

Anlage

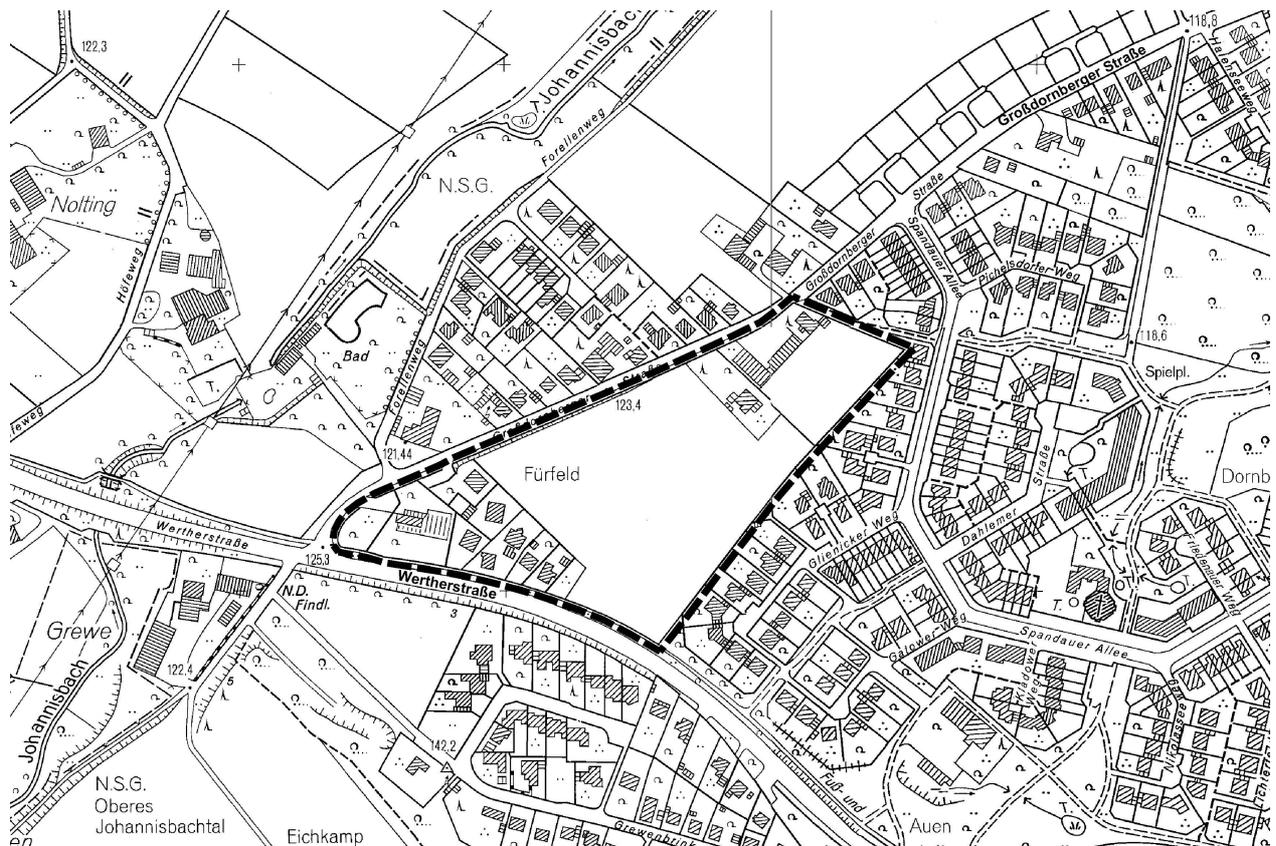
B	Bebauungsplan Nr. II/G/15 „Wohngebiet Fürfeld“ -Vorentwurf- (Stand Oktober 2015) <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
----------	---

STADT BIELEFELD

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Stadtbezirk: Dornberg

Plangebiet: Östlich der Großdornberger Straße und nördlich der Wertherstraße



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss

Verfasser:

Stadt Bielefeld Bauamt - Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3.	Situationsbeschreibung	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplan	4
5.	Belange des Städtebaus	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Belange des Verkehrs	6
6.	Belange der Ver- und Entsorgung	6
6.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
6.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
6.3	Abfallentsorgung	7
6.4	Elektrizitäts- und Gasversorgung / Energieeffizienz	7
7.	Belange der Umwelt	8
7.1	Umweltprüfung	8
7.2	Natur- und Landschaftsschutz	8
7.3	Artenschutz	8
7.4	Immissionsschutz	8
7.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	9
8.	Belange der sozialen Infrastruktur	9
8.1	Grundschule / Kinderbetreuung	9
8.2	Spielfläche	9
9.	Kosten	9
10.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	10
11.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der 4,67 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Großdornberg, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 706, 707, 724, 876, 2136, 2137, 2448, 2692, 2693, 2697, 2698, 2699, 2700 und 2746.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtbezirk Dornberg in verschiedenen Nachfrage-Segmenten. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen, in dem die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen. Im äußersten Südwesten des Plangebietes (Eckgrundstück Wertherstraße / Großdornberger Straße) ist zudem die Errichtung von Studentenwohnungen geplant, die an der Stelle aufgrund der räumlichen Nähe zur Universität besonders geeignet ist.

Mit der Planung kann folglich das Wohnraumangebot in Dornberg ausgebaut und eine tragfähige Planung für eine breite Zielgruppe betrieben werden. Gleichzeitig kann hier dem städtebaulichen Missstand mit dem seit Jahren brachliegenden Gärtnereibetriebes begegnet werden.

Verfahren

Dem Plangebiet ist eine Lage im Innenbereich zu attestieren, da östlich und nordwestlich vorhandene Siedlungsbereiche angrenzen (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“). Aufgrund seiner Größe innerhalb des Siedlungsgefüges wird es jedoch als eigenständiger Bereich wahrgenommen, so dass hier ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nicht zum Tragen kommen kann.

Auch die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und damit im baulichen Außenbereich sowie die -aufgrund Größe der Neuversiegelungsfläche- zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern ein normales Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung. Bei der Größe des Plangebietes ist die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auch wenn es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich.

Die Planung entspricht somit den Vorschriften des § 1a BauGB, die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren und damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beizutragen.

Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits geprüft worden ist.

3 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Dornberg, südöstlich der Großdornberger Straße und nordöstlich der Wertherstraße. Es wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich bereits vorhandene Wohnbebauung und das ehemals als Gärtnereibetrieb genutzte Eckgrundstück zwischen Wertherstraße und Großdornberger Straße. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die angrenzende Bebauung der Siedlungsbereiche Glienicker Weg und Spandauer Allee. Gehölzstrukturen befinden sich ausschließlich im Bereich der bebauten Grundstücke. Die im nördlichen Bereich vorhandenen Gebäude Großdornberger Straße 34 und 36 auf dem Flurstück 2746 sollen in ihrer Baustruktur erhalten bleiben. Das dazugehörige Hinterland wird zugunsten neuer Wohnbaugrundstücke überplant.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Das Plangebiet überlagert im Südwesten einen kleinen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/G 6 „Am Freibad“. Durch den Bebauungsplan Nr. II/ G 15 „Fürfeld“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ G 6 „Am Freibad“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden. (s.a. Pkt. 10)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planung entspricht folglich dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

4.3 Landschaftsplan

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-West. Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gem. §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden. Die Fläche liegt in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel Erhaltung dargestellt ist.

5. Belange des Städtebaus

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Nachfrage-Segmenten ermöglicht werden. So sollen im überwiegenden Teil des Plangebietes Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein, während im Südwesten auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Nahbereich zu den dort bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern zulässig sein soll.

Ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) kann innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Bei angenommenen rd. 45 Baugrundstücken ergibt sich eine durchschnittliche Baugrundstücksgröße von durchschnittlich rd. 550 m² für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Je nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp können ca. 100 neue Wohneinheiten im nördlichen Teil und ca. 55 Studentenwohnungen oder ca. 27 normale Wohnungen im südwestlichen Teil des Plangebietes neu geschaffen werden.

