

Anlage

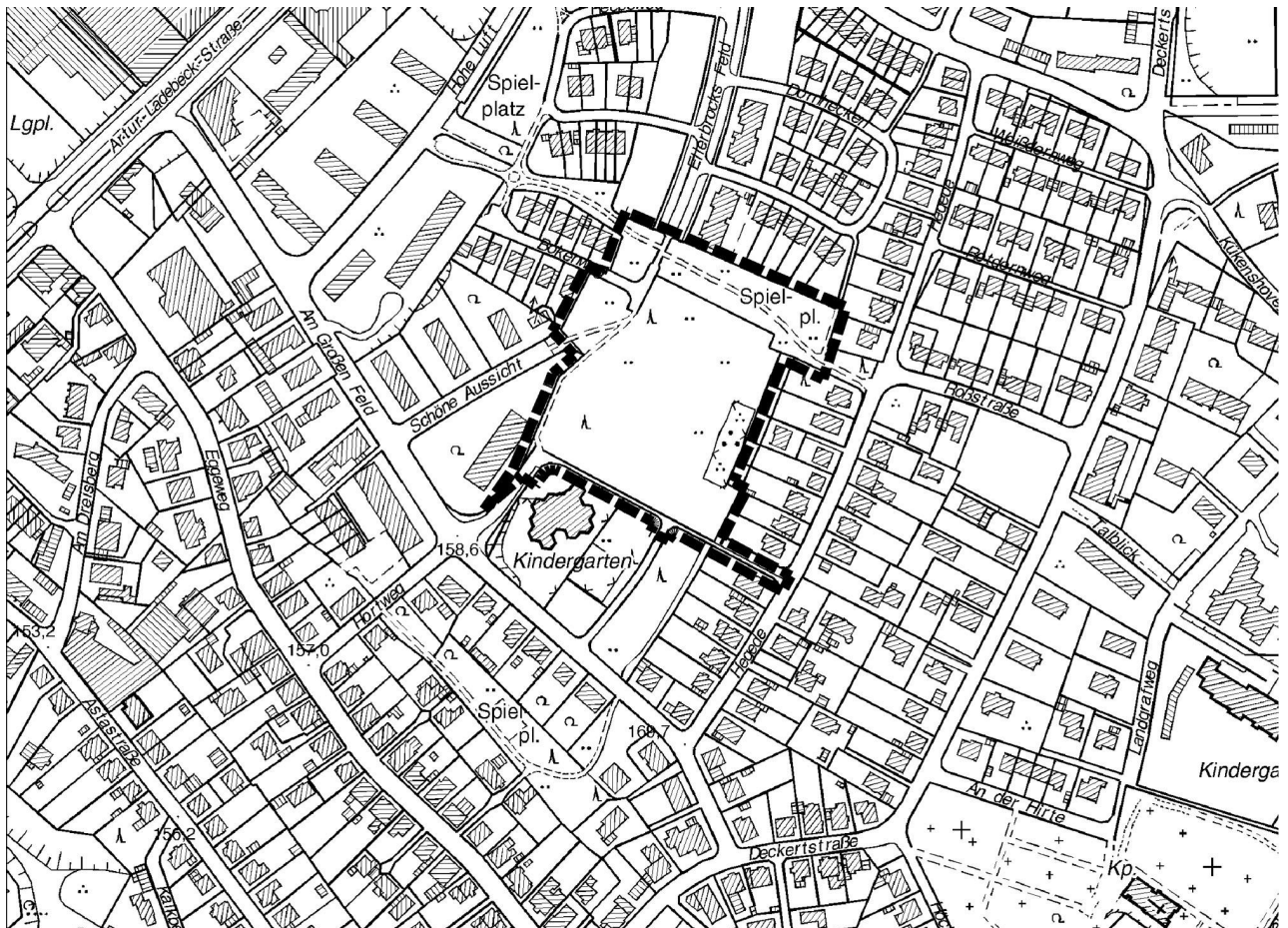
C	1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 • Begründung SATZUNG
----------	--

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1

Stadtbezirk: Gadderbaum

Änderungs-
bereich: Teilfläche des Gebietes südlich Ellerbrocks Feld, nördlich Hortweg /
Schöne Aussicht



