

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. I/U 14

„Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufstellungsbeschluss

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Inhaltsangabe

	Seite
1 Allgemeines	3
2 Örtliche Gegebenheiten	4
3 Flächennutzungsplanung	4
4 Planungsgrundsätze	4
4.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept	5
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Belange des Verkehrs	6
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	6
4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	7
4.6 Belange des Umweltschutzes	7
4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
Kompensationsmaßnahmen	8
4.8 Belange der sozialen Infrastruktur	8
5 Bodenordnung	9
6 Erschließungsanlagen	9
7 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	9
8 Kosten	9

1 Allgemeines

Im Bereich zwischen der Umlostraße und der Queller Straße befindet sich südlich des Friedhofes bzw. der Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, ev. Gemeindebüro) eine zurzeit noch landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche, die zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden soll.

Die Fläche ist an drei Seiten durch Bebauung und im Süden durch die Gütersloher Straße begrenzt.

Ziel der Planung ist die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden, die einschließlich den Kellerräumen über großzügige behindertengerechte Aufzugsanlagen, barrierefrei, nicht nur altersgerecht, sondern auch für Familien, Alleinerziehende und insbesondere für behinderte Menschen, also für Jung und Alt mit und ohne Behinderung, errichtet werden soll.

Es sollen auf Grundlage des Generationen übergreifenden Wohngedankens entsprechend den Vorstellungen des Generalmietinteressenten, dem Verband der Evangelischen Kirchengemeinden Brackwede und der Evangelischen „Stiftung Ummeln“ etwa 53 Wohnungen in den Größen ab ca. 30 m² bis ca. 120 m² Wohnfläche entstehen. Ferner werden z.B. für die steigende Anzahl von Demenzzkranken zwei Pflegewohngruppen mit jeweils 8 Wohnappartements und je einem Gemeinschaftsbereich in den Planungen berücksichtigt.

Der Ortsteil Ummeln mit seinen ca. 8000 Bewohnern verfügt bezüglich derartiger Einrichtungen über keine Angebote.

Das soziale Dienstleistungs- bzw. Betreuungsangebot wird im Rahmen der Wohnbauförderung durch die Diakonie Brackwede in enger Kooperation mit der Evangelischen Stiftung Ummeln oder anderen Sozialdienstleistern sichergestellt. Die späteren Bewohner haben diesbezüglich eine Wahlfreiheit.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,21 ha und umfasst die Flurstücke 3223, 3227, 3228, 3229 und das teilweise bebaute Flurstück 1671 sowie die bebauten Flurstücke 1743, 3218, 3217, 3216, 3215, 3214, 3213, 3213, 3224 und 3058 der Flur 37 in der Gemarkung Brackwede.

Die bebauten Grundstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da diese zurzeit als Baugrundstücke im unbeplanten Innenbereich anzusehen sind (s. 3. Flächennutzungsplan) und nunmehr bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: unbebaute Fläche im Innenbereich, die an mindestens drei Seiten umbaut ist) handelt. Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² = 2 ha (Plangebiet: 1,21 ha).

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

Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses (Planung einer Wohnbaufläche mit Erschließungsanlage, keine Baulücke) an dieser Stelle aus.

2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird zurzeit in seinem unbebauten Innenbereich als Anpflanzungsfläche für Nadelgehölze genutzt. Die Zufahrt zu dieser Fläche befindet sich an der Umlostraße.

Im Süden des Gebietes befindet sich an der Gütersloher Straße ein auffallendes Einzelgebäude mit einer ungewöhnlichen Zeldachform und turmartigen Vorbauten, das mit der in Richtung Umlostraße angrenzenden Frei- / Gartenfläche eine Einheit bildet.

Die Bebauung beidseitig der Umlostraße ist geprägt durch eine offene Bauweise mit einer abwechselnden Dachlandschaft vom Mansarddach über Satteldach bis zum Flachdach. Die Nutzungsstruktur ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Es befinden sich aber auch Dienstleistungs- und Handwerkseinrichtungen in dem Bereich.

