

Anlage

E	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 'In den alten Gärten'</p> <p>Entwurfs-Fassung</p> <p>– Begründung</p> <p>Bearbeitung:</p> <p>Planungsbüro Werner von Beeren • Bielefeld in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld (600.5, PM)</p>
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Entwurfs-Fassung
November 2011

Bearbeitung:

Planungsbüro Werner von Beeren • Bielefeld
in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld (600.5, PM)

Gliederung Teil D:

1. Allgemeines/ Verfahren	4
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
Bestandsplan	5
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	6
4. Planungsgrundsätze und Abwägung	7 - 15
4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes	7
4.2 Belange des Verkehrs	8
4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	10
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	10
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
4.7 Belange des Umwelt- und des Naturschutzes	13
5. Bodenordnung	15
6. Erschließungsanlagen	16
7. Zahl der Wohneinheiten	16
8. Flächenbilanz	16
9. Finanzielle Auswirkungen	16

Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“

für das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 westlich der 'Finkenstraße', nördlich der 'Bleichstraße', östlich der 'Feldstraße' und südlich des Schulsportplatzes sowie des Grabelandes südlich der Sporthalle.

- Stadtbezirk Mitte -

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines/ Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/3/04.01 sieht im inneren Bereich zwischen Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße Gemeinbedarfsflächen für Schulnutzungen vor. Die bislang entsprechend realisierten Gebäude und Außenanlagen reichen im Norden bis an die Petristraße. Im inneren, südlichen Bereich befinden sich jedoch bislang ungenutzte Reserveflächen. Zu den Rändern der umgebenden Finken-, Bleich- und Feldstraße werden diese durch Wohngebäude eingefasst. Auf den Reserveflächen sollte eine neue Schule entstehen oder aber die an der Petristraße vorhandenen Schulgebäude und Schulnutzungen ergänzt werden.

Die Beratungen in verschiedenen Arbeitsgruppen und Ausschüssen, sowie parallele Prüfungen städtischer Ämter haben zu dem Ergebnis geführt, dass nunmehr auf Reserveflächen verzichtet werden kann. Auch andere gemeinnützige Nutzungsanforderungen sind nicht erkennbar. Da der rechtskräftige Bebauungsplan III/3/04.01 für die östlichen, südlichen und westlichen Randbereiche, sowie für die südlichen, inneren Bereiche bereits Wohnbebauung vorsieht, soll diese ergänzt werden. Das entspricht der tatsächlich im Laufe der Jahre innerhalb und außerhalb des Quartieres entstandenen bzw. vorhandenen Nutzungsstruktur.

Um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich treffen zu können, soll im betroffenen Bereich der Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/3/97.00 „In den alten Gärten“ neu aufgestellt werden. Da

- die Planung der Innenentwicklung des Quartiers dient (§ 13a (1) 1 BauGB), keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² nicht zugelassen wird und
- für die im Innenbereich des Plangebietes angestrebten Nutzungen derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, die nach § 2 (4) BauGB in einer Abwägung zu berücksichtigen wären,

soll die Neuaufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbereich Bielefeld-Mitte. Es hat eine Größe von ca. 5,02 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch verschiedene Schulgebäude, im Osten durch die 'Finkenstraße', im Süden durch die 'Bleichstraße' und im Westen durch die 'Feldstraße' umgeben. An den genannten Straßen befinden sich 1-3 geschossige Wohngebäude mit sehr unterschiedlichen Kubaturen, Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen. Der Straßenrand erscheint für den Betrachter sowohl von der Höhe, als auch von der Dichte her recht massiv bebaut. Diese vorhandenen Gebäude liegen innerhalb des Plangebietes, die öffentlichen Straßen außerhalb.

Die zahlreichen Schulgebäude schließen sich mit ihren Nebenanlagen und -flächen im Norden an das Plangebiet an und erstrecken sich bis zur Petristraße. Nordwestlich liegt unmittelbar angrenzend eine große Rasenfläche, die als Schulsportplatz genutzt und auch dementsprechend intensiv gepflegt wird. Nordöstlich befindet sich zwischen dem Plangebiet und einer Sporthalle eine kleinere Grabelandkolonie, die derzeit als Reservefläche für eventuelle Veränderungen am Schulgelände bzw. an dessen Bebauungs- und Nutzungskonzept erhalten bleiben soll.

