

Anlage

C	Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ Begründung Entwurfsbeschluss
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“

Begründung

Entwurfsbeschluss

Bauamt, 600.52

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Inhaltsübersicht

Begründung

Stand:
Entwurfsbeschluss

	Seite
<u>1. Anlass der Planung / Verfahren</u>	3
1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung des Plangebietes	4
<u>2. Übergeordnete Vorgaben</u>	4
2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung	4
2.2 Landschaftsplanung	4
2.3 Sonstige Vorgaben	5
<u>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	5
<u>4. Planung</u>	5
4.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung der Maßnahme	5
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt	7
4.3 Auswirkungen der Planung	7
4.3.1 Belange der Umwelt	7
4.3.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	8
4.3.3 Belange der sozialen Infrastruktur	8
4.3.4 Belange der technischen Infrastruktur	9
<u>5. Sonstige planungsrelevante Aspekte</u>	10
5.1 Flächenbilanz	10
5.2 Kosten	10

1. Anlass der Planung / Verfahren

Der Ortsteil Windflöte im Stadtbezirk Bielefeld Senne ist geprägt durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau. Der Bereich zwischen dem „Veilchenweg“, und dem „Tulpenweg“, östlich des „Primelweges“ befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft.

Der Mietwohnungs-Bestand ist ebenso wie das Umfeld in der Mehrzahl aus den 1950er / 60er Jahren und entspricht nicht mehr den Ansprüchen an heutige Wohnungsgrundrisse und –ausstattungen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden veränderte Anforderungen an die Wohnformen im Sinne eines Generationen übergreifenden Wohnungsangebotes gestellt. Hier sieht die Genossenschaft Handlungsbedarf und will im Rahmen einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung im Bestand dieser Nachfrage ein Angebot geben.

Dieses um so mehr, da Umfragen der Genossenschaft ergeben haben, dass der Wohnstandort Windflöte von den Bewohnern gegenüber einem alternativen Miet-Wohnort präferiert wird, sofern die Bedingungen am Standort selbst durch zeitgerechte Wohnungen erfüllt werden können.

Das Ziel einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur bedingt ein entsprechendes Wohnungsangebot. Dieses barrierefreie / barrierearme Wohnungsangebot ist in der Windflöte zu gering. Das vorhandene Angebot geht am Markt vorbei und wird mittelfristig nicht mehr vermietbar sein. Eine solche Entwicklung hätte negative Auswirkungen auf den gesamten Siedlungsbereich, so dass hier entgegenzusteuern ist.

Es soll zukünftig ein Angebot für Familienwohnungen ebenso vorgehalten werden können, wie barrierefreie Seniorenwohnungen sowie dazugehörige Gemeinschaftseinrichtungen / -räume. Eine Realisierung der Maßnahmen ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen.

Der Umfang der angedachten Erweiterungen hat zur Folge, dass sich das Vorhaben nicht mehr so ohne weiteres in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Zur Rechtssicherheit und –klarheit ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ im Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes nach § 13 a BauGB ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Dabei liegt die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ verbundene / festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m², so dass die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung vorgesehen. Somit sind keine weiteren

Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ liegt in der Gemarkung Senne I, Flur 16. Der Geltungsbereich ist räumlich abgegrenzt

- nach Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1517 tlw. („Tulpenweg“),
- nach Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1382, 945 und 1457 („Veilchenweg“),
- nach Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1457 tlw. („Veilchenweg“),
- nach Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 268 und 266.

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ hat eine Größe von ca. 1,4 ha (14.000 m²).

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich sowie dessen baulich genutztes Umfeld sind in dem Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind das Plangebiet und sein Umfeld als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geschosswohnungsbau am „Primelweg“ ist dreigeschossig mit nicht ausgebautem Satteldach. Durch einen eingeschossigen Zwischentrakt werden diese zwei Gebäude verbunden.

Am „Tulpenweg“ befindet sich im Westen ein traufenständiges eingeschossiges Doppelhaus, an dessen Grundstück sich drei zweigeschossige, giebelständige Gebäude mit Satteldach anschließen. In den Räumen zwischen den Gebäuden liegen zum „Tulpenweg“ gewandt die den Gebäuden zugehörigen Stellplätze.

Entlang des „Veilchenweges“ stehen vier eingeschossige giebelständige Gebäude mit Satteldach.

Die Umgebungsbebauung ist durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung charakterisiert. Am „Veilchenweg“ außerhalb des Plangebietes befinden sich Läden für den täglichen Bedarf, im weiteren Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche vorhanden.

4. Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung der Maßnahme

Nach Durchführung der Maßnahmen sollen über den heutigen Bestand hinaus Wohnungen geschaffen werden. Hierzu werden teilweise zwei alte Wohnungen zu einer neuen zusammengelegt. Die Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude bleibt erhalten, die Gebäudeflucht der bereits bestehenden Gebäude wird aufgenommen. Es soll ein Angebot an Generationen übergreifendem Wohnen als barrierefreies Wohnen insgesamt entstehen. Dabei bleibt die Unterkellerung der alten Gebäude erhalten, während die neuen Gebäude nur teilweise unterkellert werden sollen. Die Umstrukturierung / Bebauung soll in zwei Abschnitten erfolgen. Für die vorhandenen Mieter wird ein Umzugsmanagement vorgesehen, dass die Möglichkeit bietet, nach den Baumaßnahmen wieder in die Gebäude einzuziehen.

Zunächst sollen die Wohnungen nördlich des „Veilchenweges“ umgebaut und modernisiert werden.

Die großen Freiflächen zwischen den Gebäuden bieten ausreichend Raum für eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung. Die Neubebauung soll zwischen den Baukörpern im Westen und im Osten am „Veilchenweg“ mittels einer zweigeschossigen Bebauung bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer dreigeschossigen Bauweise erfolgen (zwei Geschosse plus abschließendes Staffelgeschoss). Diese Neubebauung ist auch am „Tulpenweg“ vorgesehen.

Mit der Baufigur ergibt sich die Schaffung von zwei Nachbarschaftsbereichen mit der Ausbildung von Innenhöfen, die neben den zu den Wohnungen zugeordneten Freisitzen und Balkonen Raum für eine gemeinsame Freifläche bieten.

Insgesamt können in dem ersten Bauabschnitt vier neue Gebäude errichtet werden. Die neuen Gebäude am „Veilchenweg“ sollen neben Wohnungen auch Gemeinschaftsräume aufnehmen. Durch die Neubebauung wird das Wohnungsangebot um 10 Einheiten unterschiedlichster Größe von der Single-Wohnung bis zur Familienwohnung mit vier Zimmern ergänzt.

Das Plangebiet ist direkt durch den „Tulpenweg“ und den „Veilchenweg“ erschlossen. Für die Erschließung des Plangebietes sind keine neuen Verkehrsflächen notwendig bzw. die vorhandenen Verkehrsflächen bleiben unverändert. Die notwendigen Stellplätze für die Alt- und Neubebauung sollen in zwei Stellplatzanlagen zusammengefasst bzw. entlang des „Veilchenweges“ / „Tulpenweges“ angeordnet werden. Im Bereich der Stellplatzanlagen sollen auch die zentrale Anlage für die Müllbehälter entstehen.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (300 m) der Bushaltestelle „Nelkenweg“, die von der moBiel-Buslinie 94 und der TWE-Buslinie 80 sowie der moBiel/BVO-Nachtbuslinie N 7 bedient wird. Eine ÖPNV-Anbindung / -Erschließung ist insbesondere durch die Buslinie 94 gewährleistet, die tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehrt und an der Bushaltestelle Brackweder Kirche Umsteigemöglichkeiten zur Stadtbahnlinie 1 ins Bielefelder Stadtzentrum bietet.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sind in dem gesamten Plangebiet

- Wohngebäude und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes der Wohnfunktion sowie der evtl. notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen in besonderer Weise Rechnung getragen wird.

Der Ausschluss der oben aufgeführten anderen allgemein zulässigen Nutzungen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geschieht zum einen vor dem Hintergrund

der Größe des Plangebietes, zum anderen sind generell für handwerkliche gewerbliche Nutzungen andere Standorte vorgesehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt

Die heutige Bebauung „Veilchenweg 5 – 19“ soll nach der Modernisierung Raum für 16 Wohneinheiten bieten. Dabei wird die vorhandene eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (steiles Satteldach mit maximal 53° Neigung) beibehalten. Die ergänzenden Neubauten sollen sich mit ihrer flachen Dachneigung (Flachdach- bzw. Pultdachausführung, 10° Dachneigung) deutlich von der vorhandenen Bebauung unterscheiden, dennoch mit ihr eine Einheit, funktionale und gestalterische Nachbarschaft bilden.

Die Festsetzungen berücksichtigen aber auch die Möglichkeit von Satteldächern bei den Neubauten im Verhältnis zu der Bestandsbebauung wiederum mit einer maximalen Neigung von 53°.

Die geplanten Gebäude überschreiten nicht die Firsthöhe der zu modernisierenden Bestandsbebauung und liegen bei rd. 11,00 m bzw. 13,50 m Gebäudehöhe.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sollen im Sinne des skizzierten Konzeptes möglichst großzügig gehalten werden, um für die beabsichtigten Entwicklungen ein hohes Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Die Tolerierung bzw. Festsetzung dieser Flexibilität in der Nutzung der Baugrundstücke ergibt zudem eine höhere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, welche im Sinne einer Nachverdichtung an diesem Standort planerisch gewollt ist.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange der Umwelt

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der das Plangebiet umgebenden Straßen, unter Berücksichtigung der zur „Lippstädter Straße“ und „Friedrichsdorfer Straße“ hin bestehenden vorgelagerten und lärmabschirmenden Bebauung sowie der Distanz von mehr als 300 m zur maßgebenden „Friedrichsdorfer Straße“ ist von der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ tags wie nachts auszugehen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich sonstiger Lärmquellen, gewerblicher oder anderer anlagenbezogener Umwelteinwirkungen.

