

Amt, Datum, Telefon Bauamt 600.43, 17.03.22, 51-3239	Drucksachen-Nr.  <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: center;"><b>Wahlperiode 2004 - 2009</b></p>
---	---

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

	Gremium	Sitzung am	öff.	nichtöff.
X	Bezirksvertretung Brackwede	04.11.2004	X	
X	Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	23.11.2004	X	
X	Rat der Stadt	16.12.2004	X	

<p><b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b></p> <p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ für das Gebiet südlich der Warendorfer Straße, östlich der Kassler Straße          - Stadtbezirk Brackwede -</p> <p><b>Satzungsbeschluss</b></p>
<p>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</p> <p>BV Brackwede, 18.09.03; UStA 23.09.03; Drucksachen-Nr. 7568          BV Brackwede, 06.05.04; UStA 11.05.04; Drucksachen-Nr. 8654</p>
<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ für das Gebiet südlich der Warendorfer Straße, östlich der Kassler Straße wird gemäß § 10 BauGB mit Text und Begründung als Satzung beschlossen.</li>   <li>2. Der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung ist gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt zu machen.</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen</li> </ul>
--	---

## **Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Vermessung, Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung sowie Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 685.000,- EUR. Die jährlichen Folgekosten für die geplanten Entwässerungs- und Verkehrsanlagen betragen voraussichtlich 20.500,- EUR.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt 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.

Die Aufwendungen für die spätere Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen verbleiben bei der Stadt Bielefeld.

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls durch entsprechenden städtebaulichen Vertrag (Folgemaßnahmenvertrag) dem Erschließungsträger übertragen.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ ist es, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Warendorfer Straße und östlich der Kasseler Straße zu Wohnbauzwecken umzunutzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nach heutigen Gesichtspunkten an dem Standort angemessene Wohnhausbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser) geschaffen werden.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Wohnbauflächen sollen im Bebauungsplan die Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung als Wohnbaufläche dargestellt. Daher kann die Planung gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zurzeit innerhalb des seit dem 13.11.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 5 „Goerdeler Straße“. Dieser Bebauungsplan weist für die betreffenden Teilflächen Flächen für die Landwirtschaft aus. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 5 „Goerdeler Straße“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 11 erfasst werden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,75 ha.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde nach den vom Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossenen Richtlinien auf der Grundlage der dazu erarbeiteten Plankonzeption sowie der dargelegten „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ im November 2003 durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde im Februar / März 2004 das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Durchführung des Trägerbeteiligungsverfahrens erfolgte, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 06.05.2004, durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 11.05.2004 der Entwurfsbeschluss. Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 02.06.2004 bis zum 02.07.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gemäß den Überleitungsvorschriften im § 244 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – EAG BAU – wird das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) zu Ende geführt.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld,

**Anlage:**

**A**

**Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“  
Satzung**



# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Brackwede

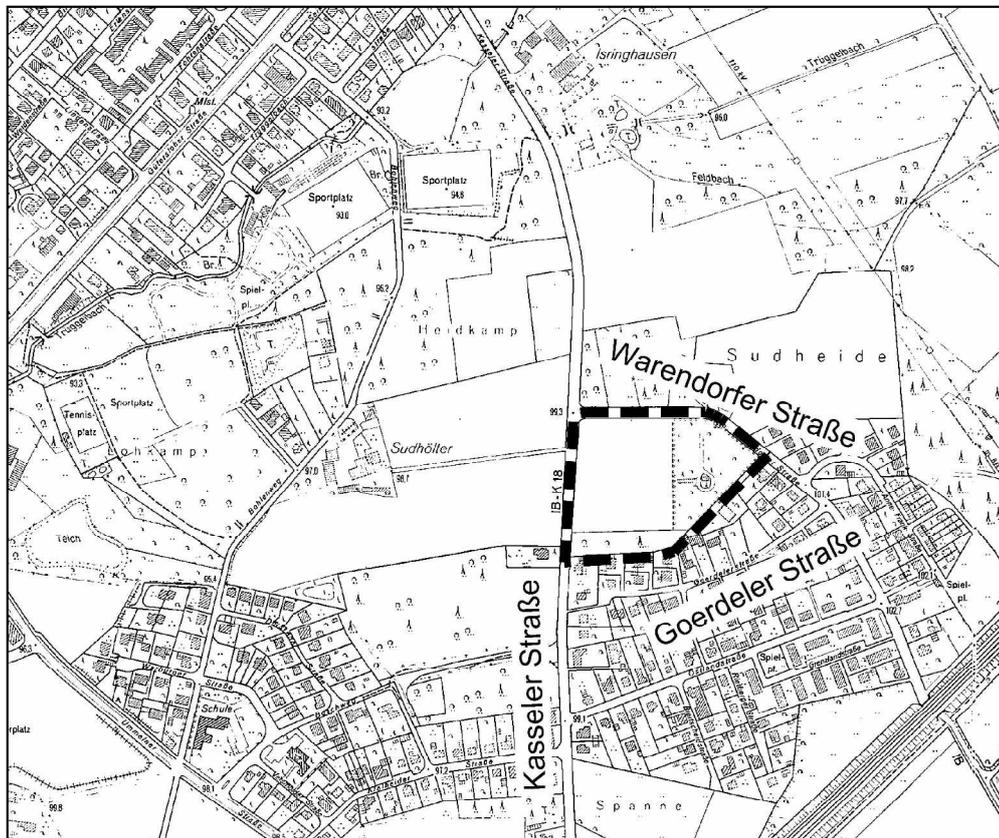
Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“