Innerhalb des Plangebietes sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits einzelne Grundstücke bebaut worden. Da die inneren Straßen noch nicht realisiert wurden, erfolgt deren Erschließung bislang über die vorgelagerten Grundstücke. Gleichwohl sind die Eingangsbereiche bereits zu den vorgesehenen, inneren Straßen ausgerichtet. Die nicht bebauten, überplanten Flächen im Inneren des Plangebietes werden überwiegend als Grabeland genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine öffentlich angelegte Grünanlage mit einzelnen Spielgeräten. In ihr liegt ein Fuß- bzw. Radweg mit wassergebundener Decke, der die Finkenstraße, die südliche Grabelandkolonie und das nördlich angrenzende Schulgelände miteinander verbindet.

Das Wohnen störende gewerbliche Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld und innerhalb des Plangebietes nicht erkennbar.

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich als '*Allgemeiner Siedlungsbereich*' (ASB) festgelegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Bereich der Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße ein bis zwei Bautiefen als '*Wohnbaufläche*' dar, im anschließenden, inneren Bereich und nördlich angrenzend bis an die Petristraße '*Gemeinbedarfsfläche*'. Zweckbestimmung ist '*Schule*', in einem nordöstlich gelegenen Teilbereich die Zweckbestimmung '*Sporthalle*'. Im östlichen, inneren Mittelbereich befindet sich eine kenntlich gemachte '*Grünfläche*' mit der Zweckbestimmung '*Sportanlage*'.

Der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 setzt im östlichen, südlichen und westlichen Bereich entlang der umschließenden Straßen eine Bauzeile '*Allgemeines Wohngebiet*' mit maximal 3 Vollgeschossen fest. Im südlichen, inneren Bereich wird diese Bauzeile um eine weitere Bauzeile '*Reines Wohngebiet*' mit maximal 2 Vollgeschossen ergänzt. An diesen inneren Bereich schließt sich in nördlicher Richtung eine Parkplatzfläche sowie eine bis zur Petristraße reichende '*Fläche für den Gemeinbedarf*' mit der Zweckbestimmung '*Schule*' an.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sollen nicht mehr für notwendig erachtete Flächen für den Gemeinbedarf, sowie die Flächen, die als Reines oder Allgemeines Wohngebiet bereits festgesetzt sind, einsprechend den heutigen Anforderungen als *Allgemeines Wohngebiet* überplant und (weiter-)entwickelt werden. Der vorhandene Grünbereich im nordöstlichen Mittelbereich soll als *öffentliche Grünfläche* festgesetzt und mit den Zweckbestimmungen *Parkanlage* und *Kinderspielfeld* bauleitplanerisch gesichert und, sofern notwendig, weiter ausgebaut werden.

Bei geringfügigen Planänderungen ist eine Bebauungsplanbearbeitung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB möglich. Voraussetzung für ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB sind, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (wie u.a. die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP geändert ist. Voraussetzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung, die in diesem Planungsfall gegeben ist. Das im Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 festzusetzende *Allgemeines Wohngebiet* soll im FNP zukünftig als *Wohnbaufläche* dargestellt werden. Nördlich des Plangebietes verbleibt auf FNP- und Bebauungsplanebene eine (Reserve-)*Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung: *Schule*. Im vorliegenden Planungsfall soll daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und eine Berichtigung des FNP's erfolgen (FNP-Berichtigung Nr. 9/2011 „Wohnbaufläche In den alten Gärten“).

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden, den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen

Vorinformation zu geben. In vorliegendem Planungsfall wurde jedoch eine reguläre Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB für sinnvoll gehalten und auf der Grundlage der Vorentwurfs-Fassung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ durchgeführt, da die Planung großflächig bereits bebaute Flächen überplant. Ebenso könnten Fachbehörden erst im späteren Verfahren im Zuge der Offenlage beteiligt werden. Auch diesbezüglich wurden hier im Sinne des § 4 (1) BauGB ausgewählte Fachbehörden frühzeitig mit den zuvor genannten Unterlagen beteiligt, um im Zuge der Entwurfsplanung dann über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Sollte der Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 auf und gelten erneut.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Wohnungsmarktbeobachtungen zeigen, dass aktuell nachwievor eine Nachfrage an innerstädtischem Wohnen besteht. Ein Absinken dieser Nachfrage ist kurz- und mittelfristig nicht absehbar. Darüber hinaus ist innerstädtisches Wohnen vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen, nachhaltigen Betrachtung ausdrücklich stadtplanerische Zielsetzung. An dem vorliegenden Standort ist nicht nur 'innerstädtisches', sondern aufgrund des nur ca. 2,5 km entfernt liegenden Bielefelder Stadtkernes 'zentrumnahes' Wohnen möglich. Hierdurch ist eine sehr gute und umfassende Versorgung des Gebietes gegeben und soll nunmehr durch die Schaffung von neuen Wohnbaurechten auf nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen bewusst genutzt werden.

