

Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“

- Begründung Entwurf

Planungsstand: Mai 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

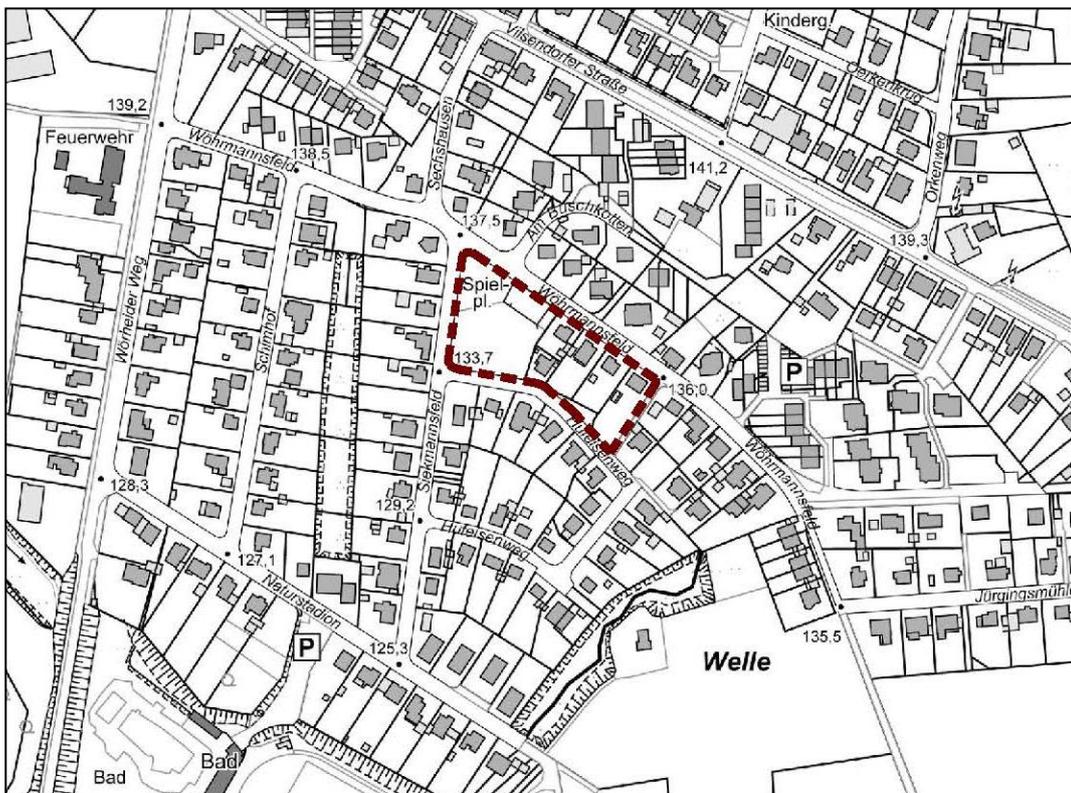
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J8.1

„Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“

Begründung

- Entwurf -
(Stand: Mai 2018)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Entwurf, Mai 2018

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	3
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4.....Ziele und Zwecke der Planung	7
4.1.....Belange des Wohnens	7
4.2 Belange des Verkehrs	9
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	9
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	11
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	11
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
4.8 Belange des Umweltschutzes	14
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaß-nahmen	16
5. Bodenordnung.....	16
6. Flächenbilanz	17
7. Kostenschätzung.....	17
8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	17

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“

für das Gebiet südlich der Straße Wöhrmannsfeld, nördlich des Hufeisenweges und östlich der Straße Siekmannsfeld.

- Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Entwurf

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ für das Gebiet südlich der Straße Wöhrmannsfeld, nördlich des Hufeisenweges und östlich der Straße Siekmannsfeld aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen im Süden des Plangebietes sowie im Westen auf einer bisher baulich nicht genutzten Gemeinbedarfsfläche, für die künftig kein Bedarf mehr besteht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“. In diesem ist für den östlichen Teil des Plangebietes Reines Wohngebiet und für den westlichen Teil jedoch eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt; des Weiteren konzentrieren sich die überbaubaren Flächen im Norden des Plangebietes. Aufgrund der oben erläuterten geänderten städtebaulichen Zielstellung ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Des Weiteren sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Situation angepasst werden. So ist z. B. im Süden des Plangebietes - abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen - eine Baugenehmigung erteilt worden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. II/J8.1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltsrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ liegt im Bezirk Jöllenbeck, im gleichnamigen Ortsteil, und wird begrenzt von

- der Straße „Wöhrmannsfeld“ im Norden,
- der Straße „Siekmannsfeld“ im Westen,
- dem Hufeisenweg im Süden und
- einem Fußweg im Osten, der den Hufeisenweg und die Straße Wöhrmannsfeld verbindet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 112, 693, 692, 114, 115, 116, 117, Flur 8 der Gemarkung Jöllenbeck, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Im westlichen Teil befinden sich ein Spiel- und ein Bolzplatz sowie eine Grünfläche. Größerer Baumbestand ist im Wesentlichen um den Spielplatz zu finden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den angrenzenden Straßen „Wöhrmannsfeld“, „Siekmannsfeld“ und „Hufeisenweg“. Sie sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes verläuft ein Flurstück, das wohl als Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Wöhrmannsfeld“ und dem Hufeisenweg vorgesehen war, sich derzeit aber nur als begrünte Fläche darstellt.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt. Sie besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, lediglich nördlich des Plangebietes befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/J8.1

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Oerkenkrug“ gegeben, die sich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung an der Vilsendorfer Straße befinden. Die Haltestelle wird von der Buslinie 156 angefahren, die tagsüber bis ca. 20 Uhr im 20-Minuten-Takt und abends und am Wochenende im 30-Minuten-Takt verkehrt. Sie gewährleistet die Verbindung zum Ortskern von Jöllenbeck sowie den direkten Anschluss zur Stadtbahn Linie 1 an der Haltestelle „Schildesche“. Mit der Stadtbahn Linie 1 besteht eine Verbindung zur Innenstadt. Zu Schulzeiten wird die Haltestelle „Oerkenkrug“ noch durch die Buslinie 156 und die BVO-Linie 63 angefahren. Schließlich verkehrt auf der Vilsendorfer Straße noch die Nachtbuslinie N8 in den Nächten zu Samstag, Sonntag und Feiertagen.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold ist im „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebietes Wohnbaufläche und für den westlichen Teil Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar.



Abb.2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld) mit Abgrenzung des Bereichs der FNP-Berichtigung

Die beabsichtigte Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ist für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. II/J8.1 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelbar, nicht jedoch für den westlichen Bereich.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Gemeinbedarfs- zu Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2018 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“). Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 liegt vollständig im Geltungsbereich des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist.

Im Bebauungsplan Nr. II/J8 sind für das Plangebiet der Neuaufstellung folgende Festsetzungen getroffen: Die östlichen Flächen sind gemäß § 3 der BauNVO von 1968 als Reines Wohngebiet festgesetzt; Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind aber ausgeschlossen. Es ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig und die Gebäudetiefe darf 12,0 m nicht überschreiten. Es ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Sockelhöhe ist auf 0,5 m, die Traufhöhe von Hauptgebäuden auf 5,5 m und die Drenpelhöhe auf 0,3 m begrenzt. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 28° zulässig, für Garagen Flachdächer. Garagen sind im oder am Hauptgebäude anzuordnen. Weiterhin sind Dachdeckungsfarben sowie die zulässige Art und Höhe von Einfriedungen festgesetzt.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Für Belange der ev. Kirche“ festgesetzt. Hier ist eine große Baufläche ausgewiesen; Festsetzungen zum Nutzungsmaß usw. sind nicht getroffen.