- Satzung -

Ender-  
Partner  
Bielefeld  
Bauamt,

weit +  
GmbH,  
600.43



## Inhaltsübersicht

1. ....	Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ – Entwurf .....	4
1.1	Auswertung der öffentlichen Auslegung .....	4
2. ....	Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ – Satzung .....	5
2.1	Nutzungsplan .....	5
2.2	Gestaltungsplan .....	6
2.3	Angabe der Rechtsgrundlagen .....	7
2.4	Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise .....	8
2.5	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Hinweise .....	15
3. ....	Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ .....	17
3.1	Allgemeine .....	17
3.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation .....	17
3.3	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen .....	19
3.4	Planungsgrundsätze und Abwägung .....	19
3.4.1	Belange des Wohnens .....	19
3.4.2	Belange des Gemeinbedarfs .....	19
3.4.3	Belange des Verkehrs .....	20
3.4.4	Belange von Freizeit und Erholung .....	20
3.4.5	Belange des Umweltschutzes .....	21
3.4.5.1	Immissionsschutz .....	21
3.4.5.2	Altlasten .....	21
3.4.5.3	Grundwasserschutz .....	21
3.4.5.4	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	22
3.4.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	22
3.4.6.1	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan .....	22
3.4.6.2	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	24
3.4.7	Belange der Ver- und Entsorgung .....	27

3.5	Belange des Denkmalschutzes.....	28
3.6	Bodenordnung.....	28
3.7	Erschließungsanlagen .....	28
3.8	Flächenbilanz .....	28
3.9	Kostenschätzung.....	29
3.10	Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne .....	29

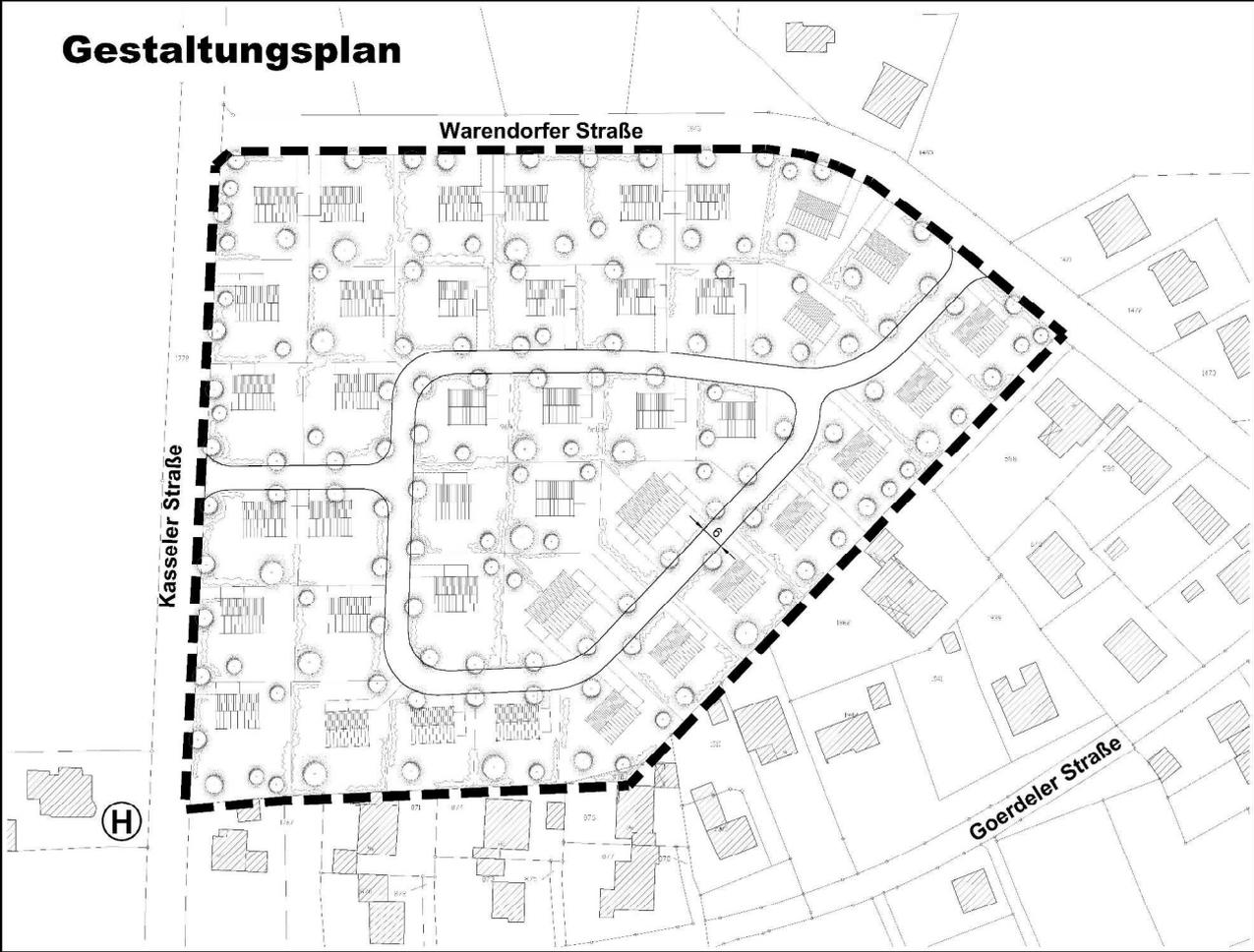
# **1. Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ – Entwurf**

## **1.1 Auswertung der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen durch Bürger sowie keine Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorgebracht.



