

Anlage

E

**Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“
Entwurfs-Fassung**

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Begründung

Bearbeitung:

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

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Entwurfs-Fassung
Oktober 2011

Bearbeitung:

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

Gliederung der Begründung:

1. Allgemeines/ Verfahren	4
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
Bestandsplan	5
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	6
4. Planungsgrundsätze und Abwägung	6 - 17
4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes	6
4.2 Belange des Verkehrs	7
4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	8
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	9
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	9
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
4.7 Belange des Umweltschutzes/ Umweltprüfung	11
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landespflege	14
5. Bodenordnung	17
6. Erschließungsanlagen	17
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	18
8. Finanzielle Auswirkungen	18

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/1/55.00 „Am Kindergarten“

für das Gebiet südwestlich der 'Schlosshofstraße', nordwestlich der Stichstraße 'Schlosshofstraße', nordöstlich des Kindergartens sowie südöstlich des Flurstücks 396.

- Stadtbezirk Schildesche -

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines/ Verfahren

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und aufgrund der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kindertageseinrichtung, Schule) besonders gut für eine Wohnnutzung. Zudem ist dieser Standort zentrumsnah. Die überplanten Flächen mit einer Größe von ca. 0,6 ha befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und sind verfügbar.

Betroffen ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Schlosshofstraße“. Für diesen Teilbereich soll daher gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung II/1/55.00 „Am Kindergarten“ aufgestellt werden, um so die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu treffen. Von einem vereinfachten Planverfahren gemäß § 13a BauGB wird trotz der Tatsache, dass die Planung der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung dienen würde, abgesehen, da das Plangebiet innerhalb bzw. angrenzend einer wichtigen, überörtlichen Grünverbindung liegt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es notwendig, gemäß § 8 (3) BauGB die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Schlosshofstraße“ im Parallelverfahren vorzunehmen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil Bielefeld's im Stadtbezirk Schildesche, Ortsteil Gellershagen. Es hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Nordöstlich grenzt die Schlosshofstraße an, auf deren nordöstlicher Seite sich wiederum eine öffentliche Grünfläche anschließt. Des Weiteren kennzeichnet die Schlosshofstraße eine straßenbegleitende 2-3 geschossige Bebauung mit relativ steilen Dachgeschossen.

Südöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine von der Schlosshofstraße ausgehende Stichstraße, die ebenfalls Schlosshofstraße heißt. Sie ist öffentlich und endet als Sackgasse mit einem Wendeplatz. Hier befindet sich die eingeschossige städtische Kindertageseinrichtung Bültmannshof. Die südöstliche Seite dieser Stichstraße ist durchgängig mit 2-3 geschossigen Wohngebäuden bebaut.

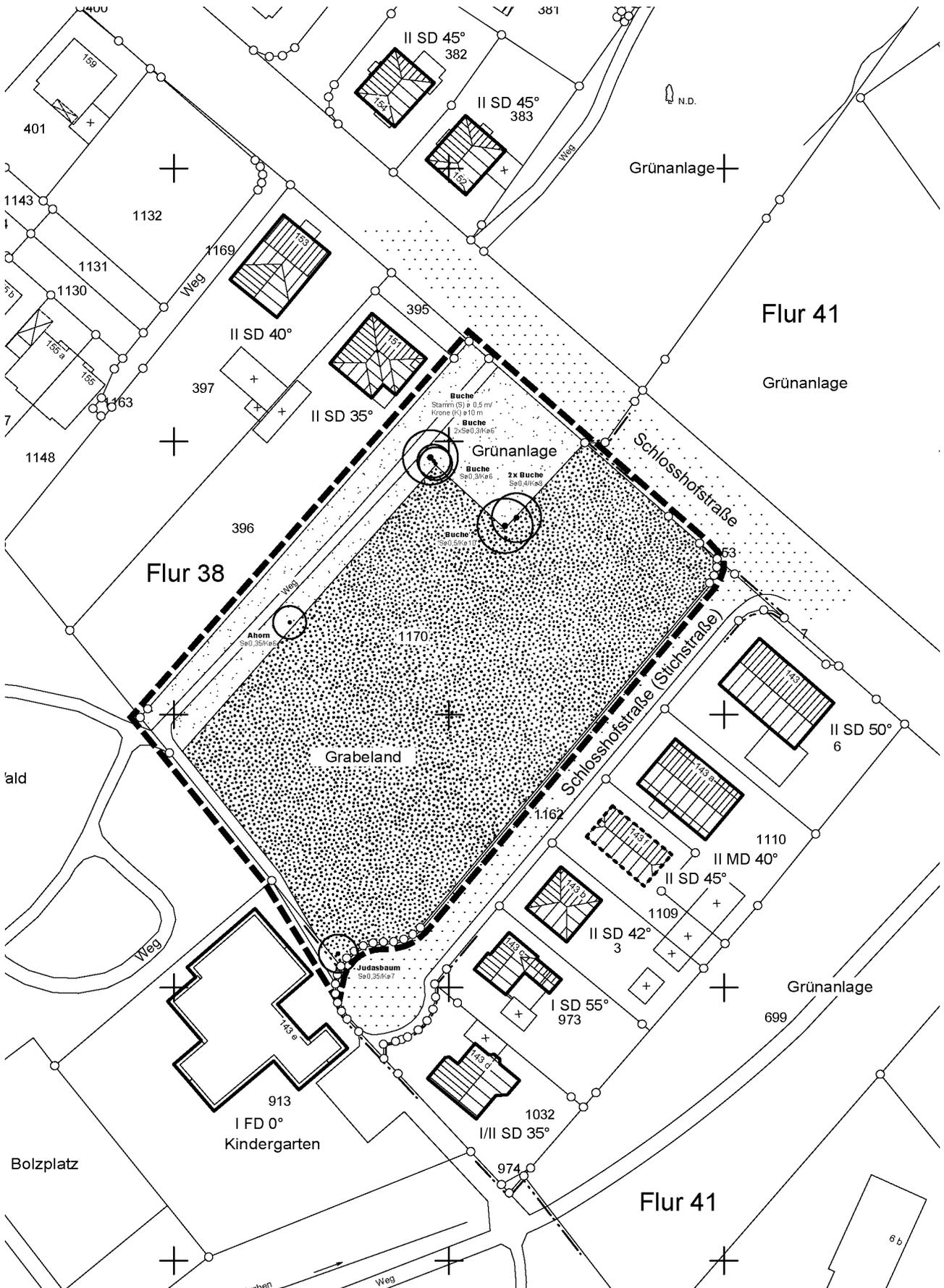
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Schlosshofstraße ein Wohngebäude, dessen rückwärtige Gartenbereiche sich über die ganze nordwestliche Plangebietsgrenze erstrecken (Flurstück 396).