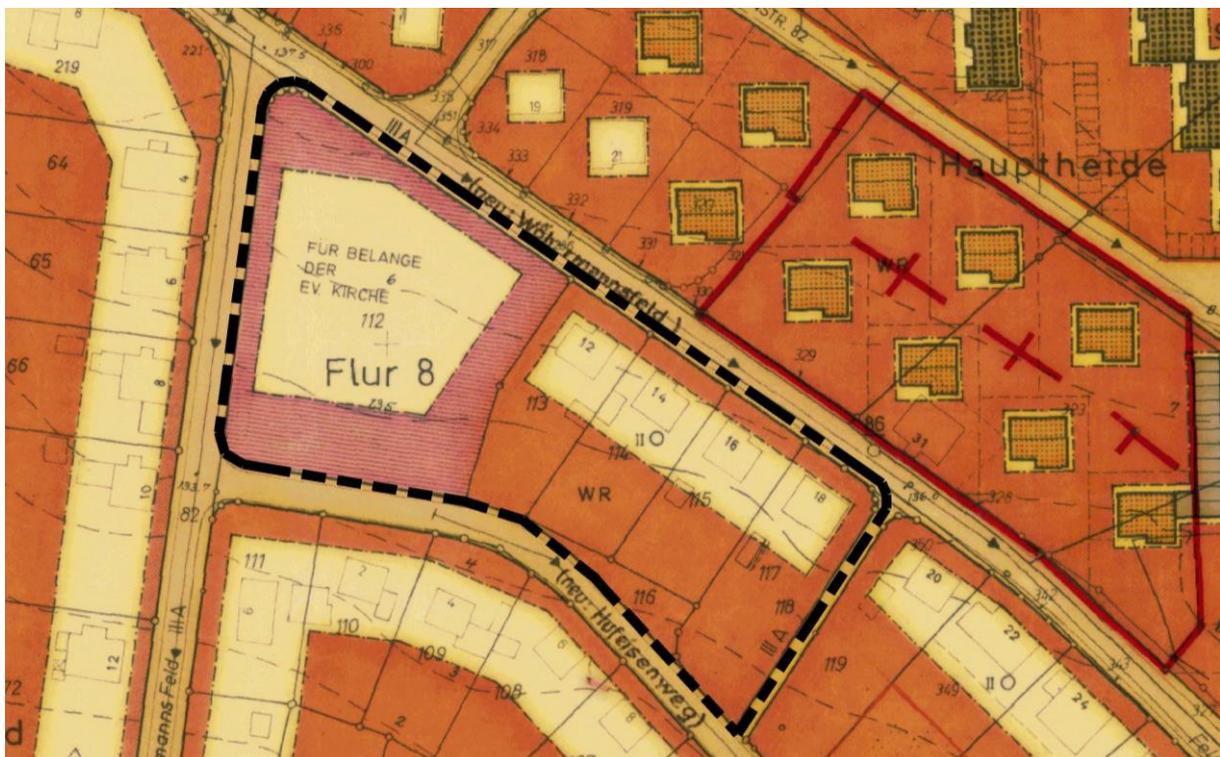


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/J8.1

Landschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Die Lage des Plangebietes - inmitten eines durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohnumfeldes, in der Nähe zur freien Landschaft – macht den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv. Im Westen des Plangebietes existiert eine Grünfläche, im nördlichen Teil als Spiel- und Bolzplatz und im südlichen Bereich als Grünland genutzt wird. Daher bietet sich hier - ebenso wie auf den Flächen nördlich angrenzend an den Hufeisenweg - die Möglichkeit, künftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

4.1 Belange des Wohnens

Art der baulichen Nutzung:

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt; das bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Areal wird – da es für kirchliche Zwecke nicht benötigt wird - in das WR einbezogen.

Da im Plangebiet die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden – analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan - aus der Palette der im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Damit werden Nutzungen vermieden, die für das Wohngebiet im Plangebiet und die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete Belastungen verursachen (Verkehr von außen, ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen).