Westlich der Umlostraße ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/U 2b.1 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes sind die Standorte des örtlichen Kindergartens und des ev. Gemeindebüros, die im Norden der Grundstücke von einer Wegeparzelle erschlossen werden, an die sich ein Friedhof anschließt. Die Bebauungsstruktur wechselt hier zwischen einer ein- und dreigeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern oder Flachdächern.

Im Osten des Plangebietes befinden sich wohngenutzte zweigeschossige Gebäude, die mit ihren Satteldächern traufenständig zur Queller Straße stehen.

Südlich des Plangebietes befindet sich auf der anderen Seite der Gütersloher Straße der Standort eines Lebensmitteldiscounters.

3 Flächennutzungsplan

Die innerhalb des Plangebietes liegende Fläche ist in dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Ausnahme einer Bautiefe entlang der Gütersloher Straße als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. An der Gütersloher Straße ist in dem Plangebiet eine Bautiefe „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Entlang der Umlostraße ist die Darstellung von „Wohnbaufläche“, in Gegenlage des Plangebietes südlich der Gütersloher Straße ist die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ für die dortigen Standorte der Hallensporteinrichtung und des Lebensmitteldiscounters erfolgt.

Da der i. S. des § 13a BauGB neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Im Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) des Regierungsbezirkes Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4 Planungsgrundsätze

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen für diese Flächen die Voraussetzungen für eine Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden.

4.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Für den Neubaubereich ist entlang der Gütersloher Straße ein straßenbegleitender, dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, welches mit einem flach geneigten Satteldach abschließt, vorgesehen.

Vor dem Hintergrund eines anzustrebenden Verkehrslärmschutzes bzgl. der unmittelbaren Lage an der Gütersloher Straße wird eine Bebauung, die eine Raumkante bildet, vorgesehen. Damit kann das Gebäude eine schallschützende Funktion für die dahinterliegenden Wohngebäude und Außenbereiche übernehmen. Weiterhin kann dadurch entsprechende Grundrissgestaltung mit vorgelagerten Wintergärten und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite ein passiver Schallschutz für die Wohnungen im Gebäude selbst erreicht werden.

Der Umgang mit dem auffallenden Einzelgebäude an der Gütersloher Straße (Bökersche Villa) ist vor dem Hintergrund der Absicht, ein Angebot von barrierefreiem Wohnen zu schaffen, vom Vorhabenträger / Investor geprüft worden.

Eine Verschiebung des geplanten Gebäudes an der Gütersloher Straße nach Westen im Sinne einer Freistellung des vorhandenen Einzelgebäudes ist untersucht worden. Im Ergebnis zeigt sich, wenn für das Gebäude das von Investor und Betreiber vorgesehene Raumprogramm untergebracht werden soll, gibt es keine Alternative zu dem geplanten Baukörper mit seinem Grundriss und der Kubatur. Das Einzelgebäude kann somit nicht erhalten werden. Eine Umnutzung des Gebäudes zu den Zwecken von Investor und Betreiber im Sinne eines barrierefreien Wohnens ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Mithin kann das Objekt nicht in die Gesamtkonzeption einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind zudem die o. g. Belange des Verkehrslärmschutzes und dass die Bökersche Villa kein Baudenkmal darstellt.

Dieses ist dem Gebäudeeigentümer bekannt, der einem Abriss nicht entgegensteht.

Im rückwärtigen Bereich der Neubaufäche sind neben der Erschließungsanlage und den notwendigen Stellplätzen vier weitere Baukörper mit drei Vollgeschossen vorgesehen, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem flach geneigten Pultdach ausgebildet werden soll.

Die geplanten Wohnbauvorhaben erhalten auf den Gebäudefassaden einen weiß farbigen Vollwärmeschutz der im Bereich der Staffelgeschosse und auf anderen Gebäudeteilen durch einen Materialwechsel mit geeigneten Fassadenplatten oder abweichenden farbigen Anstrichen architektonische Akzente erhält.

Die Wohnungen sollen möglichst im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes NRW mit dem experimentellen Ansatz der der Kreditanstalt für Wiederaufbau im KfW 60 – Standard-Energiesparhaus – errichtet werden.