2.2 Gestaltungsplan



### 2.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S. 766);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

#### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## 2.4 Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise

### 0. Abgrenzungen

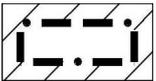
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO

#### Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8 zulässige Geschossflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

#### Obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut für die Traufhöhe,
- Oberkante der Dachhaut für die Firsthöhe.

#### Untere Bezugspunkte:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

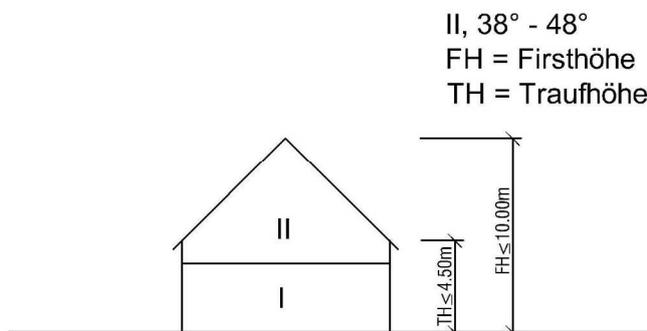
**TH max. 4,50m** Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 4,50 m überschreiten.

**FH max. 10,00m** Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 10,00 m überschreiten.

Hinweis:

Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhenbegrenzung einschließlich der Geschossigkeit.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Geschossen



### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

○

Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

2 WE

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

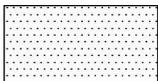
In den Baugebieten sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die rückwärtige Gebäudekante des zulässigen Hauptbaukörpers nicht mehr als 3 m überschreiten. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

## 6. Verkehrsflächen

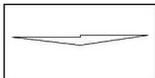
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Sichtdreieck

Die Sichtfeldfläche (Anfahrtsicht) ist oberhalb einer Höhe von 0,70m – gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand – von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs freizuhalten.

## 7. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB

Versorgungsflächen

gem. § 9 (1) 12 BauGB

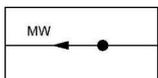


Zweckbestimmung:

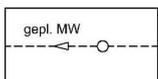
Trafostation

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB



vorhandener Mischwasserkanal (MW)



geplanter Mischwasserkanal (gepl. MW)

In einer Breite von 2,50 beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

## **8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

**gemäß § 9 (1a) BauGB**

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende im Privateigentum befindliche oder durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Flächen als Sammelausgleichsflächen sämtlichen Baugrundstücken, Flächen für die Versorgung und Erschließungsanlagen zugeordnet:

- Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurstück 1192, Teilfläche in einer Größe von 3.766 m<sup>2</sup>, Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker in extensives Grünland (siehe Übersichtsplan in der Begründung unter Punkt 3.4.6.2)

Einzelheiten hierzu sind im Folgemaßnahmenvertrag geregelt.

## **9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

**gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Die Bebauung (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) unmittelbar entlang der Kasseler Straße ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

## 11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

### Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten und –zugänge zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird. Nebenanlagen, mit Ausnahme von Anlagen für das Aufstellen von Müllsammelbehältern, im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

## 12. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

### Dachform

SD/WD

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.

### Dachneigung

38°-48°

Zulässig ist eine Dachneigung von 38° bis 48°

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

### Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fasadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Solaranlagen sind zulässig.

### Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

### Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließender Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

### Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

### Außenwandflächen

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen

- von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und
- Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude maximal 1 Werbeanlage angebracht wird,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- an Garagen und Nebengebäuden sowie Anlagen mit wechselndem Licht,
- als freistehende Anlagen.

Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes optisch klar erkennbar bleiben. Falls es aus stadtgestalterischen Gründen notwendig ist, kann verlangt werden, dass sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

### **13. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

**gemäß § 9 (6) BauGB**

#### Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Zone III A des Wasserwerkes 14/17 Ummeln.

Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Bielefeld-Ummeln vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976, S. 242 -246). Diese sind bis zur formalen Außerkraftsetzung durch die Bezirksregierung zu beachten (weitere Informationen hierzu erteilt das Umweltamt der Stadt Bielefeld; Tel.: 51-8596, 51-6079).

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 4 der Wasserschutzgebietsverordnung ist das Lagern wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) in unterirdischen Behältern verboten. Das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe in oberirdischen Behältern ist gemäß § 4 (1) Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld.

Keller von Gebäuden sind so zu errichten, dass sie wasserdicht sind. Die Anlage von Drainagen ist unzulässig.

### **2.5 Sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Hinweise**



#### Vorhandene Grundwassermessstelle /Sanierungsbrunnen als hinweisende Darstellung

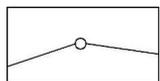
##### Anmerkung:

Bauliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Grundwassermessstelle bzw. des Sanierungsbrunnens sind mit der Stadt Bielefeld – Umweltamt - abzustimmen. Sollte eine Grundwassermessstelle / Sanierungsbrunnen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen beschädigt oder beseitigt werden, so ist die Stadt Bielefeld umgehend zu benachrichtigen, damit die dann auf Kosten des Verursachers durchzuführenden Arbeiten abgestimmt werden können.