Begründung

SATZUNG

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.41

C 2

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches	3
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen / Beschränkung der Wohneinheiten	5
6.4	Gestalterische Aussagen	6
6.5	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	7
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	7
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
8.3	Energie- und Wärmeversorgung	8
9	Belange der Umwelt	9
9.1	Umweltprüfung	9
9.2	Artenschutz	9
9.3	Immissionsschutz	10
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	13
10	Belange der sozialen Infrastruktur	14
11	Kosten	14

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 liegt innerhalb der Gemarkung Gadderbaum, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 1045 tlw., 1081 tlw., 1131, tlw., 1229 tlw., 1294, 1295 tlw., 1296 tlw., 1313, 1314, 1315, 1316 und 1317.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,79 ha.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung und der Gestaltungsplan sind beigelegt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren

Die innerhalb des Änderungsbereiches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben bislang eine Vermarktung der Baugrundstücke nicht zugelassen. Eine Nutzung der Fläche im Sinne eines viergeschossigen Wohnungsbaus lässt sich aufgrund der nicht vorhandenen Nachfragestruktur kaum realisieren.

Aus diesem Grund soll innerhalb des Änderungsbereiches eine Einzel- / Doppelhausbebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Hierfür besteht an dem Standort eine Nachfrage.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, ist der Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert worden.

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

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,79 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem „Reinen Wohngebiet“ mit Einzel- und Doppelhäusern besonders an.

3 Raumordnung und Landesplanung

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

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 nicht vorgesehen.

5 Situationsbeschreibung

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 bildet die Grundlage zur Erschließung und Bebauung von ca. 80 Einzel- und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungsbau. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach BauNVO mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, die einen Quartiersplatz umfassen sollte und unter dem gleichzeitig eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr vorgesehen war.

Dabei sollte die Straße Ellerbrocks Feld mit dem Hortweg im Süden verbunden werden, eine Durchfahrbarkeit für den motorisierten Verkehr aber ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereiches ist eine vergleichbare Bauweise festgesetzt, die zum Teil zur Ausführung gekommen ist. Nordwestlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise für eine zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser in einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) nach BauNVO fest.

Diese Art der Bebauung findet sich auch dem Grunde nach östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Straße Hegede.

Prägend für den Änderungsbereich ist der im Osten und Norden verlaufende Grünzug, der einerseits das Gebiet gliedert und andererseits eine Trennung / einen Abstand zu den vorhandenen Baugrundstücken im Osten herstellt.

Südwestlich / westlich des Änderungsbereiches befindet sich Geschosswohnungsbau, der teilweise modernisiert worden ist.

Südlich des Änderungsbereiches liegt ein Kindergartenstandort, der vom Hortweg aus erschlossen wird.

6 Belange des Städtebaus

Das bislang dem Bebauungsplan unterliegende städtebauliche Konzept des Quartiersplatzes wurde zugunsten einer Schleifenerschließung für die zu bildenden Baugrundstücke aufgegeben. Der Platz und die damit verbundene mehrgeschossige Bebauung sind nicht zu realisieren/umzusetzen.

Es sind in dem Änderungsbereich auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption 15 Einzelhausgrundstücke und 6 Doppelhaus(-hälften-)grundstücke möglich.

Die den Änderungsbereich im Norden und Osten begrenzenden Grünflächen werden unverändert in den Änderungsbereich aufgenommen. Die damit verbundenen Fuß- und Radwege bleiben für das Erschließungssystem somit erhalten. Eine Fahrverbindung für den motorisierten Verkehr in Richtung Hortweg (Kindergartenstandort) ist weiterhin nicht erforderlich. Die Wegeverbindung zwischen Hortweg und Hegede nördlich des Kindergartenstandortes bleibt erhalten.

Die im Südosten des Plangebietes in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund der notwendigen veränderten Festsetzungen bzgl. der angrenzenden Verkehrsflächen in die Änderungsplanung übernommen.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung soll nicht weiterhin die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten, sondern eine Festsetzung des Baugebietes als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO erfolgen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sollen allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Reinen Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und bei der zwingenden Zweigeschossigkeit wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Es erfolgt zusätzlich noch eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit zusammenhängenden Baufenstern/„Bauteppichen“ mit einer Tiefe von 14 m für die Bauzwecke ausreichend großzügig dimensioniert.

Die Stellung der Gebäude wird so gewählt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

6.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen / Beschränkung der Wohneinheiten

Es wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m innerhalb des Gebietes festgesetzt.