Mit den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen erfolgt aber auch eine Anpassung an die aktuelle Gesetzeslage, denn dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968 zugrunde, nach der im WR teilweise andere Nutzungen zulässig waren als nach der aktuellen BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). So können nach der aktuellen BauNVO im WR z. B. auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung, Höhen, Dachgestaltung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) und der Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) bestimmt.

Angelehnt an die Bestandsbebauung und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ werden im WR maximal zwei Vollgeschosse zugelassen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8, festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse den im § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Um die geplante Wohnbebauung in die Umgebung zu integrieren und ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, wird die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse mit der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe, der Sockel- und Drenpelhöhe sowie der Dachform und -neigung kombiniert.

Hinsichtlich dieser Festsetzungen werden mit der Neuaufstellung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan einige Änderungen vorgenommen:

- Die Traufhöhe wird auf 6,5 m begrenzt. Damit wird etwas mehr Spielraum eingeräumt als durch die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen (0,5 m Sockelhöhe + 5,5 m Wandhöhe von OK Kellerdecke bis Traufe = 6,0 m).
- Die Sockelhöhe bleibt wie bisher auf max. 0,5 m begrenzt; die zulässige Drenpelhöhe wird jedoch auf 1,2 m erhöht (bislang 0,3 m).
- Die Dachform - Satteldach - wird beibehalten. Für die Dachneigung werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (bisher 28°) Neigungen zwischen 30° und 45° zugelassen.

Die Änderungen dieser Festsetzungen berücksichtigen einerseits die bauliche Situation im Plangebiet sowie dessen Umfeld, denn die dortigen Dachneigungen überschreiten überwiegend die bisher festgesetzte Neigung von 28°. Andererseits sollen mehr Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass pro Gebäude zwei Wohneinheiten ermöglicht werden sollen. Aus dem letztgenannten Grund wird auch die maximal zulässige Drenpelhöhe vergrößert. Gleichzeitig wird den energetischen Anforderungen an Dachaufbauten Rechnung getragen.

Die Maximalhöhe der Gebäude wird jedoch durch die neue Festsetzung der Firsthöhe (FH 10,5 m) begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudegröße

Im Plangebiet wird – anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem die offene Bauweise festgesetzt ist, die Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m ermöglicht - eine offene Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Damit wird eine Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbebauung im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld gewährleistet, die durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung dominiert wird. Des Weiteren wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Plangebiet gesichert.

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wird darüber hinaus festgesetzt, dass einerseits pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig sind. Andererseits wird eine maximale Gebäudelänge und -tiefe für Einzelhäuser (max. 12,0 m x 12,0 m) und Doppelhäuser (max. 20,0 m x 12,0 m) festgesetzt. Auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen können im Plangebiet ca. 10-18 neue Wohneinheiten entstehen.

Eine Bebauung wird nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, die durch die Baugrenzen definiert werden. Dies gilt auch für Garagen und Carports. Diese sind zusätzlich aber auch auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig (s. Kapitel 4.2).

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber den im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen so geändert, dass sich ein Baufenster entlang der Straße Wöhrmanns-

feld und ein zweites entlang des Hufeisenwegs erstreckt. Letzteres ermöglicht die geplante Nachverdichtung auf den Flächen im Südteil des Plangebietes, die gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ nicht überbaubar sind. Allerdings ist davon abweichend eine Baugenehmigung für ein Gebäude am Hufeisenweg erteilt worden. Dieses Gebäude wird nun in das Baufenster entlang des Hufeisenweges einbezogen und damit planungsrechtlich gesichert.