4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes

Die vorhandene Bebauung in den Randbereichen sowie in der 2. Reihe soll in ihrem Bestand geschützt werden. In Anbetracht der Ergebnisse der baulichen Umsetzung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan jedoch einige Veränderungen vorgenommen: Die überbaubaren Flächen werden nunmehr vielfach durchgängig und zudem parallel in einem 14,0m breiten Streifen zu den angrenzenden öffentlichen Straßen ausgerichtet. Zur Sicherung des Bestandes werden zudem die Baugrenzen um die vorhandenen Gebäudeteile geführt. Auf eine vorgegebene Firstrichtung wird aufgrund der im Bestand ganz unterschiedlichen Ausbildungen verzichtet. Um entsprechend des Bestandes Flach- und Pultdächer auszuschließen, sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

In den Randbereichen, aber zukünftig auch im Inneren des Plangebietes soll gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, um so die Palette üblicher innerstädtischer Nutzungen etwas größer fassen zu können. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauGB, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch ausgeschlossen. Auch ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke. Diese Ausschlüsse erfolgen aufgrund der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur, der Zuschnitte der Bauflächen sowie der (inneren) Erschließungsstruktur. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vorrangiges Ziel ist es, gerade im inneren Bereich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierdurch soll der bisherigen Festsetzung eines Wohngebietes entsprochen und der Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum nachgekommen werden.

Der nördlich angrenzende Sportplatz bedeutet nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Einschränkung für die angestrebten Wohnnutzungen. Bei ihm handelt es sich um einen Sportplatz für Schulsport. Nutzungen finden ausschließlich während der aus lärmtechnischer Sicht unproblematischen Tagesstunden statt. Eine Ausdehnung der Nutzungszeiten, z.B. für Sportveranstaltungen in den Abend- und Wochenendstunden, ist nicht vorgesehen. Auch nicht vorgesehen ist die Installation einer Lichtenanlage. D.h. Auswirkungen, die gesundes Wohnen in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Im Zusammenwirken mit dem unmittelbar östlich angrenzenden öffentlichen Grünbereich bietet er Menschen allen Alters Raum für Erholung.

Verschiedenste Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Geschäfte usw. sind ortsnahe vorhanden. Es besteht daher keine Notwendigkeit, hierfür innerhalb des Plangebietes gezielte Festlegungen zu treffen oder spezielle Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen.

4.2 Belange des Verkehrs

• *Motorisierter Individualverkehr*

Die Randbereiche des Plangebietes sind unmittelbar von der Feldstraße, der Finkenstraße oder der Bleichstraße erschlossen.

Das Innere des Plangebietes soll von der Bleichstraße aus für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen werden. Der Straßenanschluss an die Bleichstraße war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 als Hauptanschluss vorgesehen. Über ihn sollten neue Wohnhäuser und Schulnutzungen angebunden werden. D.h. hier war zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten bzw. vorgesehen. Durch eine gezielte gestalterische Verengung der Fahrbahn, die zukünftig im unmittelbaren Bereich der Zufahrt vorgesehen ist, wird ein gefühlsmäßiger Übergang vom 'normalen' Straßenraum hin zu den inneren (Wohn-)Straßen des Wohngebietes begünstigt. Unterstützend würde sich die Anordnung von öffentlichen KFZ-Stellplätzen vor bzw. im unmittelbaren Einfahrtsbereich auswirken (beides siehe Gestaltungsplan). Die nach Baugesetzbuch möglichen Ausweisungen eines Bebauungsplanes können jedoch nur das für derartige Gestaltungen notwendige Raumangebot sichern. Dies ist hier durch eine entsprechend groß festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgt (siehe Nutzungsplan).

Für die für die zukünftigen Wohnhäuser gegenüber dem alten Bebauungsplan neu konzipierte innere Erschließung sind Wohnwege vorgesehen. In der Nähe der Einfahr- bzw. Ausfahrtbereiche sind zumeist eine Fahrbahn mit einseitigem Fußweg und in den nachfolgenden, tieferen Bereichen des Plangebietes Mischverkehrsflächen vorgesehen. Durch diese Maßnahmen, die Gestaltung einer Eingangssituation sowie die kurvige Führung der Verkehrsflächen soll die Fahrgeschwindigkeit und somit auch die Lärmentwicklung durch Kraftfahrzeuge gezielt gering gehalten werden. Dies sollte sich besonders im Vergleich zu den größer einzuschätzenden Belastungen der Bleichstraße bemerkbar machen (dort Durchgangsverkehr, geradlinige Straßenführung und Tempo 50).