Das Plangebiet ist gering klimaempfindlich und aufgrund der bereits bestehenden Bebauung als Streusiedlungs-Klimatop zu bewerten. Besondere stadtklimatische Effekte werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB sind aus der Planung resultierende Eingriffe so einzustufen, als ob sie bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Aus diesen Gründen entfällt formal die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen im Rahmen einer Grünordnungsplanung.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume im Randbereich im Zusammenhang mit den vorhandenen und zu errichtenden Stellplätzen und Vorgärten erhalten bleiben. Die zu erhaltenden Baumstandorte sind in dem Bebauungsplan festgesetzt. Ein genereller Erhalt von Baumstandorten in dem Innenbereich des Plangebietes steht der beabsichtigten baulichen Nachverdichtung jedoch entgegen.

Vor dem Hintergrund einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich bei der Neubauplanung ausreichend Spielraum zur Berücksichtigung von Anpflanzungs- / Grünbereichen innerhalb des Baugebietes. In diesem Zusammenhang sind auch die verbindlichen Regelungen zur Begrünung der oberirdischen Stellplatzanlagen mittels eines Pflanzgebotes sowie die Regelung zur Begrünung der Vorgärten zwischen der Straßenbegrenzung und der Baugrenze zu sehen.

4.3.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

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

4.3.3 Belange der sozialen Infrastruktur

Grundschule

Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Grundschule Windflöte, welche eine dreizügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2007/08 insgesamt 220 Schülerinnen und Schüler in 10 Klassen unterrichtet. Der Raumbedarf von 10 Unterrichtsräumen kann im vorhandenen Raumbestand voll abgedeckt werden. Durch die Planung (rd. 10 Wohneinheiten zusätzlich) sind ab dem Schuljahr 2009/10 ein zusätzlicher Schüler pro Jahrgang an der Grundschule Windflöte abzuleiten.

Insgesamt wird die Schülerzahl an der Grundschule Windflöte auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung in dem Einzugsbezirk konstant bleiben. Der Raumbedarf bleibt unverändert, so dass sich keine Auswirkungen auf das Raumangebot ergeben.

Aspekte der Schulwegsicherung und der Schülerbeförderungskosten werden durch die Planung nicht tangiert.

Kinderbetreuungsplätze

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung und Arrondierung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 10 Wohneinheiten neu x 3,5 Bewohner = 35 Bewohner

35 Bewohner x rd. 20% = 7 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = 4 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Einwohnerzahl ergeben sich keine Auswirkungen auf die Infrastruktureinrichtungen der Kinderbetreuung.

Spielplatz

Kinderspielmöglichkeiten sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen gegeben, dabei ist von einem Flächenbedarf von 10 m² pro Familienwohnung (3 Zimmer und mehr), bzw. mindestens insgesamt 40 m² auszugehen. Aus der Umstrukturierung bzw. dem Mehr an neuen Wohneinheiten ergibt sich ein Bedarf an Spielplatzfläche, der jedoch die Einrichtung einer öffentlichen Spielplatzfläche in dem Plangebiet nicht erlaubt. Die Spielmöglichkeiten sollen auf der privaten Grundstücksfläche des Vermieters, hier: des Vorhaben- / Projektträgers in dem Plangebiet erfolgen.

Hinweis: in dem Bebauungsplan erfolgt eine Darstellung des Standortes als „Spielbereich“ innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

4.3.4 Belange der technischen Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Entwässerungsentwurfes „Windflöte“. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Regenwasser über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Mischwasserkanäle abgeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da eine erstmalige Bebauung, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, bereits vor dem 1.1.1996 bestanden hat bzw. das Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, besteht keine Verpflichtung zur ortsnahen Beseitigung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser soll weiterhin zusammen mit dem Schmutzwasser über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Mischwasserkanäle abgeleitet werden. Die in Teilbereichen vorhandenen Niederschlagswasserversickerungen sollen beibehalten werden.

In der vorhandenen Einleitungserlaubnis E 11/2 für den Staukanal „Windflöte“ ist das Plangebiet bereits berücksichtigt.

5. Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	1,4 ha
Bauland:	1,4 ha

5.2 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger,

GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG
Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

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 erarbeitet.

Für die innere Erschließung der neuen Bauflächen sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Es fallen keine Kosten an.

Bielefeld, im Juli 2008