Die grundlegende Struktur der Planung innerhalb der heutigen Ackerfläche wird durch Grünflächen und die verkehrlichen Erschließungen erzeugt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg geplant, der sowohl an die Wertherstraße als auch im Nordosten an den dort bestehenden Fußweg (Verbindung von Spandauer Allee und Großdornberger Straße) anschließen soll. Ein weiterer Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg soll das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten verlaufen und über die südöstliche Plangebietsgrenze hinaus an den Glinicker Weg anschließen. In dem Bereich, in dem die beiden Grünzüge aufeinander treffen ist die Anlage eines Spielplatzes als Quartiersplatz geplant.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Errichtung von Stichstraßen von der Großdornberger Straße erfolgen, die die äußere Erschließung des Plangebietes bildet. Eine verkehrliche Anbindung ist, mit Ausnahme der vorstehend beschriebenen Fuß- und Radwegeverbindung, nicht vorgesehen. Die innere Erschließung besteht aus drei von der Großdornberger Straße in das Plangebiet führenden Stickerschließungen.

Die nördlichste dieser Stichstraßen führt zu den südlich der Bestandsbebauung Großdornberger Straße Nr. 34 und 36 gelegenen Baumöglichkeiten. Die Bestandsbebauung soll in die Neuplanung integriert und erhalten werden.

Die Stickerschließungen erlauben zudem Bauabschnittsbildungen in dem Plangebiet.

Für den äußersten südwestlichen Teil des Plangebietes (ehemaliger Gärtnereibetrieb) sieht eine Investorenplanung die Errichtung eines kreisförmigen Geschosswohnungsbaus vor, in der Studentenwohnungen den Mix der Wohnungstypen im Plangebiet komplettieren, sodass eine breit gefächerte Zielgruppe von der Planung angesprochen werden kann.

Es soll ein Gebäude entstehen, das bei der Situation als Auftakt zum besiedelten Raum als „Visitenkarte“ und Stadteinfahrt dient. Hierzu ist bewusst ein von der umliegenden Bebauung deutlich abweichendes Gebäude bereits hochbaulich konzipiert worden. Die Grundrissform aus Kreissegmenten vermittelt zwischen der polygenen Stellung der umliegenden Mehrfamilienhäuser und schafft mit der Rotunde zudem einen weichen Übergang zwischen dem Landschaftsraum und der Siedlungsstruktur.

Seine baukörperliche Disposition bildet einen deutlichen räumlichen Auftakt bzw. Abschluss der zusammenhängenden Teilgebiete: Hochschule, Wellensiek, Lohmannshof, Schürmannshof und Fürfeld. Infolge der nahen Bildungseinrichtungen wohnen in Dornberg viele Hochschulangehörige. Für das Gebäude ist eine Wohnnutzung in ca. 55 2-Raum-Wohnungen von 30 bis 60 qm Größe geplant. Die Bauleitplanung wird diese konkrete Projektplanung in dem o.g. Sinne aufgreifen und berücksichtigen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle entspricht.

Nach dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015 wird bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen für die Mehrfamilienhausbebauung privater Grundstücke im Innen- und Außenbereich (mit mehr als 20 Wohnungen) für den öffentlichen Mietwohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % aller erstellten Nettowohnflächen festgesetzt. Im weiteren Verfahren wird geprüft in welchem Umfang und in welcher Form entsprechende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden können.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO in offener Bauweise geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sowohl über Festsetzungen zur flächenhaften als auch zur vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Festsetzung einer GRZ in allgemeinen Wohngebieten.