Sämtliche Gebäude sind wegen der erforderlichen Bewegungsflächen ohne Dachschrägen mit Pultdächern (flach geneigte Dächer) als Staffelgeschosse, maximal mit drei Vollgeschossen geplant und fügen sich bezüglich der Kubatur in die nähere Umgebung ein.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die beabsichtigte Wohn-Nutzung einer Wohnanlage mit teilweiser Pflegewohngemeinschaft ist innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“, entsprechend der Gebietstypik des Quartiers, grundsätzlich ohne Einschränkung auf der Grundlage des § 3 (4) BauNVO mit Bezug auf § 4 BauNVO zulässig.

Dabei ist unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung und Pflege von älteren Menschen errichtet. Wenn die pflegebedürftigen

gen / betreuungsbedürftigen Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig.

Die Wohnanlage mit Pflegewohngemeinschaft ist als Pflegeheim i.S. einer Anlage für gesundheitliche oder soziale Zwecke im „Allgemeinen Wohngebiet“ zudem zulässig. Hierin unterscheidet sich das Vorhaben z.B. von Jugendheimen, Landschulheimen, Internaten, Studentenwohnheimen etc.

Es sollen daher nur Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke in dem Neubaubereich zulässig sein. Hierdurch wird planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Zulässigkeit von das Wohnen ergänzenden Nutzungen an dem Standort vorgesehen. Für die vorhandene Bauzeile entlang der Queller Straße wird für den vorhandenen Gartenbaubetrieb zudem eine Zulässigkeit als nicht störender Handwerksbetrieb (Queller Straße 194) aufgenommen.

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 mit einer nach BauNVO zulässigen Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze etc. festgesetzt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m an der Gütersloher Straße bzw. 10,5 m im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt.

Für die Umgebungsbebauung an der Queller Straße wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem heutigen baulichen Bestand die Geschossigkeit festgesetzt. D.h., südlich der für die Erschließung der Neubebauung zu nutzenden Parzelle 3223 eine maximale Zweigeschossigkeit, nördlich davon eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit.

4.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Neubaubereiches innerhalb des Plangebietes ist über einen Anschluss an die Queller Straße über das Flurstück 3223 in einer Breite von 4,80 m vorgesehen. Innerhalb des Neubaubereiches ist die Erschließung als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m geplant. Der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzende Erschließungsstich soll im Süden in einem Wendebereich enden, der genügend Raum zum Wenden für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge bietet.

An den Erschließungsstich angegliedert sind die oberirdischen privaten Gemeinschaftsanlagen für offene Stellplätze bzw. Carports, die den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet werden.

Es ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Queller Straße und der Umlostraße durch das Plangebiet vorgesehen, um eine Benutzung der straßenbegleitenden Wegeführung an der Gütersloher Straße zu vermeiden.

Die Erschließung der vorhandenen Baugrundstücke an der Queller Straße erfolgt weiterhin direkt durch diese Straße.

Die Möglichkeit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Gütersloher Straße / Umlostraße / Kasseler Straße bleibt von dieser Bauleitplanung unberührt.

Das Plangebiet wird von Stadtbuslinien der moBiel GmbH und der Regionalbuslinie der Busverkehr Ostwestfalen GmbH BVO in der Umlostraße und der Gütersloher Straße erschlossen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen werden nach Bedarf festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Einmündungsbereich Queller Straße / Gütersloher Straße eine Trafostation, die an dem Standort erhalten bleiben soll.

Entwässerung

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Umlostraße bzw. Queller Straße erfolgen.

Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Durch die Planung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Inwieweit eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vorliegt, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Ggf. ist innerhalb des Neubaubereiches eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen, da der Neubaubereich nicht bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden.

4.6 Belange des Umweltschutzes

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

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

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig.

Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

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

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

Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Bielefeld-Ummeln, innerhalb der Schutzzone III A. Dieses Wasserschutzgebiet, das die Einzugsgebiete der Wassergewinnungsanlagen 14 und 17 der Stadtwerke Bielefeld GmbH umfasst, ist mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976 S. 242 ff.) festgesetzt worden.