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich einer Grundwasserkontamination mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Sollte das Grundwasser genutzt werden, (z. B. Trinkwasserversorgung, Brauchwasserversorgung) ist das Umweltamt, Abschnitt 360.31 (Tel. 51-6302) vor der Nutzung zu informieren.

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

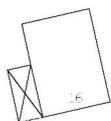
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.



Vorhandene Flurstücksgrenze

1512

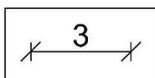
Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Bushaltestelle



Bemaßung in Metern (z.B. 3,0m)

Übersichten Flächen (ca. Angaben):

<b>Flächenbilanz Planung</b>	<b>ha</b>
Wohngebiet	2,49
Verkehrsflächen (öffentlich)	0,26
<b>Gesamt</b>	<b>2,75</b>

### **3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“**

#### **Stand: Satzung**

#### **3.1 Allgemeine**

Gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) wird der Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ für das Gebiet südlich der Warendorfer Straße, östlich der Kasseler Straße im Stadtbezirk Brackwede aufgestellt. Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung abgeschlossen.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ ist es, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Warendorfer Straße und östlich der Kasseler Straße zu Wohnbauzwecken umzunutzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nach heutigen Gesichtspunkten an dem Standort angemessene Wohnhausbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser) geschaffen werden.

#### **3.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation**

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Brackwede im Ortsteil Ummeln südlich der Warendorfer Straße und östlich der Kasseler Straße. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuaufstellung beträgt ca. 2,75 ha. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ehemals befand sich auf einer Teilfläche des Plangebietes eine Baumschule. Das gesamte Gelände ist relativ eben und fällt in nordwestlicher Richtung geringfügig zur Kasseler Straße hin ab.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend durch eine vorhandene, überwiegend zweigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich schließen Waldflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einzelne Wohnhäuser an. Die nächstgelegenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grundschule) befinden sich in ca. 1,0 km Entfernung. Weiterführende Schulen sind im Ortsteil Ummeln bzw. Brackwede vorhanden. Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich ebenfalls im Ortsteil Ummeln.



### **3.3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen**

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

#### Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zurzeit innerhalb des seit dem 13.11.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I / U 5 „Goerdeler Straße“. Dieser Bebauungsplan weist für die betreffenden Teilflächen Flächen für die Landwirtschaft aus.

### **3.4 Planungsgrundsätze und Abwägung**

#### **3.4.1 Belange des Wohnens**

Die geplante Wohnhausbebauung stellt eine Abrundung des auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I / U 5 „Goerdeler Straße“ entstandenen Wohngebietes dar. Ziel der Neuauflistung des Bebauungsplanes I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche zu schaffen. Für den Bereich der Wohnhausbebauung soll im Bebauungsplan eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung stellt auf eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern ab. Da der an das Plangebiet angrenzende Bereich durch eine Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist, soll auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet sich hieran anpassen. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und um eine Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu wahren, soll die zulässige maximale Gebäudehöhe durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (max. 4,5 m bzw. 10,0 m) sowie Drempehöhen (max. 1,0 m) begrenzt werden.

Die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Struktur der Umgebungsbebauung. Um diesem städtebaulichen Ziel Rechnung zu tragen, soll die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf 2 WE begrenzt werden.

#### **3.4.2 Belange des Gemeinbedarfs**

Das Neubaugebiet liegt im statistischen Bezirk 43 und liegt somit im Kindergartenbezirk Ummeln. Die Versorgung mit Plätzen für 3-6jährige in Tageseinrichtungen für Kinder liegt im Kindergartenjahr 2002/2003 bei 82,70%. Dies bedeutet einen rechnerischen Fehlbedarf von 17 Plätzen. Die Versorgungsquote wird sich bis zum Kindergartenjahr 2006/2007 auf 107,79% steigern, dies bedeutet einen rechnerischen Überhang von 31 Plätzen zur Zielquote von 90% (JHA Beschluss 1993).

Für die geplanten 40 WE ergibt sich folgender zusätzlicher Bedarf:

40 WE x 3,5 Bewohner	= 140 Bewohner
140 Bewohner x 20%	= 28 Kinder (im Alter von 0 - 6 Jahren)
hiervon 55 %	= 15 Kinder (im Alter von 3 - 6 Jahren)

Somit würden nach Realisierung der Bauvorhaben rechnerisch für 15 Kinder Plätze in Tageseinrichtungen benötigt. Da mit einem Bezug nicht vor dem Kindergartenjahr 2004/2005 zu rechnen und in diesem Kindergartenjahr ein rechnerische Überhang von 20 Plätzen prognostiziert wird, ist davon auszugehen, dass die benötigten Plätze in Tageseinrichtungen im Wohnbezirk Ummeln zur Verfügung stehen. Der Bau einer zusätzlichen Tageseinrichtung für Kinder ist nicht erforderlich.

### 3.4.3 Belange des Verkehrs

#### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Kfz-Verkehr über die unmittelbar angrenzenden Straßen Kasseler Straße und Warendorfer Straße. Die Kasseler Straße ist als Kreisstraße – K18 – klassifiziert und in dem Bereich zwischen der Einmündung Warendorfer Straße und den Grundstücken Kasseler Straße 20 so genannte „freie Strecke“. Es ist Ziel, die Baugrundstücke, die unmittelbar an der Kasseler Straße bzw. Warendorfer Straße gelegen sind, direkt von diesen Straßen aus zu erschließen. Hierzu soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Ortsdurchfahrtsgrenze bis zur Warendorfer Straße in nördlicher Richtung verschoben werden. Die Kasseler Straße sowie die Warendorfer Straße sollen im Bereich der Neubebauung in die bereits bestehende Tempo-30-Zone einbezogen werden.