Bis auf das neu geplante Gebäude im südwestlichen Teil sollen die neuen Gebäude mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen soll gemäß § 16 BauNVO über die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen begrenzt werden. Folgende Festsetzungen sind für die unterschiedlichen Gebäudearten geplant:

Einzelhäuser / Doppelhäuser / Hausgruppen

Zahl der Vollgeschosse	max. II
Traufhöhe	max. 6,50 m
Firsthöhe	max. 10,00 m

Mehrfamilienhäuser

Zahl der Vollgeschosse	max. III
Traufhöhe	max. 7,00 m
Firsthöhe	max. 12,00 m

Studentenwohnen (Rotunde)

Zahl der Vollgeschosse	III + Staffelgeschoss
Gebäudehöhe	max. 12,00 m

5.2 Belange des Verkehrs

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen. Der 6,00 m breite Straßenquerschnitt ist so konzipiert, dass straßenbegleitendes Parken für Besucherstellplätze möglich sein wird.

Das Plangebiet ist direkt an den innerstädtischen und den regionalen ÖPNV angebunden. Die dazugehörigen Haltestellen in der Spandauer Allee und in der Wertherstraße sind fußläufig über die vorhandenen und geplanten Fußwege schnell und sicher erreichbar. Die Haltestelle in der Großdornberger Straße kann über die Planstraßen, die sich als Mischflächen ausgestaltet werden sollen, von den Anwohnern ebenfalls gut erreicht werden.

Für die südlich des Plangebietes gelegene Wertherstraße (L785) bestehen Überlegungen bzgl. einer möglichen Stadtbahnverlängerung. Sollte es zu dieser Stadtbahnverlängerung kommen, müsste ein nicht überbaubarer Grundstücksbereich von 12,00 m am südlichen Plangebietsrand entlang der Wertherstraße berücksichtigt werden. Die Planung greift dies bereits jetzt auf und sieht am südlichen Plangebietsrand einen 12,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksbereich vor.

6. Belange der Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet kann nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes. Eine entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes in den Planstraßen ist erforderlich.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das erweiterte Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 - 96 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind.

6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet kann zur Schmutzwasserentsorgung an den örtlichen Schmutzwasserkanal in der Großdornberger Straße angeschlossen werden. Inwieweit eine Ertüchtigung des vorhandenen Kanalnetzes erforderlich ist, wird im späteren Verfahren geprüft.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah 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 und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen nicht möglich. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser anteilig über die öffentliche Kanalisation an zwei unterschiedlichen Stellen ins Gewässer einzuleiten, im Osten in den Babenhauser Bach und im Westen in den Johannisbach.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für die erforderliche Regenrückhaltung vorgehalten. Die Art der Regenrückhaltung (Regenstaukanal unter der öffentlichen Verkehrsfläche oder offene Regenrückhaltung auf der Grundstücksfläche) und die Größenordnung werden im weiteren Verfahren bestimmt.

6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Planstraßen werden mit einem ausreichenden Straßenquerschnitt und entsprechenden Wendeanlagen geplant.

6.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung / Energieeffizienz

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Großdornberger Straße mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Um auch aus energetischer Sicht eine gute Besonnung der geplanten Gebäude in dem Plangebiet sicher zu stellen und so eine optimale Möglichkeit von Sonnenenergienutzung zu gewährleisten, sollen die neuen Gebäude

- in offener Bauweise,
- mit einer nach Süd / Südwest ausgerichteten Gebäudestellung
- und überwiegend mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,00m (ausgenommen sind hiervon die Mehrfamilienhäuser im Südwesten des Plangebietes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00m) vorgesehen werden.

7. Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ im Vollverfahren ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Untersuchungen werden im weiteren Verfahren die relevanten Stellungnahmen aus der Vorabbeteiligung (insbesondere die Abstimmung mit dem Umweltamt und dem relevanten Behörden) ausgewertet. Auf dieser Grundlage wird der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung detailliert dargestellt.