Gewerbliche Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht erkennbar.

- E5 -

Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden im nordwestlichen Teil zu ca. 1/4 als öffentliche Grünverbindung mit Fuß- bzw. Radweg und wurden in den südöstlich verbleibenden ca. 3/4 als Grabeland genutzt.

Bestandsplan (Stand Februar 2008, Maßstab ca. 1:1.000)



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als ‚Grünfläche‘ ausgewiesen. Zur Bebauungsplanänderung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend den Planungsvorhaben teilweise in ‚Wohnbaufläche‘ geändert werden (204. FNP-Änderung ‚An der Schlosshofstraße‘).

Der rechtskräftige **Bebauungsplan** Nr. II/1/26.00 ‚Schlosshofstraße‘ setzt im Planbereich ‚Öffentliche Grünfläche‘ fest.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Das Plangebiet grenzt an die Schlosshofstraße sowie an die ebenfalls als Schlosshofstraße benannte Stichstraße und ist durch diese Straßen bereits erschlossen. Es soll straßenseitig als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt und somit an diesem innerstädtischen und zentrumsnahen Standort einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im nordwestlichen, rückwärtigen Bereich ist der öffentliche Grünzug mit seiner überörtlichen Fuß- bzw. Radwegeverbindung zu erhalten bzw. festzusetzen. Betroffen von der Neubebauung sind bisher als Grabeland genutzte städtische Flächen. Die Ausmaße der neuen Baugrundstücke und Gebäude sind besonders mit den Belangen des Grünzuges abzustimmen, damit hier keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sollen die durch die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selber zur Ausbildung und Stützung der überörtlichen Grünverbindung eingesetzt werden und somit den Eingriff mildern.

Um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes treffen zu können, sollen der Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“ neu aufgestellt und dadurch die Voraussetzungen für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten in einem Teilbereich die bisherigen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Schlosshofstraße“. Sollte der Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 auf und gelten erneut.

4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll parallel zur Schlosshofstraße ein zwei- bis dreigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach vorgesehen werden, das sich von der Kubatur und von der Dachneigung her an die der umgebenden Bebauung anlehnt. Die angedachte Bauform bietet sich vom Grundsatz her für Miet- bzw. Eigentumswohnungen an.

Das Wohngebäude samt Nebengebäuden soll so angeordnet werden, dass die negativen Auswirkungen des KFZ-Verkehrs, die von der nordöstlich angrenzenden Schlosshofstraße ausgehen, abgeschirmt werden. Durch die in der Örtlichkeit umsetzbare Ausrichtung der Garten- und Terrassenbereiche nach Südwesten lässt sich gewährleisten, dass gesundes Wohnen in Innen- und Außenbereichen möglich ist. Zudem kann die Wohnqualität auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gesteigert werden.

Nordwestlich der Stichstraße sind Baufenster vorgesehen, die sich für zweigeschossige Reihen-, Doppelhaus- und Einzelhaustypen eignen. Deren jeweils 2 KFZ-Stellplätze befinden sich auf

den jeweiligen Grundstücken. Diese Hauszeile könnte in den einzelnen Abschnitten an einzelne Eigentümer vermarktet werden. Ein zusammenhängender Gebäudekomplex mit Miet- bzw. Eigentumswohnungen wäre aber ebenso denkbar. Die rückwärtigen Gartenbereiche sollen gemeinsam mit der öffentlichen Grünfläche zum Nutzen beider einen relativ großen Grünraum ergeben.

Insgesamt sind im gezeigten Entwurf ca. 5 Wohneinheiten in Reihen- bzw. Doppelhäusern und ca. 6 Wohneinheiten in Eigentums- bzw. Mietwohnungen zu erwarten.

Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindergarten und Grundschule, sind ortsnahe vorhanden. Die städtische Kindertageseinrichtung Bültmannshof grenzt sogar unmittelbar an das Plangebiet. Es besteht daher keine Notwendigkeit, innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen.