Abgehend von der Kassler Straße soll über eine ringförmig geführte öffentliche Verkehrsfläche, die eine Anbindung an die Warendorfer Straße hat, die innere Erschließung gewährleistet werden. Es ist beabsichtigt, die für die vorgesehene Bebauung notwendigen Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken zu schaffen. Somit entfällt innerhalb des Plangebietes die Notwendigkeit der Ausweisung von Stellplätzen im Straßenraum oder Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

#### ÖPNV

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der BVO gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Kasseler Straße (Haltestelle Ostlandstraße, Buslinie 95 – Verbindung Bielefeld Hauptbahnhof – Gütersloh ZOB). Das Plangebiet liegt zudem im weiteren Einzugsbereich (400m-Radius) der Haltestelle „Grenzlandstraße“ der moBiel-Buslinien 218/219 (Ringlinien Brackwede Kirche – Ummeln /Südwestfeld – Brackwede).

### 3.4.4 Belange von Freizeit und Erholung

Südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei öffentliche Spielplätze in fußläufiger Entfernung. Das Plangebiet sowie das bereits bestehende Wohngebiet ist derzeit und auch unter Berücksichtigung der neu hinzukommenden Bebauung ausreichend mit Spielflächen versorgt. Ein zusätzlicher Spielplatz ist daher nicht erforderlich.

### **3.4.5 Belange des Umweltschutzes**

#### **3.4.5.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kasseler Straße, auf der Verkehrsbelastungen gemäß dem GVEP von 2000-4000 Fahrzeugen erwartet werden (Prognose O-Fall bezogen auf das Jahr 2005).

Zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen sind im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Aufgrund der großen Entfernung des Gebietes zur geplanten Trasse der Autobahn (Entfernung ca. 1 km) sind von dieser Verkehrsstrasse keine problematischen Immissionsbelastungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

#### **3.4.5.2 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m zum Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt. Innerhalb des Plangebietes an der Kasseler Straße unterhält die MHP GmbH einen Sanierungsbrunnen, über den Grundwasser gefördert und in eine westlich der Kasseler Straße gelegene Aufbereitungsanlage geleitet wird. Dieser Brunnen ist Teil einer Gesamtsanierungsmaßnahme eines Grundwasserschadenfalles im Stadtbezirk Brackwede. Für die geplante Wohnhausbebauung gehen von diesem Grundwasserschadenfall keine unmittelbaren Beeinträchtigungen aus. Jedoch ergeben sich Einschränkungen für die Anlage privater Hausbrunnen. Sollte das Grundwasser genutzt werden, (z. B. Trinkwasserversorgung, Brauchwasserversorgung) ist das Umweltamt, Abschnitt 360.31 (Tel. 51-6302) vor der Nutzung zu informieren.

#### **3.4.5.3 Grundwasserschutz**

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Zone III A des Wasserwerkes 14/17 Ummeln.

Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Bielefeld-Ummeln vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976, S. 242 -246).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergibt sich der Sachverhalt, dass ein Teil der Wassergewinnungsanlage (WW 17 Sportplatzbrunnen) zum 31.08.2005 stillgelegt wird. Im Ergebnis resultiert für den weiter in Betrieb befindlichen Horizontalfilterbrunnen (WW 14 Ummeln) ein verändertes Wassereinzugsgebiet, dass aufgrund der heutigen fachlichen Erkenntnislage nicht genau abgegrenzt werden kann. Die neuen Grenzen des zukünftigen Einzugsgebietes / Wasserschutzgebietes sind damit heute nicht bekannt und wären zurzeit nur durch ein Grundwassermodell ermittelbar.

Da die genaue Abgrenzung derzeit nicht bekannt ist, ist zunächst die bestehende Wasserschutzzonenausweisung bezüglich einzuhaltender Auflagen zu beachten und einzuhalten.

Entsprechende Bestimmungen zum Grundwasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **3.4.5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung**