Belange des Immissionsschutzes

Zu berücksichtigen ist die Belastung durch Verkehrslärm, die für die derzeitige Bestandssituation ebenso gilt, wie für den Planungsfall.

Aufgrund der Verkehrsbelastung sind entlang der Gütersloher Straße an den Südfassaden potenziell Lärmbelastungen oberhalb des Orientierungswertes für „Allgemeine Wohngebiete“ rechnerisch zu erwarten.

Für die Neubebauung sowie für wesentliche Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Be-

stand innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Verfahren passive Lärmschutzfestsetzungen noch zu bestimmen sein.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen – z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen wie eine durchgängige Carportzeile entlang der Gütersloher Straße -sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen sowie die Besonnung einschränken (Südlage).

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Gütersloher Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung zu schaffen.

Das gesamte Umfeld ist geprägt durch eine überwiegende Wohnhausbebauung, die sich beiderseits entlang der Gütersloher Straße als straßenbegleitende Bebauung in Form einer freistehenden Einzelhausbebauung darstellt.

Charakteristisch sind hier Vorgärten mit geringen Tiefen, die größtenteils gärtnerisch angelegt sind und Blickbeziehungen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche gewährleisten. In den seitlichen Abstandflächen der Wohnhäuser befinden sich Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bzw. Carports.

Da die charakteristische offene Bauweise und die Gebäudestellung als straßenbegleitende Bebauung beibehalten werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Inwieweit eine Schadstoffabschätzung bzgl. der für den Kfz-Verkehr auf Straßen relevanten Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) bei einem Tagesverkehrsaufkommen von rd. 15.000 Kfz-E auf der Gütersloher Straße zum Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse gem. Bundesimmissionsschutzgesetz notwendig ist, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die vorhandenen Baumstandorte südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden durch die Planung nicht berührt. Die vorhandene Baumkulisse bleibt erhalten.

4.8 Belange der sozialen Infrastruktur

Spielplatz

Mit Ausweisung eines neuen Plangebietes ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Spielflächen aufgrund der Zunahme der Bewohner zu rechnen. Die zu erwartenden circa 53 Wohneinheiten lösen einen Bedarf an neuer Spielfläche aus. Der Bedarf kann auf einem noch zu errichtenden privaten Spielplatz auf der privaten Grundstücksfläche des Vorhaben- und Projektträgers gedeckt werden. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Spielplatzsatzung der Stadt Bielefeld i.V.m. § 9 (2) BauO NRW. Bei der Bemessung der Spielplatzgröße ist der Anteil von Seniorenwohnungen zu berücksichtigen.

Ob der im Gebiet entstehende Spielplatzbedarf durch Aufwertung anderer Spielplätze ggf. kompensiert werden kann, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Kinderbetreuung / Grundschule

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. 53 Wohneinheiten x 2,5 Bewohner = max. 133 Bewohner,
133 Bewohner x rd. 20% = 27 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55% = 15 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Ob sich neue für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen ergeben, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

5 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Die Flächen für eine Neubebauung befinden sich in der Verfügung des Investors.

6 Erschließungsanlagen

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

7 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ca. ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	0,43	35 %
Allgemeines Wohngebiet (Neubebauung)	0,67	55 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	0,02	2 %
Straßenverkehrsfläche (Neu)	0,09	8 %
Plangebietsgröße	1,21	100 %

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet ca. 53 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

In dem Wohngebiet soll der Gedanke des Mehrgenerationenwohnens verwirklicht werden. Dementsprechend sind Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen. Dabei sollen Wohnungen für Familien mit Kindern ebenso wie Single-Wohnungen und Senioren-Wohnungen berücksichtigt werden. Bezüglich einer anteiligen Förderung durch Mittel des Landes NRW wird eine enge Abstimmung zwischen der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Bielefeld, dem Investor und dem Betreiber erfolgen.

Ferner werden zwei Pfliegewohngruppen mit 8 Wohnappartements und je einem Gemeinschaftsbereich vorgesehen.

8 Kosten

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

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger 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

soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Bielefeld, im Januar 2009