Geht man von 12 geplanten Wohneinheiten aus, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 4 Kindergartenplätzen für Kinder im Alter von 3-6 Jahren. Dieser prognostizierte zusätzliche Bedarf ist durch die bestehenden Tageseinrichtungen für Kinder aufzufangen. Auch unter der Berücksichtigung des Ausbaus der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahre kann der zusätzliche Bedarf durch die vorhandenen Kindertagesstätten gedeckt werden.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2002/03 bis 2006/07, die den Einschulungsjahrgängen 2009/10 bis 2013/14 entsprechen, sowie weiterer Baugebiete, die im Einzugsbereich der Bültmannshofschule liegen und voraussichtlich im Prognosezeitraum realisiert werden, wird die Schülerzahl der Bültmannshof-Grundschule im Schuljahr 2012/13 auf ca. 296 Schüler steigen. Der Klassenraumbedarf liegt somit jedoch weiterhin bei maximal 12 Klassen und kann mit dem vorhandenen Raumbestand abgedeckt werden. Aspekte der Schulwegsicherheit und der Schülerbeförderungskosten werden nicht tangiert.

Angesichts der locker bebauten Ortsrandlage wird überwiegend eine mäßig verdichtete Wohnbebauung angestrebt. In dem neuen Wohnquartier sollen ebenso wie im überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung ‚Allgemeine Wohngebiete‘ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 (2) BauNVO) sollen aufgrund der umgebenden, vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur, der Zuschnitte der Bauflächen, der inneren Erschließungsstruktur sowie aufgrund der durch die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen eingeschränkten Einsehbarkeit nicht zugelassen werden.

4.2 Belange des Verkehrs

• *Motorisierter Individualverkehr*

Durch die Schlosshofstraße und die gleichnamige Stichstraße ist das Plangebiet bereits für den KFZ-Verkehr erschlossen. Außer punktuelle Umbauten in Form von abzusenkenden Bordsteinen (neue Grundstückszufahrten) und einer Umgestaltung am Ende der Stichstraße im süd- und nordwestlichen Bereich des Wendeplatzes zur Schaffung abgegrenzter, öffentlicher PKW-Stellplätze, müssen keine öffentlichen Verkehrsflächen für den KFZ-Verkehr hergestellt werden.

Im Bereich des Wendeplatzes sind die KFZ-Stellplätze so angeordnet, dass ein Wenden der Rettungs- und die Müllfahrzeuge durch Vor- und Zurückstoßen möglich ist.

Die verkehrliche Sicherheit im Eck- bzw. Einmündungsbereich der beiden mit Schlosshofstraße bezeichneten Straßen wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Zu- und Ausfahrten erhöht.

Darüber hinaus verbessert dies eine gestalterische Einbindung der Einmündung, da der Bereich dadurch als Vorgartenfläche zu gestalten ist.

• *Ruhender KFZ-Verkehr*

Die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge soll auf freien Stellplätzen sowie in Carports und Garagen erfolgen, die sich auf den neuen Wohnbaugrundstücken befinden. Grundsätzlich sollen die zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen, sowie die zur Gestaltung der Vorgärten getroffenen Festsetzungen zu einer harmonischen Unterbringung der KFZ-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen beitragen.

Die Festsetzungen entlang der Schlosshofstraße zu Zu- und Ausfahrten (nordöstliches Plangebiet) ergeben sich aus Gründen der Verkehrssicherheit. Zum Einen soll der KFZ-Einmündungsverkehr in die Schlosshofstraße verringert werden. Vor allem dann, wenn er rückwärts in den relativ starken Verkehr erfolgt. Zum Anderen ist im Zuge der Sanierung der Schlosshofstraße beabsichtigt, einen Angebotsstreifen für Radverkehr einzurichten, wodurch Parken für Kraftfahrzeuge hier zukünftig nicht mehr erlaubt sein wird und die Radspur durch Grundstücks- oder Stellplatzzufahrten nicht unnötig gestört werden soll. Sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen, sind im Bereich der Schlosshofstraße mit Ausnahme des Kurvenbereiches daher maximal zwei Zu- bzw. Ausfahrten zulässig. Direkt angeordnete KFZ-Stellplätze sind unzulässig.

Die Festlegungen zu den privaten und öffentlichen KFZ-Stellplätzen in der Stichstraße sollen begünstigen, dass trotz parkender Anlieger sowie parkender Besucher bzw. Abholer des Kindergartens die Befahrbarkeit und das Wenden gewährleistet bleibt. Dies gilt besonders für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr im Bereich des Wendeplatzes.

• *Fußgänger und Radfahrer*

Durch die innerhalb, angrenzend und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Fuß- und Radwege ist ein sehr gutes örtliches und überörtliches Fuß- und Radwegenetz gegeben. Dies befindet sich zudem überwiegend in öffentlichen Gründverbindungen, d.h. die Wege werden abseits der von Kraftfahrzeugen befahren Straßen geführt. Entlang der Stichstraße befindet sich an der Südostseite ein Bürgersteig, der den Fußgängern ausreichenden Raum bietet. Insgesamt ist das örtliche und überörtliche Wegeangebot für Fußgänger und Radfahrer sehr gut. Auf die Festsetzung eines Fußweges an der Nordwestseite der Stichstraße wird somit verzichtet. Der hier vorhandene Schrammbord wird später im Bereich der privaten Grundstückszufahrten abgesenkt.

• *Öffentlicher Personennahverkehr*

An der Schlosshofstraße (Haltepunkt 'Jakob Kaiser Straße') sowie an der Gerhart-Hauptmann-Straße (Haltepunkt 'Gerhart-Hauptmann-Straße') befinden sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 150 – 200 m zwei Bushaltepunkte. Von hier aus verkehren die Buslinien 25 (zwischen Jahnplatz und Baumheide) und 26 (zwischen Jahnplatz, Radrennbahn und Heepen, sowie an den Wochenenden und vor Feiertagen die Nachtbuslinie N2).