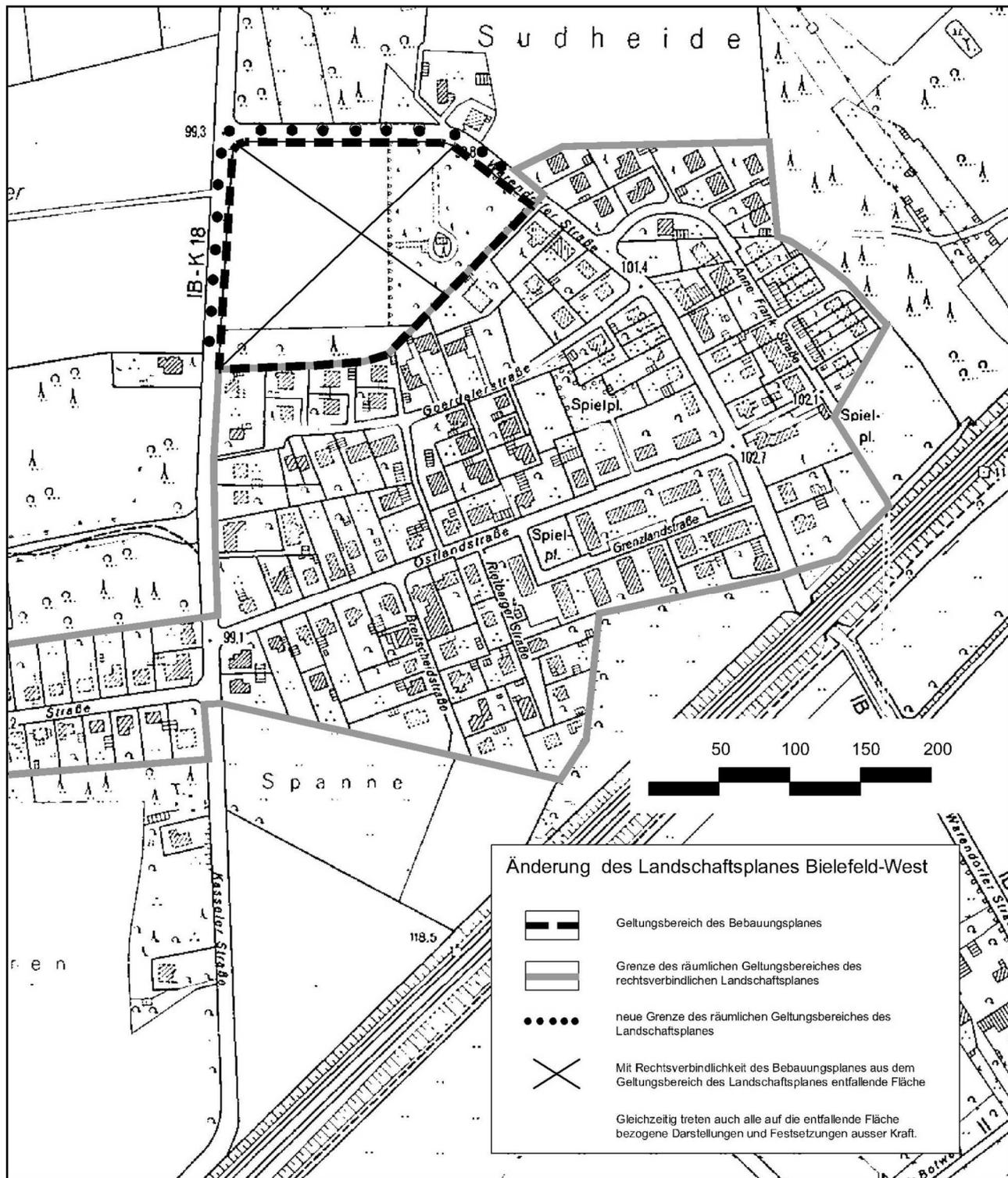
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Maßgabe der Entscheidungskriterien in den §§ 3b, 3c, 3e sowie den Anlagen 1 und 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) nicht erforderlich, da das Vorhaben die Schwellenwerte nach Art, Größe und Leistung nicht überschreitet.

#### **3.4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **3.4.6.1 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan Nr. I / U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- West. 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 Bielefeld-West sowie die Darstellung des Entwicklungszieles 6 für den Bereich des geplanten Wohngebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche zurückgenommen werden.

**Geänderte Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes**



### 3.4.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplante Wohnhausbebauung sowie die Schaffung von Verkehrsflächen auf den bisherigen Ackerflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes dar.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt wird.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 4 LG NRW sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes wurde die Eingriffsintensität ermittelt und der erforderliche Kompensationsflächenbedarf geprüft (siehe hierzu die Darstellung im Flächenbilanzierungsplan).