Die Baufenster sichern sowohl eine bauliche Fassung des Straßenraums als auch zusammenhängende Freiflächen zwischen den beiden künftigen Baureihen. Aufgrund ihrer Tiefe eröffnen die Baufenster einen gewissen Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Tiefe des nördlichen Baufensters von 18,0 m auf 13,0 m verringert. Damit werden die Anbaumöglichkeiten für die bestehende Bebauung beschränkt, im Gegenzug wird jedoch im südlichen Bereich der langgestreckten Grundstücke die Möglichkeit geschaffen, ein weiteres Gebäude zu errichten. Die vordere Baugrenze hat im gesamten Plangebiet einen 5,0 m Abstand zur Straße. Dies ermöglicht die Ausbildung von zusätzlichen Stellplätzen vor den Garagen.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die begrenzenden Bestandsstraßen Wöhrmannsfeld, Siekmannsfeld und Hufeisenweg. Über diese Straßen ist auch die Erschließung der neuen Wohnbebauung gesichert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Carports werden nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den für Garagen festgesetzten Flächen zugelassen und damit auf den straßennäheren Bereich beschränkt. Da die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zu den Straßen einhalten, wird vor Garagen oder Carports eine zweite Stellplatzmöglichkeit geschaffen. Stellplätze werden daher sowohl in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Straßen (Vorgartenbereich) zugelassen. Zum Spielplatz hin wird auf die Festsetzung einer Fläche für Garagen und somit auch ihrer Zufahrten verzichtet, um die dort vorhandenen Bäume zu erhalten.

Fußgänger und Radfahrer

Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Wege für den öffentlichen Fußverkehr in den das Plangebiet begrenzenden Straßen vorhanden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/J8 ein Fußweg ausgewiesen. Er ist bisher jedoch nicht gebaut worden, daher stellt sich die Fußwegparzelle heute als Rasenfläche dar.

Im Plangebiet selber sind keine öffentlichen Fuß- und Radwege vorgesehen.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Bestandssituation

Entlang des Wöhrmannsfelds befindet sich der Wanderweg 18 „Sparrenweg“, der von Jöllbeck nach Milse führt.

In fußläufiger Entfernung des Plangebietes liegt südlich der Straße „Naturstadion“ der Sportpark „Jöllenberg“. Dieser steht Vereinen, jedoch nicht der Allgemeinheit als Fläche für Freizeit, Erholung und Sport zur Verfügung.

Im Nordwesten des Plangebietes existieren auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche ein öffentlicher Spielplatz sowie ein Bolzplatz. Die Spielflächen liegen jedoch nicht auf einer im Eigentum der Stadt Bielefeld befindlichen Fläche, sondern wurden von der evangelischen Kirchengemeinde gepachtet. Der Spiel- und der Bolzplatz umfassen zusammen eine Fläche von ca. 1.450 m² des kircheneigenen Grundstücks; östlich des Bolzplatzes ist außerdem auf einer Fläche von ca. 100 m² eine Gehölzpflanzung zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung vorhanden.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die Fläche des Spiel- und Bolzplatzes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert. Für die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Für Belange der ev. Kirche“ festgesetzt. Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf und fehlende Regelungen zu Spielplätzen entsprechen der Planungspraxis der 1970er Jahre. Davon ausgehend besteht in gesamt Jöllenberg eine historisch begründete Unterversorgung mit Spielplätzen sowie Bolzplätzen.

Die planungsrechtliche Situation hat zum Ergebnis, dass die Nutzung als Spielplatz / Bolzplatz nur geduldet wird, solange die Fläche nicht benötigt wird. Es besteht nun ein Interesse an einer baulichen Entwicklung mit Wohnnutzung.

Einordnung der Planungsziele

Das städtische Umweltamt hat den aktuellen Bedarf an Spielplatzflächen im Umfeld des Plangebietes ermittelt. Danach besteht zzt. aktuell ein Bedarf von 1.293 m²; er erhöht sich durch den Wegfall des Bolzplatzes und die Verkleinerung des Spielplatzes auf 2.182 m².

Um zur Versorgung der im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen und geplanten Wohngebäude mit Spielplatzflächen beizutragen, wird von der evangelischen Kirche eine Fläche von ca. 650 m² zur Verfügung gestellt. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan nun als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert. Dies stellt gegenüber dem Status quo eine Verbesserung auf der Bebauungsplanebene dar. Mit dieser Festsetzung kann darüber hinaus auch der größte Teil des Baumbestandes an der Südgrenze des Spielplatzes erhalten bleiben.

