzw. den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengenden Nutzungen (z.B. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig sein.

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung soll sich ebenfalls in die Umgebungsbebauung einfügen. Die zulässige Dachform ist daher das Satteldach (SD). Dennoch soll von der versetzten Bauungsweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abgewichen werden. Die Einfamilienhäuser sollen entlang der Pinienstraße, die dazu ausgebaut werden soll, errichtet werden. Nördlich der Pinienstraße entstehen zwei Doppelhäuser, wobei die Hinterlieger mit kurzen Privatwegen erschlossen werden.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln.

## 4.2 Belange des Verkehrs

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Pinienstraße. Diese wird im Zuge der Planung als öffentliche Verkehrsfläche weiter ausgebaut. Eine Anbindung der Pinienstraße an die Straße Feldkamp – wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt - ist aus verkehrlichen Gründen nicht notwendig.

Ein Durchbau der Straße bis an die Straße Feldkamp ist zudem wegen der Lage der vorhandenen Trinkwassertransportleitung nicht möglich. Eine Umlegung der Leitung würde in keinem Verhältnis zu dem verkehrlichen Nutzen einer Straßenverbindung stehen.

Die Pinienstraße soll daher mit einer verkehrsgerechten Wendeanlage abgebunden werden.

Die nicht unmittelbar an der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke sollen über private Zufahrten bzw. private Wohnwege erschlossen werden.

### Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplatzanlagen sollen unmittelbar auf den Grundstücksflächen entstehen.

### Fußgänger und Radfahrer

Die Anbindung an die Straße Feldkamp wird zwar nicht für den MIV möglich sein, jedoch wird diese über einen Fuß- und Radweg gewährleistet.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Bielefeld-Ubbedissen Sternwarte“ an der Detmolder Straße an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese Haltestelle ist vom Plangebiet fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Von diesem Haltepunkt verkehren die Buslinien 38 und 138 in Richtung Stieghorst Zentrum. Die Linie 38 verkehrt werktags im 30-Minuten-Takt, am Wochenende stündlich. Die Linie 138 fährt werktags mehrmals, bis zu vier Mal stündlich in Richtung Stieghorst Zentrum. Samstags, sowie Sonn- und Feiertags sogar teilweise fünf Mal in der Stunde. An der Haltestelle Stieghorst Zentrum besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 3, wodurch eine Anbindung an die Innenstadt gewährleistet wird.

Das Plangebiet ist daher sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden und bietet eine ausgezeichnete Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

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

#### Versorgung

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

#### Entwässerungssystem

Die Entwässerung des umliegenden Wohngebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Es ist beabsichtigt, die Wohnhausbebauung im Änderungsbereich im Bereich der Straße Feldkamp durch einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Die vorhandenen Bodenverhältnisse im Plangebiet stehen einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers entgegen. Daher soll das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, wie bisher auch üblich, der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

### **4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Vorhaben sieht eine bauliche Ergänzung des vorhandenen Wohnbaubestandes sowie die Schließung des Siedlungsrandes vor. Die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten der angrenzenden freien Landschaft in Teilen zurück genommen. Die frei werdenden Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Zwar werden die bisherigen Grünflächen für die geplante Wohnbebauung genutzt, allerdings kommt es dadurch zur sinnvollen Schließung des Siedlungsrandes und schafft eine städtebaulich notwendige Ordnung.

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext sowie in die topographischen Gegebenheiten des Planungsgebietes einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

### **4.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

### **4.6 Belange des Umweltschutzes**

#### **4.6.1 Umweltprüfung**

Da es sich bei dem geplanten Änderungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Bebauungsplanänderung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

#### **4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 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.

#### **4.6.3 Stadtklima und Luftreinhaltung**

Das Plangebiet befindet sich in einem mäßig klimaempfindlichen Bereich. Die an das Plangebiet angrenzende Grünfläche wird als hochklimaempfindlich eingestuft und dient der Kaltluftentstehung. Diese wird jedoch von der Planung nicht berührt.

Die durch die Planung entstehenden zusätzlichen 13 Wohneinheiten haben keine wesentliche Verkehrsmengenzunahme im Vergleich zur heutigen Nutzung zur Folge. Eine umwelterhebliche Luftschadstoffbelastung durch die Planung wird ausgeschlossen.

#### **4.6.4 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld – in ca. 120 m Entfernung von der südlichen Plangebietsgrenze - sind jedoch um den Schießstand herum Altablagerungen verzeichnet. Der Schießstand ist mit der Altablagerungsnummer 327 versehen (ehemalige SS). Das bedeutet, dass hier vor allem Altablagerungen durch Bauschutt bestehen. Der ehemalige Steinbruch der hier zu verorten ist hatte Verfüllungen (mit Schlacke, Schieferbruch, Hausmüll) bis zu einer Tiefe von 8 m in der Mitte zur Folge, ansteigend zu den Seiten. Eine durchgeführte Gefährdungsabschätzung führte zu dem Ergebnis, dass diese Altablagerungen jedoch keine gravierenden Verschmutzungen ergeben und auch eine Boden-Luft-Untersuchung hat ergeben, dass keine Auswirkungen auf das Umfeld und somit auch nicht auf das Plangebiet und dessen Bewohner, zu erwarten sind.

#### **4.6.5 Immissionsschutz**

Durch die geplante bauliche Umnutzung mit Wohnbebauung sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich sowie Immissionen nicht zu erwarten.

#### **4.6.6 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bislang geplanten Wasserschutzgebietes der Kategorie II. Es ist beabsichtigt die Brunnen zukünftig aufzugeben, die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes soll nicht weiter verfolgt werden.

#### 4.6.7 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten/ bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG).

Zwar werden durch die Planung die derzeit noch vorhandenen Grün- und Freiflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Jedoch werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur überbaubaren Fläche zu Gunsten von Natur und Landschaft in Teilen zurück genommen. Zudem hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Plangebiet ebenfalls eine Bebauung der Flächen und sogar einen vollständigen Ausbau der Pinienstraße bis zum Feldkamp vorgesehen.

Daher sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, ÖPNV- Anschluss, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

#### 4.6.8 Artenschutz

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob durch das Vorhaben ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

### 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

### 6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### 7. Flächenbilanz

Wohnfläche	ca.	0,7 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,2 ha
Wohnen Bestand	ca.	0,2 ha
<u>Landwirtschaftliche Fläche</u>	ca.	<u>0,4 ha</u>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>1,5 ha</b>

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 13

## **8. Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand keine Kosten. Die Planungskosten, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten sowie die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur, werden von einem Investor übernommen.

## **9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III / Ub 1 sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.