An der Nordseite des Änderungsbereiches soll zum angrenzenden Grünzug zusätzlich eine davon abweichende Festsetzung getroffen werden. Hier sollen sog. Stadtvillen errichtet werden. Diese Art der Bebauung würde mit den nördlich des Grünzuges vorhandenen großvolumigeren Gebäuden korrespondieren und aufgrund der Topografie des Geländes mit der dortigen „Tallage“ nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke führen.

Hier ist eine offene Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung durch die zulässige Dachneigung der Zeltdächer mit 20° - 30° Neigung geregelt werden. Die maximal zulässige Traufhöhe soll bei den zwei Vollgeschossen 7,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe- / Gebäudehöhe 10,00 m betragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl in dem WR-Gebiet auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude beim Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich in dem Gebiet ausschließlich eine Entwicklung im Sinne des „Einfamilienhausbaus“ vollzieht.

Für die in die Änderungsplanung übernommenen überbaubaren Grundstücksflächen im Südosten des Plangebietes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 weiterhin berücksichtigt.

Hier wird eine zwingende Zweigeschossigkeit bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m bzw. einer Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich das geneigte Dach mit einer Neigung von 35° - 50°.

6.4 Gestalterische Aussagen

Die baugestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage der BauO NRW werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 Teilplan 1 „Ellerbrocks Feld“ auch für das Änderungsgebiet vorgesehen. Somit kann die ursprünglich beabsichtigte gestalterische Kontinuität in dem Gebiet gewährleistet werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Dachneigung, die Dachform, das Material für Fassaden sowie Werbeanlagen.

6.5 Denkmalschutz

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

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

7 Belange des Verkehrs

Innerhalb des Änderungsbereiches soll die geplante 6,00 m breite Schleifenerschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Es verbleibt bei der Anbindung der Erschließung nach Norden an die Straße Ellerbrocks Feld.

Zum Hortweg im Süden soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) als Fuß- und Radweg vorgesehen werden. Eine verkehrliche Verbindung aus dem Änderungsbereich heraus in Richtung der Straße Schöne Aussicht ist nicht vorgesehen.

Im Südwesten wird am Ende des Hortweges im Bereich des Kindergartens eine Wendemöglichkeit innerhalb der Verkehrsfläche ermöglicht und gleichzeitig an der Stelle Raum für öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 sieht hier eine Durchfahrbarkeit des Hortweges in seiner Verlängerung ebenso vor wie eine Wendemöglichkeit und öffentliche Stellplätze. Diese Situation soll auch bei veränderten städtebaulichen Zielsetzungen für das eigentliche Änderungsgebiet nicht aufgegeben werden, da sich alternative verkehrliche Lösungen im Zusammenhang mit dem Hortweg und der Erschließung des Kindergartens nicht ergeben.

Mit dem Wendehammer kann einerseits die Anfahrbarkeit des Kindergartens auf der Höhe dessen Einganges geeignet berücksichtigt werden und gleichzeitig eine Wendemöglichkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge geschaffen werden.

Aus diesem Wendebereich heraus sollen nach Norden und Osten Fuß-Radwege geführt werden.

Im Südosten des Plangebietes wird ebenfalls ein Wendebereich für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen und planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig soll der vorhandene aber bislang planungsrechtlich nicht gesicherte (nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 liegende) Fuß- Radweg in Richtung der Straße „Hegede“ nunmehr festgesetzt werden.

Der notwendige Wendebereich ist derzeit in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 in der notwendigen Ausführung nicht festgesetzt, was durch diese Änderungsplanung nunmehr berücksichtigt werden soll.

Die Wegeverbindungen innerhalb der Grünzüge im Norden und Osten bzw. südlich des Änderungsbereiches sind von der Änderungsplanung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet (400m-Radius) der Haltestelle Friedrich-List-Straße, die von der Stadtbahnlinie 1 (Senne-Brackwede-Jahnplatz-Schildesche), den Nachtbuslinien N6, N7 und zahlreichen Regionalbuslinien Richtung Jahnplatz / Hauptbahnhof regelmäßig bedient wird. Zusätzlich wird das Bebauungsgebiet von der Stadtbuslinie 28 (Ummeln-Brackwede-Gadderbaum-Jahnplatz) durch die Haltestellen Pella-Friedhof und Talblick fußläufig (300m-Radius) erschlossen. Insgesamt weist das Plangebiet eine gute ÖPNV-Bedienung und -Erschließung auf.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

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

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Überplanung Hauptentwässerungsnetz Innenstadt“. Im Zuge der Verwirklichung des 1. Bauabschnittes des „Baugebietes Ellerbrocks Hof“ sind in der Straße Ellerbrocks Feld Kanäle gebaut worden, über die das Schmutzwasser des jetzigen Teilplanes 1 abgeleitet werden soll.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten Erschließungsstraßen erforderlich.