Das Plangebiet ist somit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m innerhalb des öffentlichen Grünzuges ein Spiel- sowie ein Bolzplatz. Im Plangebiet selber ist kein Spiel- oder Bolzplatz vorhanden oder vorgesehen. Stattdessen soll von den späteren Projektentwicklern aufgrund der zu erwartenden neuen Bewohner ein einmaliger Beitrag für die Ausstattung bzw. Unterhaltung benachbarter öffentlicher Spiel- und Bolzplätze entrichtet werden. Dies geschieht nach dem in Bielefeld üblichen Berechnungsschlüssel.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

- *Versorgung*

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben.

- *Entwässerung*

In der Stichstraße und der Schlosshofstraße befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen können über das vorhandene Trennsystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden. Sofern sich diese innerhalb des Plangebietes auf privaten Grundstücksflächen befinden (nordwestlich der Stichstraße), werden Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt. Auf die Sicherung größerer Arbeitsräume bei einem Eingriff in die Kanäle kann verzichtet werden, da die Straße hierfür Raum bietet.

Die Schmutzwasserkanäle sind Teil des genehmigten Schmutzwasserentwässerungs-Entwurfes „Schildesche/ Gellershagen“ und führen zur Kläranlage „Brake“.

Vor dem Hintergrund der Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig im Plangebiet zu versickern ist. Daher soll es über die Regenwasserkanäle in der Stichstraße und die nachfolgende Einleitungsstelle E 3/54 ortsnah in den Grenzbach eingeleitet werden. Für die Einleitungsstelle E 3/54 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 28.02.2016. Bei dieser wasserrechtlichen Erlaubnis sind die abflusswirksamen Flächen bislang als Grünflächen berücksichtigt worden. Wegen der geplanten Nutzungsänderung im Plangebiet ist eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Bei Wohnnutzungen ist jedoch mit keiner zusätzlichen Belastung des Gewässers zu rechnen.

Es ist festzustellen, dass keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Entwässerung des Plangebietes notwendig sind und daher auch diesbezüglich keine Kosten entstehen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

In dem vorliegenden Vorentwurf wird der öffentliche Grünzug in einer Breite von ca. 22 m bis direkt an die Schlosshofstraße geführt und verbindet somit die angrenzenden Grünbereiche. Von der Schlosshofstraße aus kann man in die nordöstlich abfallenden, ebenfalls öffentlichen Grünbereiche blicken.

Die rückwärtig gelegenen Gartenflächen der neuen, privaten Bauvorhaben ergänzen optisch die angrenzenden öffentlichen Grünbereiche. Aus diesem Grund soll auch nur eine Bauzeile entlang des Schlosshofstraßen-Stiches und keine zweite, nordwestlich gelegene entstehen.

Im nordöstlichen Teil soll die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen den rechnerischen Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss erlauben. Hierdurch können z.B. Dachausbauten großzügiger untergebracht werden. Die parallele Festsetzung einer relativ steilen Dachneigung zwischen 40 und 45°, sowie einer maximalen Trauf- und Firsthöhe sollen wiederum gewährleisten, dass die zulässigen Gebäude trotz der höheren Geschossigkeit von der Kubatur her einem zweigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss entsprechen.

Entlang der Stichstraße soll mit der dort dargestellten Hauszeile entsprechend den vorherigen Ausführungen verfahren werden. Abweichend soll hier jedoch zur Begünstigung einer Besonnung der rückwärtigen Gartenbereiche die Geschossigkeit rechnerisch auf zwei Vollgeschosse festgelegt werden. Diese zweigeschossige Bauweise als zwingend vorzugeben ruft vergleichbare Trauf- und Firsthöhen hervor und soll so zu einer zusammenhängenderen, harmonischeren

Gestaltung innerhalb des Baufensters führen. Die zulässigen Dachneigungen von 30-45° erlauben einen größeren gestalterischen Spielraum. Insgesamt sind im gezeigten Entwurf ca. 5 Wohneinheiten in Reihen- bzw. Doppelhäusern und ca. 6 Wohneinheiten in Eigentums- bzw. Mietwohnungen zu erwarten.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze. Die geplante Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 bzw. 1,0 sind in Anlehnung an die vorgesehenen Kubaturen getroffen. Südwestlich der Schlosshofstraße gilt dies sinngemäß in Anlehnung an die unmittelbar benachbarten Wohnhäuser für die Umsetzung eines Erd- und Obergeschosses und dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, wozu eine GFZ von 1,0 festgesetzt werden soll. Nordwestlich des Straßenstiches sinngemäß für die Umsetzung eines Erdgeschosses mit einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss bzw. 2. Geschoss, soweit dies innerhalb der vorgesehenen Trauf- und Firshöhen umsetzbar ist.

Die zur Gestaltung der Dächer getroffenen Festsetzungen sollen zudem 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 aneinanderggebauten Doppel- und Reihenhäusern die einzige Materialeinschränkung des Bebauungsplanes. Hierdurch wird zudem erreicht, dass aufgrund der zu Sonne geneigten Dachflächen keine störend wirkenden, unnatürlichen Reflektionen auf benachbarte Gebäude und 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.

Durch die Festsetzung einer Firstrichtung entlang der Schlosshofstraße soll der straßenbegleitende Charakter der Bebauung betont und die aus schalltechnischer Sicht abschirmende Wirkung der Dachfläche bestmöglich gewährleistet 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.

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. Neben dem gestalterischen haben die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auch einen ökologischen Nutzen. Die Möglichkeit, den

- E14 -

Standort um maximal 3,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verschieben zu können, soll trotz der allgemeinen Eingrünungsmaßnahme eine individuelle Vorgartengestaltung erlauben.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich gemäß § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) und § 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler.