Hinzu kommt, dass durch die Anordnung der im inneren Planbereich vorgesehenen Straßen grundsätzlich Querverkehre auszuschließen und somit ausschließlich Anliegerverkehre zu erwarten sind. Auf eine durchgängige Fahrverbindung für Kraftfahrzeuge von dem hier überplanten südlichen Teil in den nördlichen Teil des Quartieres womöglich mit einer zusätzlichen Ausfahrt soll zugunsten einer größtmöglichen Wohnqualität bewusst verzichtet werden. Durch die angestrebte Umfahrt sollen die neuen Baugrundstücke erschlossen und gleichzeitig für größere Fahrzeuge, wie z.B. der Müllabfuhr, eine Umfahrt geschaffen

werden. Platzaufwendige Wendepunkte sowie fahrtechnisch schwere und aus sicherheitstechnischer Sicht kritisch zu bewertende Wendemanöver können somit vermieden werden. Das parallel zum Sportplatz vorgesehene Stück Verkehrsfläche soll parallel zur Fahrbahn öffentlichen Stellplätzen Raum geben und eine Eingrünung der Sportplatzfläche mit Einzelbäumen auf öffentlicher Fläche erlauben.

Es sei jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ausbau sowie die Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind. Dies bedeutet neben den zuvor angesprochenen Überlegungen zum Ausbau des Hauptanschlusspunktes zur Bleichstraße, dass auch bei dem Anschluss an die Feldstraße erst im Rahmen der Ausbauplanung, d.h. im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, folgende angedachten Regelungen getroffen werden können:

Ein nur in Richtung Feldstraße befahrbarer 4,0 m breiter Straßenabschnitt bietet größeren Fahrzeugen eine zweite Möglichkeit, nicht im Plangebiet wenden zu müssen. Er würde zudem eine weitere Möglichkeit schaffen, um aus dem inneren Bereich herausfahren zu können (siehe Gestaltungsplan). In Notfällen könnte dieser Straßenabschnitt z.B. für die Feuerwehr auch als Einfahrt in das Innere des Plangebietes dienen. Eine Einbahnstraßenregelung könnte an dieser Stelle gewährleisten, dass KFZ-Verkehr nur abfließen kann. Der Charakter und Effekt einer Wohnstraße würde dadurch, dass von der Feldstraße aus keine Kraftfahrzeuge in das Gebiet hineinfahren, begünstigt.

Der Bebauungsplan schafft zunächst die notwendigen flächenhaften Voraussetzungen für die angedachte, spätere Ausbauplanung.

• *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Im gesamten Plangebiet soll im Rahmen des Bebauungsplanes bei privaten Stichwegen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten bestimmter Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, um die notwendige Feinerschließung abzusichern und für konkrete Umsetzungen die notwendigen privatrechtlichen Regelungen anzustoßen.

Um bei der Parzellierung von Grundstücken bzw. Bauflächen eine gewisse Flexibilität einzuräumen, sollen die im Bebauungsplan flächenhaft festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht zwingend als parzellenscharfe Erschließungsfläche umgesetzt werden müssen.

• *Ruhender KFZ-Verkehr*

Die Unterbringung der zu erwartenden privaten Kraftfahrzeuge soll auf freien Stellplätzen sowie in Carports und Garagen erfolgen, die sich auf den neuen Wohnbaugrundstücken befinden. Als Ergänzung sind an verschiedenen Stellen unmittelbar angrenzend an den inneren Straßen öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen.

Die zur Anordnung und Eingrünung von freien und überdachten KFZ-Stellplätzen getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die optische Präsenz von ruhenden Kraftfahrzeugen zu mildern. In Verbindung mit den Festlegungen zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung der verbleibenden, unbebauten Grundstücksflächen wird innerhalb des Plangebietes ein möglichst hoher Erholungswert begünstigt.

Im Bereich der Straßen sind zudem für Besucher öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist an den jeweiligen Stellen entsprechend vergrößert.

• *Fußgänger und Radfahrer*

Entlang der Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße befinden sich am Rand der Bauflächen ca. 1,90 m breite Fußwege. Von der Bleichstraße ausgehend sollen parallel zu

der ca. 6,0 m breiten, in das innere Plangebiet führenden Fahrbahn ein- bzw. beidseitig ca. 1,75 m breite Fußwege vorgesehen werden. Straßenbegleitend fortgeführt erlauben sie es den Fußgängern, sich in Ein- bzw. Ausfahrtsnähe vergleichsweise sicher fortbewegen zu können. In den tieferen Bereichen ist davon auszugehen, dass sich die Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge weiter verringert hat. Auch die Unfallgefahr wird sich so weiter vermindern. Demzufolge sind hier nur noch Mischverkehrsflächen vorgesehen, was zudem zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen beiträgt. Verbindlich wird die Aufteilung in Fahrbahn, Fußwege, Radwege, Parkplatzflächen und Pflanzbeeten jedoch erst in den Ausbauplanungen festgelegt. Der Bebauungsplan regelt zunächst nur den maximalen Flächenanspruch. Ein flächenreduzierter Ausbau und andere Aufteilungen sind möglich.