Abwägung der Belange

Das kircheneigene Grundstück soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Um an der Straße Wöhrmannsfeld eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen, soll der Bolzplatz entfallen und der Spielplatz auf ca. 650 m² verkleinert werden.

Ein gewichtiger Grund für den Wegfall des Bolzplatzes sind die Lärmemissionen, die von einer derartigen Spielfläche ausgehen. Der Bolzplatz hat sich vermutlich im Laufe der Jahre aus einer einfachen Ballspielfläche entwickelt, wahrscheinlich liegt daher auch keine Baugenehmigung vor, in deren Rahmen die Einhaltung der gemäß Sportanlagenlärmenschutzverordnung einzuhaltenden Lärmimmissionsrichtwerte geprüft worden sind. Aufgrund der von Bolzplätzen ausgehenden Lärmemissionen ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmenschutzverordnung an den bestehenden Wohngebäuden im Plangebiet nicht eingehalten werden können. Gleiches gilt für die geplante Wohnbebauung, die teilweise noch näher am Bolzplatz errichtet werden kann. Freizeitlärm dieser Art, mit seinem hohen Anteil an verhaltensbezogenen Geräuschen (hohe Impulshaltigkeit), steht regelmäßig im Konflikt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhaltung des Bolzplatzes nicht zu vertreten.

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport stehen auch im Falle des Spielplatzes den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gegenüber. Gemäß den Berechnungen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalens lebten zum Stichtag 31.12.2016 ca. 336.352 Einwohner in Bielefeld. Nach den Vorausberechnungen des IT.NRW wird die Einwohnerzahl Bielefelds weiter ansteigen. Im Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich rund 342.000 betragen. (vgl. Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2017). Einhergehend mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt wird sich die Nachfrage nach Wohnraum erheblich verstärken, weshalb eine Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraumes gegeben ist. Nach einer Haushaltsmodellrechnung des IT.NRW soll die Zahl der privaten Haushalte bis 2040 in Bielefeld um über 10 % steigen. Ein Hauptziel der Planung ist daher, unter Berücksichtigung sowohl des demographischen Wandels als auch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Nachverdichtung im Bestand.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden daher die Belange von Freizeit, Erholung und Sport gegenüber den Belangen des Wohnens (Deckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) zurückgestellt.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Belange der ev. Kirche“ wird für kirchliche Zwecke nicht benötigt. Daher bietet sich die Möglichkeit, hier und auf den angrenzenden Grundstücksflächen entlang des Hufeisenweges künftig eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Durch die Nachverdichtung können im Plangebiet voraussichtlich 10-18 neue Wohneinheiten entstehen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur hervorrufen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule Am Waldschlösschen, einer zweizügigen Schule, an der im Schuljahr 2016/17 insgesamt 207 Schüler in 8 Klassen unterrichtet werden.

Aufgrund der möglichen Wohneinheiten ergibt sich rechnerisch ein zusätzliches Kind pro Jahrgang. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der in diesem Bereich vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten erhöht sich die Schülerzahl bis zum Schuljahr 2022/23 auf 220, die sich dann auf 10 Klassen verteilen. Die vorhandenen 9 Klassen- sowie 3 Mehrzweckräume reichen dann nicht mehr aus.

Daher müssen einige Kinder zu der zweiten Jöllenbecker Grundschule (Dreekerheide) gehen. Diese Problemstellung besteht aber bereits seit einigen Jahren, sie wird durch die zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet nur geringfügig verstärkt.