4.7 Belange des Umweltschutzes / Umweltprüfung

- *Umweltprüfung*

Auf der Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Dienststellen und der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt sowie deren Umfang und Detaillierungsgrad festgelegt worden.

Der gemäß § 2a BauGB erstellte Umweltbericht befindet sich unter der Anlage E.

- *Bodenbelastungen*

An der Schlosshofstraße liegt gegenüber dem Plangebiet die Altablagerung AA 307 (Bauschutt, Asche, Schlacke, Koks und Formsande). Eine Gefährdung von dieser Altablagerung geht nach derzeitigem Kenntnisstand für das Gebiet nicht aus. Im Rahmen einer entsprechenden Grobabschätzung in den Jahren 1996/97 wurden bei einer Sondierung im Plangebiet selber keine erkennbaren Auffüllungen und Gefährdungen entdeckt.

- *Bodenschutz*

Betroffen sind im Wesentlichen Grabelandflächen und untergeordnet Rasenflächen. Der Standort selber ist wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kindergarten usw.) für eine Wohnnutzung besonders gut geeignet. Im Ortsteil Gellershagen bzw. im Bielefelder Westen besteht zudem immer noch eine Nachfrage geeigneten Wohnbaugrundstücken.

Diese städtebaulichen Gesichtspunkte sprechen für eine Ergänzung bzw. Abrundung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches durch die geplante Wohnbebauung und rechtfertigen in der Abwägung die Belange des Bodenschutzes hier zurückzustellen.

- *Grundwasserschutz*

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt nicht in einem bereits festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebiet und auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Negativ Auswirkungen auf Gewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten.

- *Kampfmittelgefährdung*

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass bei der betrachteten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen notwendig sind. Eine Kampfmittelgefährdung ist nicht bekannt. Weitergehende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind daher nicht zu veranlassen. Gleichwohl wurde als Vorsichtsmaßnahme ein entsprechender Hinweis auf ggf. verdächtige Bodenverfärbungen in den Nutzungsplan aufgenommen.

• *Verkehrslärm*

Von der Schlosshofstraße gehen verkehrsbedingte Immissionen aus. Zur Verdeutlichung sei auf die nebenstehenden Auszüge aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld verwiesen.

Das Lärmniveau entlang der Schlosshofstraße ist aktuell und auch entsprechend zu erwartender Prognosen mit insgesamt bis zu <70/60 dB(A) tags/nachts und somit als umwelterheblich einzustufen. Entsprechend

- der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 (Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts und Mischgebiete 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) sowie
- der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV: Wohnen 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts und Mischgebiete 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts)

ist daher festzustellen, dass im nordöstlichen Plangebiet Wohnnutzungen nicht ohne Weiteres zu entwickeln bzw. gesundes Wohnen nicht ohne Weiteres zu gewährleisten sind. Das in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen würde verletzt.

Die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung im unmittelbaren Bereich der Schlosshofstraße wurden verwaltungsintern geprüft. Als Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

1. Städtebauliche Gründe zur Überwindung des Trennungsgebotes:

Eine Wohnbebauung im Planbereich und somit auch entlang der Schlosshofstraße ist aufgrund

- der innerstädtischen und zudem zentrumsnahen Lage,
- der straßenbegleitend und im sonstigen Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung,
- der unmittelbaren Anbindung an bestehende öffentliche Straßen,
- der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen,
- der vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsanbindung,
- des vorhandenen Fuß- und Radwegnetzes sowie aufgrund
- der vorhandenen Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten

wirtschaftlich und strukturell sinnvoll. Zudem wird die öffentliche Grünverbindung als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen nicht nur erhalten, sondern planungsrechtlich gesichert und zudem durch die notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen gestalterisch und ökologisch aufgewertet. Zusammenfassend kann das in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen durch die zuvor genannten Gründe überwunden und die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

2. Schallschutzmaßnahmen:

Zielsetzung ist es, die Wohn-Innenräume der geplanten Gebäude, als auch private Wohn-Außenbereiche wie Terrassen, Balkone und Gärten weitreichend vor den verkehrsbedingten Immissionen zu schützen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Schlosshofstraße in der Form eines Walles oder einer Wand sind aufgrund

- der notwendigen Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohngebäude aus der Richtung der Lärmquelle (Nordosten),
- aus Platzgründen sowie
- aus stadtgestalterischen Zielsetzungen, wie z.B. der zu bevorzugenden Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu einer durchgängigen Straßenrandbebauung,

nicht sinnvoll. Um trotzdem in dem kritischen, mit **WA1** bezeichneten Bereich, d.h. unmittelbar entlang der Schlosshofstraße, gesundes Wohnen gewährleisten zu können, sollen folgende Maßnahmen durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich vorgegeben werden:

- Abrücken des parallel zur Schlosshofstraße gelegenen Baufensters von der Schallquelle (der nunmehr gewählte Abstand ist abgeleitet aus dem Schallimmissionsplan Straßenverkehr 2008 der Stadt Bielefeld und beträgt ca. 16 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrspur bis zur vorderen Baugrenze).
- Abschirmende Wirkung des in geschlossener Bauweise parallel zur Schlosshofstraße festgesetzten Gebäudekomplexes über die gesamte Länge des Baufensters samt vorgegebener, straßenbegleitender Firstrichtung und der Zulässigkeit abweichender Lösungen, sofern deren lärmabschirmende Wirkung gutachterlich nachgewiesen werden kann. Die Wohn-Außenbereiche des möglichen Gebäudekomplexes werden nach Südwesten, also in eine geeignete, weil gerade während der Sommerzeiten zu Nachmittags- und Abendzeiten besonnte Wohnseite ausgerichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude eine schallabschirmende Wirkung für diese Freiflächen haben und daher das maximale Belastungsniveau für die Wohn-Außenbereiche eingehalten wird.
- Offene Balkone und Loggien sind mit ihrem Hauptseiten nach Südwesten, d.h. zur lärmabgewandten Seite auszurichten.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 einen Mittelungspegel von tags 35 dB(A) in Wohnräumen und nachts 30 dB(A) in Schlafräumen sicherzustellen. Dies ist durch eine Auswahl bzw. Kombination von baulichen Schallschutzmaßnahmen (geeignete Bauteile), einer gezielten Grundrissgestaltung (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten) und ggf. dem Einsatz schallgedämmter Lüfter zu erreichen.
- Spezielle Festlegungen in den **WA1**- und **WA**-Gebieten zu den gartenseitigen, abschirmenden Wandflächen bestimmter Garagen (Ga1) bzw. überdachter Stellplätze (Carports/ Ca1), um den Schutz rückwärtiger Wohn-Außenbereiche zusätzlich zu verbessern (massives Material).

Im Bebauungsplan wird daher als Maßnahme des passiven Schallschutzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB textlich geregelt, dass bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen im Rahmen eines schalltechnischen Nachweises gemäß VDI RL 2719 darzulegen ist, dass bestimmte Innenraumpegel abhängig vom bestehenden Gebietstyp sowie der geplanten Nutzung eingehalten werden. Die entsprechenden passiven Maßnahmen sind aufbauend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzureichenden Unterlagen zu benennen und nachzuweisen. Die genannten Regelwerte und Richtlinien können bei der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

• *Anlagenbezogener Immissionsschutz*

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ist allein die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Kindertagesstätte zu betrachten. Bei den auftretenden Lärmeinwirkungen handelt es sich jedoch um unvermeidbare Lebensäußerungen von Kindern, wie sie zum Wohnen sowie zum innerstädtischen Leben üblicherweise gehören. Sie sind daher hinzunehmen.

• *Stadtklima*

Laut Stadtklimaanalyse (Stadt Bielefeld, 2007, einzusehen bei der Stadt Bielefeld) ist das Plangebiet als hochklimaempfindlich eingestuft. Dies ergeben u.a. die Kühleffekte der derzeitigen Kleingarten- und Grünflächen sowie deren Lage in einer überörtlichen Belüftungssachse, die durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünverbindungen entsteht. Bei dem Plangebiet selber

handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die durch die Auswirkungen der Abgase und Versiegelungen der angrenzenden Erschließungsstraßen beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung war eine Abwägung zu treffen:

Durch die beabsichtigte Bebauung wird die vorhandene, als stadtklimatischer Sicht wichtige überörtliche Grünverbindung eingeengt, besonders südöstlich des Gebäudes Schlosshofstraße Nr. 151. Dies ist jedoch notwendig, um die angedachten südwestlich gelegenen, rückwärtigen Wohn-Außenbereiche durch die Gebäude selber von dem KFZ-Lärm der Schlosshofstraße abschirmen zu können. Hier galt es, ein „geeignetes Maß“ zwischen bestmöglicher Abschirmung (kleine Lücke) und u.a. aus stadtklimatischer Sicht wünschenswerter breiter Grünverbindung (große Lücke) zu finden. Zur Milderung der Auswirkungen einer verengten Grünverbindung beitragen wird der verbleibende Grünanteil, bestehend aus den unmittelbar aneinander angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen. Er wird nunmehr planungsrechtlich gesichert und zusätzlich durch die notwendigen Ausgleichmaßnahmen ökologisch und gestalterisch aufgewertet. Dies kommt u.a. auch den stadtklimatischen Bedingungen zugute. Die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. zu überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, stellen den getroffenen Abwägungsvorschlag dar und sichern auf zunächst planungsrechtlicher Ebene die Umsetzung der angestrebten mildernden Faktoren.

Im Hinblick auf die Klimaempfindlichkeit sei auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen (Anlage F).

• *Luftschadstoffe*

Im Plangebiet und in zum Plangebiet relevanter Entfernung befinden sich keine emittierenden Betriebe. Ferner ist nach Aussagen des Umweltamtes der Stadt Bielefeld der KFZ-Verkehr der Schlosshofstraße derzeit und auch hinsichtlich der prognostizierten Werte so gering, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden. Dass von dem geplanten Wohngebiet selber Luftschadstoffe ausgehen, ist nicht zu erwarten.

Weitere Untersuchungsanforderungen sind nicht erkennbar.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Artenschutz