Fußgängern und Radfahrern ist es im Gegensatz zu dem Kraftfahrzeugfahrern möglich, über die vorhandenen und neuen Fuß- bzw. Radwege aus dem inneren Plangebiet heraus an die Petristraße, die Finkenstraße, die Bleichstraße und die Feldstraße zu gelangen. D.h. für sie ist ein Verlassen und als auch ein Durchqueren des Gebietes in alle Richtungen möglich.

• *Öffentlicher Personennahverkehr*

An der Bleichstraße kurz vor der Einmündung der Feldstraße und zudem unmittelbar am Rand des Plangebietes, sowie ca. 80 m südwestlich hiervon befinden sich zwei Bushaltepunkte mit der Bezeichnung 'Feldstraße'. Von hier aus verkehren die Buslinien 25 (zwischen Jahnplatz und Baumheide) und 26 (zwischen Jahnplatz und Radrennbahn/Heepen) sowie der Nachtbus N4 (zwischen Jahnplatz und Heepen/Altenhagen).

Das Plangebiet ist somit an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Bei dem unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz handelt es sich um einen Sportplatz für Schulsport. Eine Ausdehnung der Nutzungszeiten, die über den Schulsport während der Tagesstunden an normalen Schultagen hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Auch nicht vorgesehen ist die Installation einer Lichtenanlage. D.h. Auswirkungen, die gesundes Wohnen in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

Im nordöstlichen Teil befindet sich innerhalb des Plangebietes auf öffentlicher Fläche ein Spielplatz, der im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ festgesetzt wird. Von den späteren Projektentwicklern (bzw. Bauherren) soll aufgrund der zu erwartenden neuen Bewohner ein Beitrag für die Ausstattung bzw. Unterhaltung dieser öffentlichen Grün- bzw. Spielplatzfläche getragen werden. Dies geschieht nach dem in Bielefeld üblichen Berechnungsschlüssel. Je Wohneinheit werden hierbei 3 Bewohner angesetzt. Bei den zu erwartenden 33 Wohneinheiten sind dies demnach 99 Bewohner. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eine Fläche von 2,4 m² pro Bewohner angesetzt. D.h. 99 Bewohner x 2,4 m² = 237,6 m². Bei einem Spielplatz mit einer Fläche kleiner als 500 m² Spielfläche sind 75 €/m² anzusetzen. D.h. 237,6 m² x 75 €/m² = 17.820 € die vom Projektentwickler für Spielplatzbelange zu entrichten sind. Im Zuge der Vermarktung ist durch die entsprechenden Abteilungen der Stadt Bielefeld zu klären, wie dieser Betrag vertraglich gesichert wird.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

- *Versorgung*

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben, das im überplanten Bereich entsprechend zu ergänzen ist.

• *Entwässerung*

Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind für die Ableitung ausreichend dimensioniert und sollen im inneren Plangebiet ergänzt werden. Die neuen Kanäle sollen in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Entwässerung der neuen Bau- und Erschließungsflächen soll daher, wie die der vorhandenen Bau- und Erschließungsflächen, im Trennsystem erfolgen.

Aus der Sicht des Schmutzwassers (SW) befindet sich das Plangebiet im Schmutzwasser-Entwässerungsgebiet Sieker/Kammeratsheide. Das Schmutzwasser wird über den SW-Hauptsammler II zur Kläranlage Heepen abgeleitet.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach derzeitiger Kenntnis der Bodenbeschaffenheit kann eine Versickerung bzw. Verrieselung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Daher soll die ortsnaher Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in den nördlich des Plangebietes befindlichen Finkenbach angestrebt werden. Hierfür sind allerdings in dessen Oberlauf Sanierungsmaßnahmen erforderlich, für die bereits Bescheide der Bezirksregierung Detmold erteilt wurden. Die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen werden jedoch voraussichtlich erst im Jahre 2012 abgeschlossen sein. Bis zu diesem Zeitpunkt wäre zur Rückhaltung und Drosselung des Abflusses im inneren Bereich des Plangebietes ein zwischenzeitliches, provisorisches Regenrückhaltebecken vorzusehen. Sofern dies notwendig sein sollte, ist dessen genaue Lage und Dimensionierung ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Wie bereits erwähnt, soll die vorhandene Bebauung entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie die in der 2. Reihe in ihrem Bestand geschützt werden. In Anbetracht der Ergebnisse der baulichen Umsetzung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan jedoch einige Veränderungen vorgenommen:

Die überbaubaren Flächen werden nunmehr vielfach durchgängig in einem 14,0m breiten Streifen parallel zu den angrenzenden Straßen ausgerichtet. Zur Sicherung des Bestandes, z.B. in einem Brandfall, werden darüber hinaus die Baugrenzen um die vorhandenen, diese 14,0m-Streifen überschreitenden Gebäudeteile geführt. Auf eine planungsrechtlich vorgegebene Firstrichtung wird aufgrund der in der Örtlichkeit vielfach wechselnden Firstrichtungen verzichtet. Um entsprechend des Bestandes Flach- und Pultdächer auszuschließen, sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Die Festlegungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO NRW). Die offene und die maximale dreigeschossige Bauweise sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und sollen ebenfalls als Bestandssicherung beibehalten werden. Die Festlegung einer Dachneigung von 30-45° ergibt einen Rahmen, in dem sich die Dachneigungen der bestehenden Dächer bewegen. Zusätzlich sind in Hinblick auf den Bestandschutz bzw. auf Um- und Anbauten bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen zulässig.

Im südlichen Innenbereich sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 und im Vorgriff auf die zu erwartende öffentliche Erschließung vier freistehende Eigenheime mit 30° Satteldach gebaut worden. Vom Grundsatz her sollten sie vom Norden her durch das neu zu schaffende öffentliche Erschließungssystem erschlossen werden. Bislang wurde dieses Erschließungssystem

jedoch nicht realisiert. Diese Eigenheime werden derzeit über die an der Bleichstraße vorgelagerten, privaten Grundstücksflächen erschlossen. Das den aktuellen Entwicklungen und Standards angepasste neue Erschließungssystem soll nunmehr deren Erschließung in der damals bereits angedachten und angestrebten Form sicherstellen.

In Anlehnung an die bereits realisierten Eigenheime sollen die neuen Baukörper im inneren Planbereich ebenfalls vom Erscheinungsbild her mit 30-38° Satteldach ausgebildet werden. Maximal 38° geneigte Dächer sollen gegenüber den 30° Dachneigung eine bessere Ausnutzung der Dachräume erlauben, andererseits aber nicht zu stark in der Form abweichen. Andere Dachformen und -neigungen sollen zur Harmonisierung des Innenbereiches ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist im inneren Plangebiet eine kleinteilige Bebauung geplant, um somit diese Bereiche nur angemessen zu bebauen und der Nachfrage nach innenstadtnahen Eigenheimen entsprechen zu können. Die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe soll dieser Zielsetzung Rechnung tragen.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze. Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 im inneren Plangebiet soll die Umsetzung eines Erdgeschosses und den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen. Um den Ausbau des Dachraumes im inneren Plangebiet zu ermöglichen, sollen Dachneigungen zwischen 30 und 38° sowie Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Festsetzung von II Vollgeschossen soll den rechnerischen Ausbau des 1. Obergeschosses bzw. des Dachgeschosses als Vollgeschoss erlauben. Die parallele Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,50m und einer Traufhöhe von 4,50m soll wiederum gewährleisten, dass die zulässigen Gebäude trotz der höheren Geschossigkeit sich vom Querschnitt her an die von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach anlehnen.

Um die negativen Auswirkungen von hohem Parkplatzdruck und Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sollen in den **WA1**-Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus nur maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) und je Reihemittel- oder Reihenendhaus nur eine Wohneinheit (1 WE) zulässig sein.

Die im gesamten Planbereich zur Gestaltung der Dächer getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die gestalterische und psychologische Wirkung von geneigten Dächern als regionaltypisches, dominantes Bauteil zu erhalten.