Das Schmutzwasser fließt der Kläranlage Heepen zu.

Niederschlagswasser

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 Teilplan 1 wurden durch das Büro „Geo-i-d“ im Jahr 1997 die im Planungsgebiet befindlichen Verhältnisse hinsichtlich einer möglichen Versickerung untersucht und bewertet. Die Voraussetzungen für eine funktionierende Versickerung sind demnach nicht gegeben und so wurde für das Plangebiet eine zentrale Rückhaltung vorgesehen. Der daraufhin gebaute Rückhalteraum berücksichtigt auch die Abflüsse der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 Teilplan 1. Der Ablauf des RRB und die weitere Niederschlagswasserableitung fließen an der Einleitungsstelle E 6/33 der Weser-Lutter zu.

Laut Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Wohnflächen, die der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) entsprechen und Wohnstraßen, die der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) zuzuordnen sind.

Von einer Behandlung des Niederschlagswassers der Wohnstraßen kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Das Niederschlagswasser fließt über die Weser-Lutter dem Stauteich I zu, der als Regenwasserbehandlung funktioniert.

Für Flächen im B-Plan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – festgesetzt. Die Durchleitungsrechte sind im Grundbuch einzutragen und müssen spätestens bei Abschluss des Erschließungsvertrages vorliegen.

Die jetzige 1. Änderung des Teilplanes 1 muss auch die Entwässerung der Flächen des Festsetzungsbereiches der ersten Bebauungsplanaufstellung vom 25.05.1993 berücksichtigen, die sich entlang der nach Südwesten verlaufenden Straße (zur Straße „Am Großen Feld“ führend) befinden. Die Ableitung von SW und RW dieser Flächen hat über die im jetzigen Geltungsbereich der 1. Änderung neu zu verlegende Kanalisation zu erfolgen. Dementsprechend sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits (auch außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Teilplanes 1) Leitungsrechte für eine spätere Kanalverlegung auf Grundstücken Dritter zu Gunsten der Stadtentwässerung einzurichten.

8.3 Energie- und Wärmeversorgung

Baukörperstellung

Die überwiegende Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Wohnhäuser erfüllt die Anforderungen nach solarenergetischen Gesichtspunkten.

Dachneigung/-form

Die im überwiegenden Planbereich zulässigen Giebeldächer mit einem Neigungswinkel von 35° – 50° stellen in Verbindung mit der Südausrichtung gute Voraussetzungen für die aktive Solarenergienutzung dar. Im Gegensatz dazu führen die im nördlichen Bereich zulässigen Zeltdächer (Stadtviellen) zu kleinteiligeren (südorientierten) Dachflächen, welches die solare Nutzung vermindert.

Wärmeversorgung

Für die Einzel- und Doppelhäuser im geplanten Baugebiet, bietet sich zur Standard-Wärmeversorgung (Brennwerttechnik und Solar) eine Wärme- und Stromversorgung durch eine Mikro-BHKW – Lösung an.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel

entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1(7) BauGB zu berücksichtigen.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind nunmehr ausdrücklich Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Aufgrund dieser Regelung wird auf eine Festsetzung eines Standortes z.B. für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

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

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

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

Die im Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 Teilplan 1 im Südwesten des Plangebietes in der Verlängerung des Hortweges / der Straße „Ellerbrocks Feld“ festgesetzten Baumstandorte gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB werden aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption mit der Abkehr von dem Alleecharakter mit der deutlichen Unterbrechung zwischen dem Hortweg und der Verlängerung der Straße „Ellerbrocks Feld“ nicht mehr vorgesehen.

Für die im südöstlichen Teil des Plangebietes vorhandene, aber nicht zu erhaltende Eiche wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Ersatzpflanzung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB als hochstämmige Stieleiche mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt.