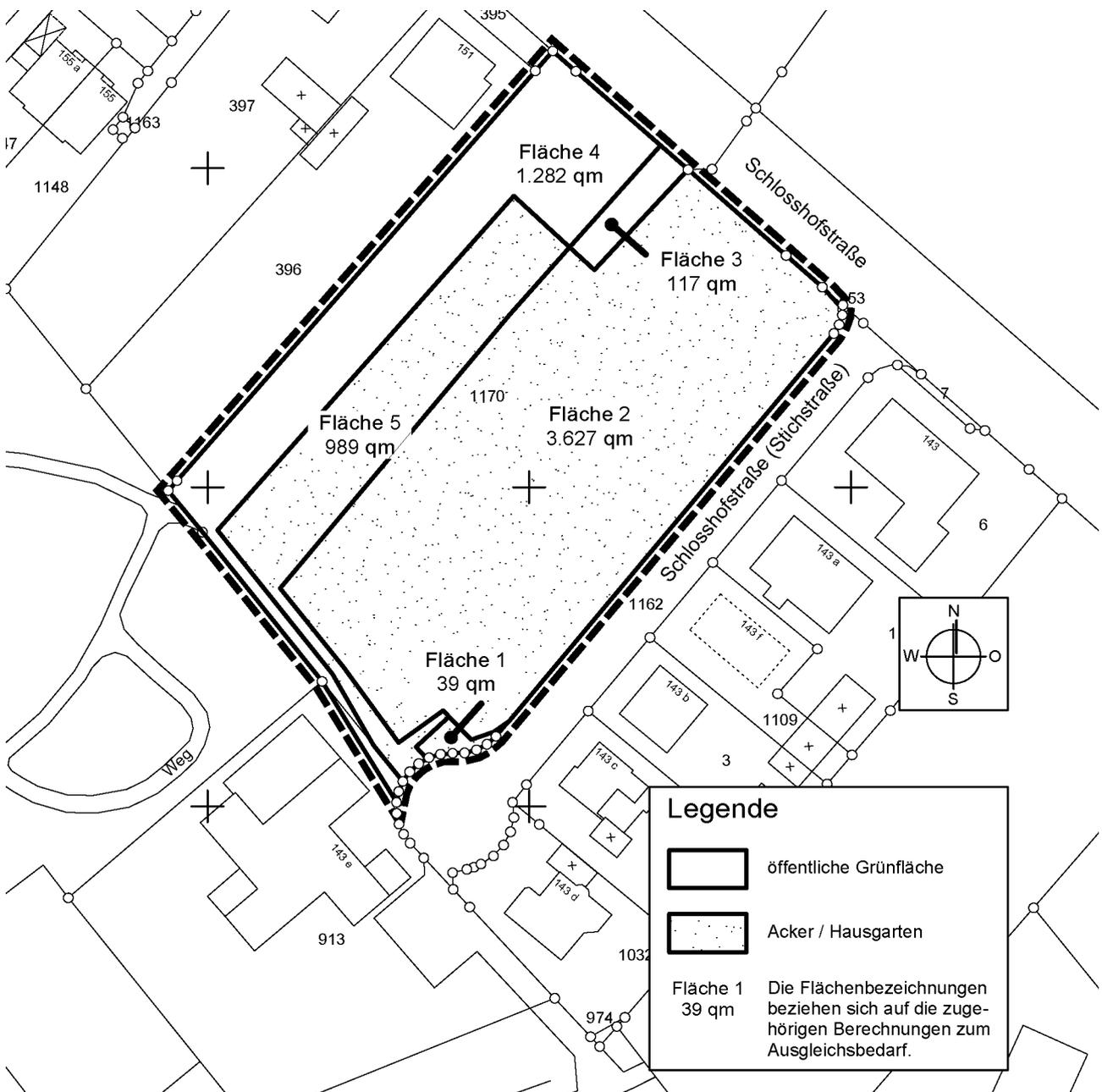
Durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen werden. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Der Umfang der durch die Planung verursachten Eingriffe ist, zusammen mit dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf, jeweils in einer Tabelle zum Eingriffsflächenbilanzierungsplan dargestellt. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde dabei auf Grundlage des 'Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes in der Bauleitplanung' ermittelt. Auszugleichen sind im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanaufstellung die geplanten privaten Wohnbauflächen sowie die öffentlichen Erschließungsflächen.

Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsflächenbedarfes für die geplanten privaten Wohnbau- und öffentlichen Erschließungsflächen

Für die geplanten privaten Wohnbauflächen und die öffentlichen Erschließungsflächen sind in eingriffserheblichem Umfang vor allem Grabeland- sowie ein geringer Anteil von Rasenflächen betroffen. Eingegriffen wird also ausschließlich in verbreitete Kulturland-Biotope, die insgesamt einer intensiven Nutzung unterliegen und entsprechend nur eine geringe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen. Die ökologische Wertigkeit der betrachteten Kulturland-Biotope ist somit gering. Im unmittelbaren Umfeld bestehen zudem innerhalb der für eine innerstädtische Lage vergleichsweise großen öffentlichen und privaten Grünbereiche zahlreiche Ausweichmöglichkeiten für Tiere.

Eingriffsflächenbilanzierungsplan (Maßstab 1:1.000)



Entsprechend dem ‚Bielefelder Modell‘ wird für den Bestand ein ökologischer Verrechnungswert (öV) von 0,3 wie sonst bei Hausgärten angesetzt.

Bei neuen öffentlichen Erschließungsflächen ist die gesamte als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche mit einem ökologischen Verrechnungswert (öV) von 1,0 anzunehmen. Der Ausgleichsbedarf für Erschließungsflächen beträgt insgesamt ca. 12 qm.

Bei den neuen privaten Wohnbauflächen ergibt sich der ökologische Verrechnungswert (öV) von 0,6 aus der GRZ (hier 0,4) und einem Zuschlag von 50%, d.h. um 0,2, für die darüber hinaus zulässige Versiegelung durch Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen. Der Ausgleichsbedarf für neue private Baugrundstücke beträgt insgesamt ca. 674 qm.

Für neuen Wohnbau- und Erschließungsflächen ergibt sich somit ein Bedarf von insgesamt ca. 686 qm notwendiger Ausgleichsfläche.