Durch die Festlegung von Dacheindeckungen mit matter Oberfläche sollen Blendwirkungen vermieden und somit eine gewisse gestalterische Ruhe erreicht werden. Dies geschieht vor allem vor dem Hintergrund, dass von der Tendenz her die Grundstücksgrößen immer kleiner werden und kleinteilige, individuell gestaltete Einzel- und Doppelhäuser die derzeit vorrangige Bauform sind. Die Festlegung von Dacheindeckungen mit matter Oberfläche ist neben der Vereinheitlichung der Wand- und Dachmaterialien bei aneinandergebauten Doppel- und Reihenhäusern die einzige Materialeinschränkung des Bebauungsplanes. Hierdurch wird zudem erreicht, dass bei zur Sonne geneigten Dachflächen keine störend wirkenden, unnatürlichen Reflektionen auf benachbarte Gebäude und deren Außenbereiche entstehen. Durch den steigenden Anteil spiegelnder Dacheindeckungen sind störende Blendwirkungen absehbar. D.h. neben den städtebaulichen Gesichtspunkten ergibt sich der Effekt, dass diesbezüglich zu erwartende nachbarschaftsrechtliche Probleme vermieden werden.

Im inneren Plangebiet sollen die Gartenbereiche, die Balkon- und Terrassenbereiche sowie die Dächer aufgrund der Anordnung der Baufenster vorrangig zur Sonne ausgerichtet werden können. Ziel ist eine hohe Wohnqualität in den Wohninnen- und Wohnaußenräumen. Zudem kann so ein maximaler solarer Energiegewinn durch Fensterflächen sowie durch sonstige hierfür geeignete Anlagen und Vorrichtungen begünstigt werden.

Durch die im Hinblick auf eine anzugleichende Gestaltung bei neuen, unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen getroffenen Festsetzungen sollen in den betroffenen Bauabschnitten eine gewisse gestalterische Ruhe erreicht werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (hier vor allem zu den ‚Vorgärten‘) sowie zur Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen sollen eine straßenbegleitende Durchgrünung des gesamten Baugebietes begünstigen.

Die zu Einfriedungen im Vorgartenbereich getroffenen Festsetzungen ergänzen diese Zielsetzung. Hier soll auch dem Wunsch vieler Bauherren entsprochen werden, das eigene Baugrundstück (abschnittsweise) einzäunen zu wollen. Der Aspekt der Verkehrssicherheit ist, z.B. im Hinblick auf mögliche Sichtbehinderungen für Kraftfahrer, bei allen Pflanz- und Einfriedungsmaßnahmen im Vorgartenbereich unbedingt zu berücksichtigen.

Die neuen straßenbegleitenden mittelgroßen Einzelbäume (Bäume 2. Ordnung) sollen nicht nur aus ökologischen Gründen vorgesehen werden, sondern auch als Blickpunkte und Eingrünung im Straßenraum dienen. Deren Anordnung ist vom Grundsatz im Nutzungsplan vorgegeben, kann im Detail aber verändert werden, um so den Eigentümern bei der Überplanung ihres Grundstücks einen Spielraum zu geben. Der Abstand der festgesetzten und darüber hinaus möglichen Baumpflanzungen soll das vorgesehene Mindestmaß zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten, um somit eine Beschädigung etwaiger Leitungen bzw. Kanäle in den öffentlichen Straßen sowie der befestigten Flächen als solche durch Wurzeln zu vermeiden.

Die u.a. im Bestandsplan gekennzeichneten vorhandenen Laubbäume sind in die Planung einbezogen und bestmöglich integriert. Es wird aus ökologischen, klimatischen und stadtgestalterischen Gründen als wünschenswert und sinnvoll erachtet, sie innerhalb des neuen Wohnbaugebietes zu erhalten. Im Rahmen der Festsetzungen wird daher festgelegt, wie sie zu schützen sind und dass bei jeglichen Belangen die zuständigen Stellen der Stadt Bielefeld einzuschalten sind. Dies gilt für Schutz- und Pflegemaßnahmen, vor allem aber für den Fall, dass sie beseitigt werden sollen. Sofern sich eine Beseitigung nicht mehr vermeiden lässt, kann diese ohne Ersatzpflanzungen und -zahlungen erfolgen. Es geht wie bereits dargelegt darum, den Erhalt dieser vorhandenen, in verschiedener Hinsicht wertvollen Bäumen so lange es deren Vitalität erlaubt zu ermöglichen.

Die vorhandene, nunmehr festzusetzende öffentliche Grünfläche dient von seiner naturnahen Gestaltung und der Nutzung her, neben den eigentlichen Funktionen Grün- und Spielfläche, als Puffer zwischen der Wohnbebauung und dem Schulgelände. Die sich westliche anschließende große Rasenfläche des Schulsportplatzes ergänzt dies. Beide tragen wesentlich dazu bei, die bauliche Verdichtung im Inneren des Quartiers auszugleichen und ihm darüber hinaus einen Erholungswert zu geben. Der rechtskräftige Bebauungsplan III/3/04.01 sah diese Ausweisungen nicht vor.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW).