Bezüglich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wird auf die Anlage C der Beschlussvorlage verwiesen.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die mit den Planungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes, im Gemeindegebiet oder auf Flächen außerhalb der Gemeinde (Öko-Pool) ausgeglichen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschließlich der Entwicklung des Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle strengen und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets ist eine faunistische Kartierung entbehrlich. Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG reichen die vorhandenen Datengrundlagen (Linfos, Messtischblätter der LANUV, Biostation und uLB) aus. Vorhandenen Bäume mit Höhlen und Spalten sowie Gebäude, die voraussichtlich abgebrochen werden, sind im Hinblick auf ihre Nutzung als Fortpflanzung- und Ruhestätten durch einen Fachgutachter vor Ort zu überprüfen.

Im weiteren Verfahren wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

7.4 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt geprüft, ob bzw. inwieweit die von den umliegenden Straßen (Großdornberger Straße und Wertherstraße) ausgehenden Lärmemissionen Maßnahmen zu passivem Lärmschutz erforderlich machen.

7.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

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

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

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

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

8. Belange der sozialen Infrastruktur

8.1 Grundschule / Kinderbetreuung

Die Auswirkungen der Planung auf die Grundschulversorgung und sonstige Einrichtungen der Kinderbetreuung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

8.2 Spielfläche

Die geplante Wohnbebauung löst einen zusätzlichen Spielflächenbedarf aus. Zur Deckung dieses Bedarfes ist in dem Bereich, in dem die geplanten Grünzüge aufeinander treffen die Errichtung eines Spielplatzes geplant. Der genaue Spielflächenbedarf ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zu ermitteln.

9. Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur äußeren und inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung sowie der öffentlichen Grünanlagen (Kinderspielplatz) werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Dress & Huesmann erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro soll zeitnah abgeschlossen werden.

11. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

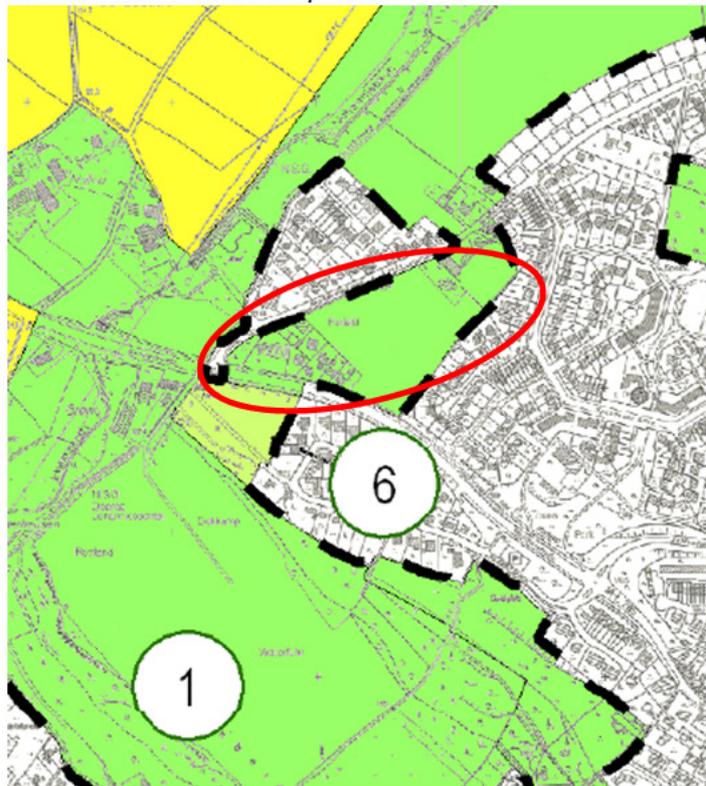
Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Entwicklungszieles Nr. 1 (Erhaltung) für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar.

Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

Eine bauliche Entwicklung bzw. Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsplan ist mit den zukünftigen Zielen des Landschaftsplanes vereinbar bzw. vertretbar.

Ausschnitt Landschaftsplans



Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 LG) Zeichenerklärung :

- Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der Landschaft wegen ihres Naturpotentials
- Erhaltung der Grünräume wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion
- Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
- Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, Erscheinungsbild oder in der Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft
- Ausbau der Landschaft für die Erholung
- Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans

B-Plangebiet