Teilfläche		Planung			Bestand		notwendiger Ausgleich
Nr.	ca. qm	geplante Nutzungsart	öV	ca. qm	vorh. Nutzung / Biotoptyp	öV	ca. qm
A	B	C	D	E (BxD)	F	G	H (ExG)
1	39	öff. Verkehrsfl. (P, Weg, Str.)	1,0	39	Grabeland	0,3	12
2	3.627	private Baugrundstücke	0,6	2.176	Grabeland	0,3	653
3	117	private Baugrundstücke	0,6	70	öffentliche Grünfläche	0,3	21
4	1.282	öffentliche Grünfläche	0,0	0	öffentliche Grünfläche	0,3	0
5	989	öffentliche Grünfläche	0,0	0	Grabeland	0,3	0
6.054							686

• *Vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Der zuvor berechnete Ausgleichsbedarf für Wohnbau- und Erschließungsflächen von ca. 703 qm soll innerhalb des nunmehr auch planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünzug, d.h. im Plangebiet geleistet werden. Als Maßnahmen sind an den Übergängen zu den privaten Grundstücken flächige Heckenpflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern festgesetzt. Sie sind vorzunehmen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, um so zur ökologischen sowie gestalterischen Verbesserung dieses Abschnittes des überörtlichen öffentlichen Grünzuges beizutragen. Einzelbäume sind als Ergänzung der Heckenpflanzungen zulässig.

Diese Vorgaben sind vor dem Verkauf der Grundstücke mit den zukünftigen Bauherren bzw. mit einem derzeit noch nicht bekannten Projektentwickler mit der Stadt Bielefeld vertraglich abzusichern. Es sollen die Kosten für die Herrichtung, die Erstbepflanzung und eine dreijährige Anwuchspflege der für die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden erforderlichen Ausgleichsflächen anteilig übernommen werden. Die Unterhaltung der Pflanzungen in der Folgezeit sowie die der öffentlichen Grünfläche verbleibt wie bereits jetzt bei der Stadt Bielefeld.

• *Artenschutz*

Damit in Anbetracht der umfangreichen Nutzungen als Grabeland keine artenschutzrechtlichen Belange verletzt werden, wurde im Oktober 2010 unter Mitwirkung der Landschaftsarchitekten Kortemeier/ Brokmann (Herford) sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dies geschah entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Unterlagen sind beim Bauamt und

- E23 -

beim Umweltamt der Stadt Bielefeld einsehbar.

Als Ergebnis wurden in den Nutzungsplan des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes später als sieben Jahre nach dem Oktober 2010 erfolgen, sind unter der Federführung des Umweltamtes die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen.
- Es sind vor der Räumung das Grabelandflächen insgesamt 5 Fledermausnistkästen im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld fachgerecht zu installieren (Ausführung: Flugloch als Rundloch oder Schlitz; mindestens 2 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.
- Die Beseitigung von Gartenhütten im Plangebiet ist in Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von Tieren zu ergreifen, gefundene Tiere zu sichern und fachgerecht umzusetzen. Idealerweise findet eine Beseitigung im September/Oktober statt, d.h. in einem für Quartierwechsel der Fledermäuse geeigneten Zeitraum.
- Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung potenzieller Brutvögel der Arten Kleinsprecht, Nachtigall, Sperber, Saatkrähe und Waldohreule ist auf eine Baufeldräumung im Zeitraum zwischen Februar und Juli zu verzichten.
- Bei Hinweisen auf brütende Vögel oder dem Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.

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 Hinweise). Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt aufgrund der unmittelbar angrenzenden privaten Gärten, vor allem aber aufgrund der öffentlichen Grünflächen im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung, Bebauung und ggf. Eingrünung 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. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

• *Flächenbilanz*

geplante öffentliche Verkehrsflächen (Umbau Wendepplatz)	ca.	39 qm
geplante Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	3.744 qm
öffentliche Grünflächen mit Weganteilen	ca.	2.271 qm

Größe des Plangebietes	ca.	6.054 qm
------------------------	-----	----------

• *Zahl der Wohneinheiten*

Es sind im Plangebiet ca. 5 Wohneinheiten in Einfamilienhausbau und ca. 6 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu erwarten.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Immobilienservicebetrieb (ISB) getragen.

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Sie sind durch die angrenzenden, vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen (Straßen, Fußwege, Kanäle). Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Bielefeld nach Abschluss des Planverfahrens durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Einnahmen erzielen kann.

Die Kosten für den Umbau des Wendehammers am Ende der Stichstraße sowie für das Absenken der Bordsteine im Bereich der privaten Grundstückszufahrten sind auf die neuen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes umzulegen. Darüber hinaus ist von ihnen bzw. vom einem späteren Projektentwickler insgesamt eine einmalige Abstandszahlung in Höhe von 5.940 Euro für die Verbesserung bzw. Unterhaltung der Spielplätze innerhalb der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünzüge zu übernehmen. Auch sollen auf die neuen Bauvorhaben anteilig die Kosten für die Herrichtung, Erstbepflanzung sowie dreijährige Anwachspflege der erforderlichen Ausgleichsflächen umgelegt werden, die für die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden erforderlich sind. Die nachfolgende Unterhaltung der Pflanzungen sowie die der öffentlichen Grünfläche verbleibt wie bereits jetzt bei der Stadt Bielefeld.

Für die gesamten Zahlungen sind **vor dem Verkauf der Flächen** zwischen der Stadt Bielefeld und den zukünftigen Bauherren bzw. dem Projektentwickler für die zuvor aufgeführten Punkte geeignete vertragliche Regelungen zu treffen. Da die Stadt Bielefeld selber Eigentümerin der Flächen ist, eine Vermarktung derzeit aber erst nach erfolgtem Satzungsbeschluss beabsichtigt ist, ist ein derartiges Vorgehen möglich, ohne dabei auf Sicherheiten bei der Umsetzung verzichten zu müssen.