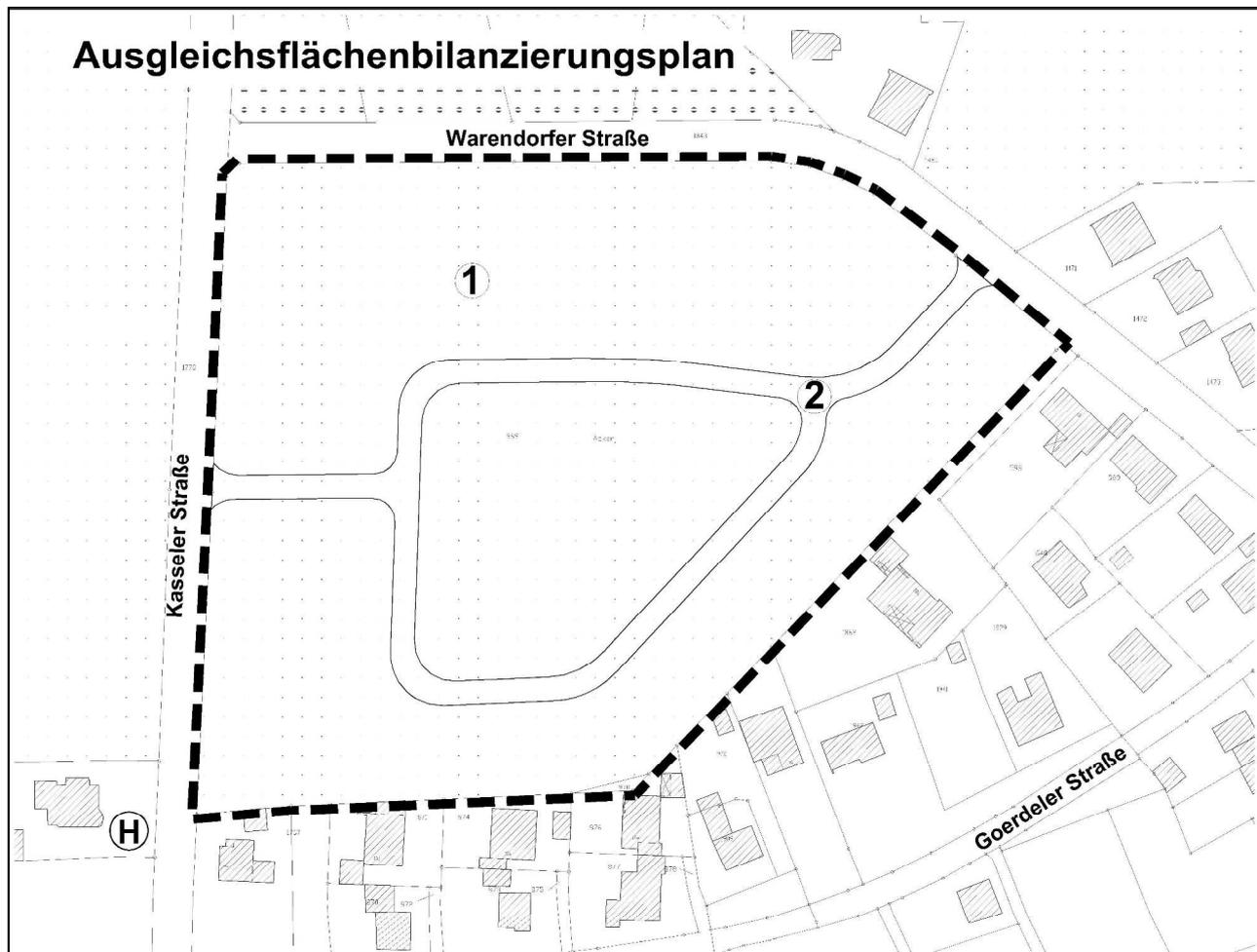
<b>Bebauungsplan Nr. I / U 11</b>						
<b>Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen</b>						
		zukünftige Nutzung	Bestand	anrechenbare GRZ	öVmw	Kompensations- fläche
Teilfläche 1	24.876	allgem. Wohngebiet	Acker	0,4	0,3	2.985
Teilfläche 2	2.602	Verkehrsfläche	Acker		0,3	781
<b>Erforderliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:</b>					<b>Summe</b>	<b>3.766</b>

Gemäß der obigen Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 3.766 m<sup>2</sup>.

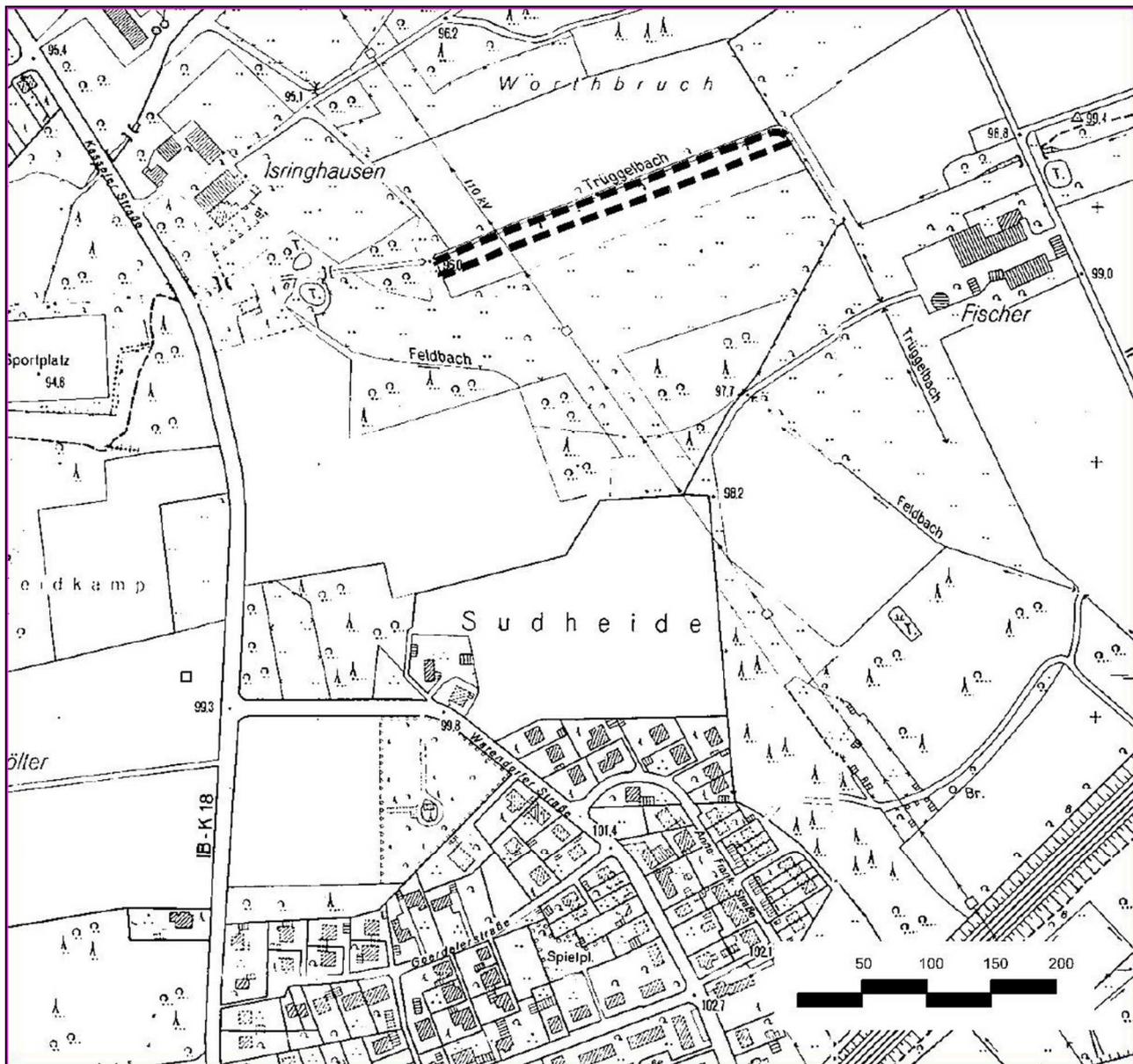
Die aufgrund der Realisierung der geplanten Erschließung sowie der Bebauung des Plangebietes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstück Nr. 1192, Flur 34, Gemarkung Ummeln durchgeführt werden. Hier wird eine Fläche in der Größe von 3.766 m<sup>2</sup> als Sammelausgleichsfläche den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, zugeordnet werden. Es ist Ziel, eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche einer extensiven Grünlandbewirtschaftung zuzuführen. Die derzeit im Privatbesitz befindlichen Flächen für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen stehen zur Verfügung.