Die Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten ist im nahem Umfeld des Plangebietes gegeben: Die Grundschule Am Waldschlösschen liegt ca. 500 m nördlich des Plangebietes an der Straße Am Waldschlösschen und die Kita Hattenhorstfeld der ev. Kirche ca. 400 m nordöstlich an der Straße „Oerkenkrug“.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser, Elektrizität und Erdgas kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerung

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann und soll über die vorhandenen städtischen Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Jöllenbeck - Ost". Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem anfallenden Niederschlagswasser über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage "Brake" zugeleitet. An den Schmutzwassertransportkanal in der Straße Siekmannsfeld darf nicht angeschlossen werden.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und über das Regenüberlaufbecken RÜB "Naturstadion" ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die Bebauung befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/21. Für die Einleitung in den Moorbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 28.02.2025. Hierin ist das Plangebiet bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Die im Gebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern, es soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Aufgrund der Entwässerung im Mischsystem kann auf eine Regenwasserrückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers im Plangebiet verzichtet werden. Aufgrund der Flächennutzung muss nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden.

Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Kellern, Souterrainwohnungen und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser,
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung der privaten Wege, Zufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist im östlichen Teil durch eine kleinteilige, zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und im westlichen Teil durch Freiflächen mit einem Kinderspiel- und einem Bolzplatz geprägt. Das Umfeld weist ebenfalls überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise auf. Als Dachform existieren im Plangebiet und der näheren Umgebung unter anderem Satteldächer, Walmdächer und diverse Mischformen. Prägend ist jedoch die Dachform Satteldach.

Um ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu erreichen und die neuen Gebäude in den Umgebungsbereich einzupassen, werden im Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NRW folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen:

- Begrenzung der Trauf- und Frsthöhen, der Sockel- und Drempehöhen,
- Festlegung der zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und -einschnitte,
- Ausschluss von massiven Einfriedungen, Beschränkung der zulässigen Höhe von Einfriedungen (max. 1,0 m),
- Festlegung von zulässigen Materialien und Farben für die Fassaden- und Dachgestaltung,
- Beschränkung der zulässigen Werbeanlagen,
- Regelungen zur Bepflanzung von Hausgärten sowie zur Versiegelung von Vorgärten.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Spielplatzes wird auch der dortige Baumbestand gesichert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen sowie der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereichs sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Bau-, Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß § 3 und § 5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden. Falls dennoch bei Erdarbeiten Bodenfunde usw. entdeckt werden, sind bezüglich des weiteren Vorgehens unter den textlichen Festsetzungen die Hinweise zum Platinhalt zu beachten.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Osten bereits bebaut. Die Fläche im Westen ist zwar unbebaut, sie wird jedoch zum Teil als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Aufgrund der geringen Größe der zukünftig zusätzlich baulich genutzten Flächen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Bodenbelastungen / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Gemäß dem Plan der Stadt Bielefeld über Altablagerungen befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden.

Stadtklima

Gemäß der Klimaschutzkarte der Stadt Bielefeld sind die Flächen des Plangebietes mäßig klimaempfindlich.

Da innerhalb des Geltungsbereiches nur eine geringe und niedrige Bebauung erfolgen soll, sind Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft nicht zu erwarten.

Das Plangebiet bildet ein mäßig klimaempfindliches Vorstadtklimatop und befindet sich außerhalb der südlich verlaufenden stadtklimarelevanten Durchlüftungsbahn. Aufgrund der Stadtrandlage sind die Durchlüftung durch den übergeordneten Wind sowie die mikro- und bioklimatischen Bedingungen günstig.

Wegen der Stadtrandlage und der geplanten offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird die Durchlüftung weiterhin günstig bleiben; eine Nachverdichtung ist aus stadtklimatischer Sicht somit verträglich.

Luftreinhaltung

Der große Abstand zur Vilsendorfer Straße, der nächstgelegenen größeren Emissionsquelle, sowie die insgesamt gute Durchlüftungssituation, sorgen dafür, dass die Grenzwerte nach 39. BImSchV mit Sicherheit eingehalten werden.

Durch die Planung wird die Durchlüftungssituation im Kreuzungsbereich der Straßen Siekmannsfeld / Wöhrmannsfeld und Hufeisenweg verschlechtert. Die Verkehrsmenge im Quartier

wird durch die neuen Bewohner ebenfalls zunehmen. Eine wesentliche Verschlechterung der Luftschadstoffsituation durch planbedingte Mehrverkehre ist allerdings nicht zu erwarten.

Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Das Plangebiet bietet durch seine günstige Topographie (Südhanglage) optimale Möglichkeiten zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie. Des Weiteren stehen nur im Norden, um den Spiel- und Bolzplatz herum, einige Bäume, die die künftige Bebauung verschatten könnten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien, wie Solarenergie, getroffen werden müssen. Eine derartige Festsetzung schreibt aber nicht die Errichtung einer Solaranlage vor, sondern die baulichen Maßnahmen, die den Einsatz einer Solaranlage ermöglichen sollen. Der Bebauungsplan Nr. II/J8.1 schafft mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von Solaranlagen:

- Die Festsetzung von der Dachneigung auf 30°- 45° schafft optimale Voraussetzungen zur Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.
- Die Baugrenzen sichern einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen und geplanten Gebäuden, sodass eine gegenseitige Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Eine aus energetischer Sicht optimale Südausrichtung der Gebäude wird – mit Ausnahme des Bereichs an der südwestlichen Ecke - im Plangebietes nicht verfolgt. Einerseits ist auf der Südseite der Straße Wöhrmannsfeld eine sehr prägende straßenbegleitende Bestandsbebauung vorhanden, die mit der neuen Bebauung fortgeführt werden soll. Andererseits würden bei einer Südausrichtung der Gebäude schlecht zu nutzende Restflächen an den Rändern der bestehenden Grundstücke entstehen.

Eine Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

Lärmschutz

Bei Umsetzung der Planung werden die Orientierungswerte 50/40 dB(A) tags/nachts für Reine Wohngebiete gemäß DIN 18005 eingehalten.

Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 wurde eine Artenschutzprüfung¹ durchgeführt, um zu untersuchen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Danach gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 35 planungsrelevanten Arten (12 Fledermaus- und 22 Vogelarten); jedoch keine planungsrelevanten Pflanzenarten.

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ in Bielefeld-Jöllenberg. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Januar 2018.

potenzielle vorhabensbedingte Betroffenheit für einige der im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld hat am 08.11.2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei wurden im südwestlichen Bereich des Kinderspielplatzes eine Birke und eine Rotbuche mit jeweils ein bis zwei Höhlen entdeckt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) der häufigen und verbreiteten Vogelarten kann laut Artenschutzprüfung ausgeschlossen werden, wenn folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erfolgen:

- Rodung und Räumung von Vegetationsflächen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb dieses Zeitraums nur mit umweltfachlicher Baubegleitung
- vor der Fällung von Gehölzen Untersuchung vorhandener Baumhöhlen hinsichtlich einer Quartierseignung und tatsächlichen Quartiersnutzung
- CEF-Ausgleichsmaßnahme: Schaffung von künstlichen Ersatzquartieren für Fledermäuse oder Vögel für die Entfernung von Bäume mit Höhlen, die eine potenzielle Eignung oder tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse und / oder Vögel aufweisen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Fazit, dass ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten generell als unwahrscheinlich eingestuft werden kann, da das Plangebiet an bebaute Siedlungsbereiche grenzt. Bezogen auf die potenziell zu fällenden Gehölze, die möglicherweise Höhlen aufweisen, ist bei Berücksichtigung der oben aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen eine Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und teilweise unter „Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ aufgenommen.

Zu erhaltender Baumbestand

Im südlichen Bereich des Spielplatzes befindet sich eine Blutbuche. Aufgrund der quartiersprägenden Bedeutung und des vitalen Zustandes wird dieser Baum als „zu erhaltend“ festgesetzt. Diese Festsetzung ergänzt die oben genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 7.950 m ²
<i>Reines Wohngebiet</i>	ca. 7.300 m ²
<i>Grünfläche – öffentlich -</i>	ca. 650 m ²

7. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro ausgearbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 2.650 € an.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Mai 2018

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH
 Am Stadtholz 24-26
 33609 Bielefeld
 Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
 Mail: info@hempel-tacke.de