4.7 Belange des Umwelt- und des Naturschutzes

• *Umweltprüfung/ Umweltbericht*

Nach den §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei Neuaufstellungen, Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB, wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche gemäß BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die oben genannten Anforderungen im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 eindeutig erfüllt. Sie führt zu keinen gegebenenfalls bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dementsprechend kann und soll von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) sowie von einem gesonderten Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen werden.

• *Verschiedene Umweltbelange*

Naturschutzgebiete (NSG), europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind im näheren Umfeld nicht bekannt. In dem Plangebiet selber liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorliegenden schützenswerten Bäume werden in der vorliegenden Planung als zu erhaltend festgesetzt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und auch keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bezüglich Grundwasserverschmutzung, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet Braunerde zum Teil als Podsol-Braunerde und tiefreichend humos aus Schmelzwassersand (Pleistozän) über Tonstein, Sandstein (Keuper) oder Geschiebelehm (Pleistozän) an. Diese Böden sind geprägt durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund. Böden sind in Nordrhein- Westfalen hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung kartiert. Die hier Betroffenen wurden nicht bewertet und daher mit einer Schutzwürdigkeit der Stufe 0 versehen. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung dieser Aspekt voraussichtlich nicht näher zu beachten.

- *Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichflächenbedarfes für die geplanten privaten Wohnbau- und Erschließungsflächen*

Da das Plangebiet in dem rechtskräftigen Bebauungsplan III/3/04.01 bereits vollständig in einem mit Straßen- und Bauflächen überplanten Bereich liegt. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 qm Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus werden bislang als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Flächen zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit aus planungsrechtlicher Sicht praktisch „entsiegelt“. Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich.

- *Artenschutzrechtliche Prüfung*

Damit in Anbetracht der umfangreichen Nutzungen als Grabeland keine artenschutzrechtlichen Belange verletzt werden, wurde im August 2010 unter Mitwirkung eines Landschaftsarchitekten sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dies geschah entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht von einer Bebauung bzw. Überplanung abzusehen ist. Die zu treffenden Maßnahmen sind geeignet, die betroffenen Arten ausreichend zu schützen (siehe nachfolgende Hinweise). Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt aufgrund der unmittelbar angrenzenden privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt. Siehe hierzu auch Anlage F „Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung“.

In den Nutzungsplan des vorliegenden Bebauungsplanes wurden folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes später als sieben Jahre nach dem September 2010 erfolgen, sind unter der Federführung des Umweltamtes erneut die artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.
- Es sind vor der Räumung der Grabelandflächen insgesamt 10 Fledermausnistkästen im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld fachgerecht zu installieren (Ausführung: Flugloch als Rundloch oder Schlitz; mindestens die Hälfte der Kästen davon mit einer Eignung als Sommer- und Winterquartier, d.h. isoliert). Die Nistkästen sind jährlich auf sichere Aufhängung, Fluglochfreiheit und Offenheit des Hohlraumes zu kontrollieren und bei Bedarf von Exkrementen zu reinigen.
- Bei der Beseitigung der Gartenhütten und festgesetzten Bäume, bei Hinweisen auf brütende Vögel oder dem Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.
- Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung potenziell vorkommender Brutvögel der Arten Kleinspecht, Mäusebussard, Nachtigall, Sperber, Saatkrähe, Turteltaube und Waldohreule ist auf Räumung der Fläche und auf eine Beseitigung der 3 Bestandebäume im Planinneren innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum zwischen Februar und Juli, zu verzichten. Der grundsätzlich festgesetzte Bestandschutz der vorhandenen Bäume ist zu beachten.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung notwendige Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Zahl der Wohneinheiten

Es sind im inneren Plangebiet sind ca. 33 neue Eigenheime zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha
WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) (bebaute Grundstücke im Bereich der Plangrenze)	ca. 2,03
WA1: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) (neue, innere Bauflächen inkl. vier bebaute Grundstücke)	ca. 2,21
Öffentliche Verkehrsflächen mit Stellplatzflächen	ca. 0,42
Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz)	ca. 0,35
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 5,01

9. Finanzielle Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Planverfahrens die Stadt Bielefeld durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Einnahmen erzielen kann. Die entstehenden Erschließungskosten sollen anteilig von den Eigentümern der neu zu erschließenden Grundstücke, d.h. auch von der Stadt Bielefeld, getragen werden. Hierzu zählen Kosten für die Entwässerung, die öffentlichen Straßen, Stellplätze und Wege, sowie eine einmalige Beteiligung in der Höhe von 17.820 € für Spielplatzbelange. Die Planungskosten werden vom Immobilienservicebetrieb (ISB) übernommen.