9.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten. Nach Auswertung der planungsrelevanten Arten nach der Vorgabe vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) für NRW können potentiell 2 Amphibienarten, die Zauneidechse, 13 Fledermaus- und 16 Vogelarten im Plangebiet vorkommen.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet kein Altbaumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist, sind Fledermausarten und Vogelarten, die Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten benötigen, nicht betroffen.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sollten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September keine Gehölze gefällt werden.

9.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

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

Verkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist unter Berücksichtigung der Topographie insbesondere durch den Hauptemittenten Artur-Ladebeck-Straße von Immissionspegeln < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes auszugehen. Die Orientierungswerte für Reines Wohngebiet WR 50/ 40 dB(A) tags/nachts werden überschritten.

Voraussichtlich wird sich die Lärmbelastung durch die bis 2020 geringfügige Verkehrsmengenreduzierung auf der Artur-Ladebeck-Straße nicht nennenswert verändern.

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

a)

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an.

Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig zu Wohnbauzwecken überplant.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung der Flächennutzungen Wohnen und Artur-Ladebeck-Straße) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Plangebietes zu sehen und zu beurteilen.

Für das Plangebiet ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

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

eine Entscheidung bzgl. der Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, der sich in einem Umfeld mit Wohnbebauung befindet.

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

- Prinzip der Innenentwicklung,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

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

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

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

Für das weitere Vorgehen ist hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus;

- es ist ein Reines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt; die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes entspricht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung,
- es wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung der Mischgebietswerte für die Außenwohnbereiche der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden.

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu verzeichnen. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben, da die Immissionspegel < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb der Richtwerte für Mischgebiete liegen und innerhalb von Mischgebieten nach BauNVO das Wohnen allgemein zulässig ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB können somit gewährleistet werden.

b)

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

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des Planungszieles nicht möglich ist.

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

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aufgrund der Entfernung von mind. rd. 250 m der westlich des Plangebietes verlaufenden Artur-Ladebeck-Straße zum Plangebiet sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden, Wällen und Gebäuderiegeln wenig geeignet, potentielle Lärmimmissionen abzuwehren.

Aufgrund dieser erhöhten Belastung des Plangebietes und der möglichen Schallschattenwirkung von Gebäuden bietet sich zunächst bei geschickter Gebäudeanordnung eine Chance zur städtebaulichen Reduzierung des Lärms.

Durch die Baukörperanordnung, Gebäudestellung und -höhe anzustrebende Beruhigung wäre sicherstellen, dass hinter der Abschirmung jeweils mind. eine ruhige (nicht nur kurze!) Gebäudeseite pro Haus nachts ≤ 45 dB(A) sowie jeweils ein mindestens zu einer Gebäudeseite angrenzender Außenwohnbereich (nicht nur Randstreifen o.ä.!) tags mit ≤ 55 dB(A) belastet ist (bei voraussichtlichem Wohnanteil im Plangebiet von ≥ 50 %).

Hierbei wären folgende Anforderungen bzw. Eckpunkte verschiedener Bebauungsvarianten zu berücksichtigen.

- Ggf. versetzter bzw. gegliederter Gebäuderiegel parallel zur Artur-Ladebeck-Straße, lärmabgewandte südliche Grundrissorientierung möglich;
- abschirmende Baukörper parallel zur Straße Am Großen Feld.

Eine in Richtung Westen, zur Artur-Ladebeck-Straße hin ausgerichtete, lärmabschirmende Gebäudestellung scheidet aufgrund der aus Gründen der Nutzung der Solarenergie zwingend erforderlichen West-Ost-Stellung der Hauptbaukörper ebenso aus. Die Anordnung von Zwischenbaukörpern zur Erzielung einer lärmabschirmenden, geschlossenen Bebauungsstruktur ist vor dem Hintergrund des bewusst mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Zieles der Schaffung von Wohnbaugrundstücken in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser ebenso ungeeignet, potentielle Immissionskonflikte zu lösen.

Bzgl. des Außenraumpegels wird sich, soweit der Außenwohnbereich mit Terrassen und Freisitzen sich nicht im Schallschatten der Bebauung befindet, ein Beurteilungspegel von < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes weiterhin einstellen und somit wird eine erhöhte Belastung verbleiben.