Die Durchführung der Maßnahmen sowie die langfristige Unterhaltung werden durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (Folgemaßnahmenvertrag) gesichert.

**Ausgleichsflächenbilanzierungsplan**



**Darstellung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen**



Umgrenzung der Ausgleichsflächen

### 3.4.7 Belange der Ver- und Entsorgung

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

#### Entwässerung

Die Abwasserentsorgung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann in die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet werden. Das im Bebauungsplangebiet anfallende Mischwasser ist in der genehmigten Entwässerungsplanung Ummeln berücksichtigt. Zur Ableitung des anfallenden Mischwassers ist die Verlegung von Mischwasserkanälen innerhalb der im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, in der Warendorfer Straße sowie in der Kasseler Straße bis zum Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation in der Kasseler Straße nördlich der Kralheider Straße erforderlich.

Im weiteren Verlauf befinden sich die den a.a.R.d.T. entsprechenden Regenentlastungsanlagen RÜ Ummeln und RÜB Ummeln mit Entlastung in den Trüggelbach. Der Drosselabfluss wird der Kläranlage Obere Ems – Lutter zugeführt. Für die Einleitungen in den Trüggelbach – E 10/4 und 10/5 – bestehen Erlaubnisse der Bezirksregierung Detmold.

Für ein Teil der Grundstücke soll die Ableitung des Mischwassers über private Kanäle bis zu den in den Erschließungsstraßen zu verlegenden öffentlichen Mischwasserkanälen erfolgen.

Sofern öffentliche Kanäle über privaten Grundstücksflächen verlegt werden sollen, wird die Trassenführung durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Im Rahmen einer baugrundtechnischen Untersuchung<sup>1</sup> wurde durch das Erdbaulabor Schemm die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet untersucht. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse, die Durchlässigkeitswerte des Untergrundes für Niederschlagswasser von  $K_f = 1 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-10}$  m/s aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet nicht möglich ist.

Die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung ist aufgrund der topographischen Situation des Plangebietes, der geplanten Straßenführung sowie der erforderlichen Rückhaltung nur mit erheblichem technischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich. Aufgrund der Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz besteht die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach Abs. 1 nicht, da sich das Plangebiet innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Ummeln“ befindet. Es ist daher beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

---

<sup>1</sup> Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit nach ATV-DVWK Regelwerk, Arbeitsblatt A138; Erdbaulabor Schemm – Ingenieurbüro; Borgholzhausen; 06.06.2003

### 3.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 3.6 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

### 3.7 Erschließungsanlagen

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

### 3.8 Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz Bestand</b>	<b>ha</b>
Landwirtschaftliche Nutzfläche	2,75
<b>Gesamt</b>	<b>2,75</b>

<b>Flächenbilanz Planung</b>	<b>Ha</b>
Wohngebiet	2,49
Öffentliche Verkehrsflächen	0,26
<b>Gesamt</b>	<b>2,75</b>

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 42

### **3.9 Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Vermessung, Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung sowie Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 685.000,- EUR.

Die jährlichen Folgekosten für die geplanten Entwässerungs- und Verkehrsanlagen betragen voraussichtlich 20.500,- EUR.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt 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.

Die Aufwendungen für die spätere Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen verbleiben bei der Stadt Bielefeld.

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls durch entsprechenden städtebaulichen Vertrag (Folgemaßnahmenvertrag) dem Erschließungsträger übertragen.

### **3.10 Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne**

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des seit dem 13.11.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 5 „Gördeler Straße“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 11 „Wohngebiet Kasseler Straße / Warendorfer Straße“ erfasst werden.