Maßnahmen zum Schutz des Außenwohnbereiches sind aufgrund der o.g. örtlichen Situation und der Planungsziele / Konzeption städtebaulich nicht zu vertreten.

Hier sind, wie in den umgebenden Baugebieten in den Außenwohnbereichen Beurteilungspegel unterhalb der „Mischgebietswerte“ nach DIN 18005 zu tolerieren, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

c)

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

Aus diesem Grund wird eine passive Lärmschutzmaßnahme bzgl. der Innenraumpegel festgesetzt.

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

„Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die Einhaltung eines Innenraumpegels von mindestens 30 dB(A) für Schlafräume und 35 dB(A) für Wohnräume nicht überschritten wird. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.“

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Verwendung von Außenbauteilen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen, der nach DIN 4109 notwendige Schallschutz im Rauminneren auch ohne zusätzliche Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gewährleistet werden kann. Dabei bieten selbst noch gekippte Fenster ein gewisses Schalldämmmaß.

Mit der getroffenen Festsetzung kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bzgl. des Innenraumpegels entsprochen werden.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reines Wohngebiet bis unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiet ist das Ergebnis der Abwägung zugunsten der weiterhin gewünschten wohnbaulichen Nutzung mit einer offenen maximal zweigeschossigen Bauweise in einem Innenbereich.

Schadstoffeinwirkung

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich weist keine problematischen Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Belastungen auf. Lt. Prognose der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wird für das Plangebiet bis zum Jahr 2020 von einem gleichbleibenden geringen Belastungsniveau ausgegangen (vgl. Ermittlung der NO₂-Jahresmittel-Zusatzbelastung; Umweltamt Bielefeld 2011).

Aufgrund der geringen Vorbelastung ist - trotz der zu erwartenden geringen Verkehrsmengenzunahme aufgrund des Baugebietes - von der Einhaltung der Grenzwerte lt. 39. BImSchV auszugehen.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine relativ junge Ruderalfläche. Es handelt sich um einzelne Schüttkegel mit unbekanntem Material. Die Haufwerke sind mit einem dichten Bewuchs überzogen, so dass eine optische Ansprache des Materials nicht möglich ist. Vermutlich handelt es sich um Boden- und Bauschuttalagerungen.

Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das Material wird im Zuge der Baumaßnahmen entfernt. Die Kostenübernahme wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben. Der Änderungsbereich ist diesbezüglich bereits untersucht worden.

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

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

Da es sich bei der Planung lediglich um eine Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, verbunden mit einer Reduzierung der in dem Gebiet zu erwartenden Wohneinheiten gegenüber der bislang rechtskräftigen Planung handelt, ist zunächst von keinen veränderten Ansprüchen an die soziale Infrastruktur auszugehen.

Das vom zu ändernden Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Martinschule. Hierbei handelt es sich um eine vierzügige Schule, an der das Schuljahr 2010 / 2011 insgesamt 391 Schülerinnen und Schüler in 16 Klassen unterrichtet werden. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der in diesem Bereich vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten erhöht sich die Schülerzahl bis zum Schuljahr 2015 / 2016 auf 417, die sich dann auf mindestens 16 Klassen verteilen. Die vorhandenen 16 Klassen- und 4 Mehrzweckräume sind als gerade noch ausreichend anzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes wird entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 Teilplan 1 die Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ vorgenommen.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Projektentwicklung bezieht sich dabei auf im Eigentum des Projektträgers stehende Flurstücke.

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 265.000.- € (einschl. MWSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	165.000.- €
Regenwasserkanalisation	ca.	100.000.- €

Im aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept und im Finanzplan sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.200 €.

Die Folgekosten für die Stadt Bielefeld für die spätere Unterhaltung der noch auszubauenden öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet durch den Umweltbetrieb betragen ca. 400 €/a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb belaufen sich dann auf ca. 350 €/a.

Es wird darauf hingewiesen, dass die steigenden Schülerzahlen eine Erhöhung der Nachfrage nach Offenen-Ganztags-Schul-Plätzen mit sich bringt. So kann im Schuljahr 2011 / 2012 die vorhandene Nachfrage nur durch Nutzung externer Räume befriedigt werden kann. Die dadurch entstehenden Kosten belaufen sich auf rd. 1.400 € im Jahr.

Die Kosten für die Ersatz-Baumpflanzung für die Plangebiet nicht zu erhaltende Eiche sind vom Projektträger zu übernehmen.