

Anlage

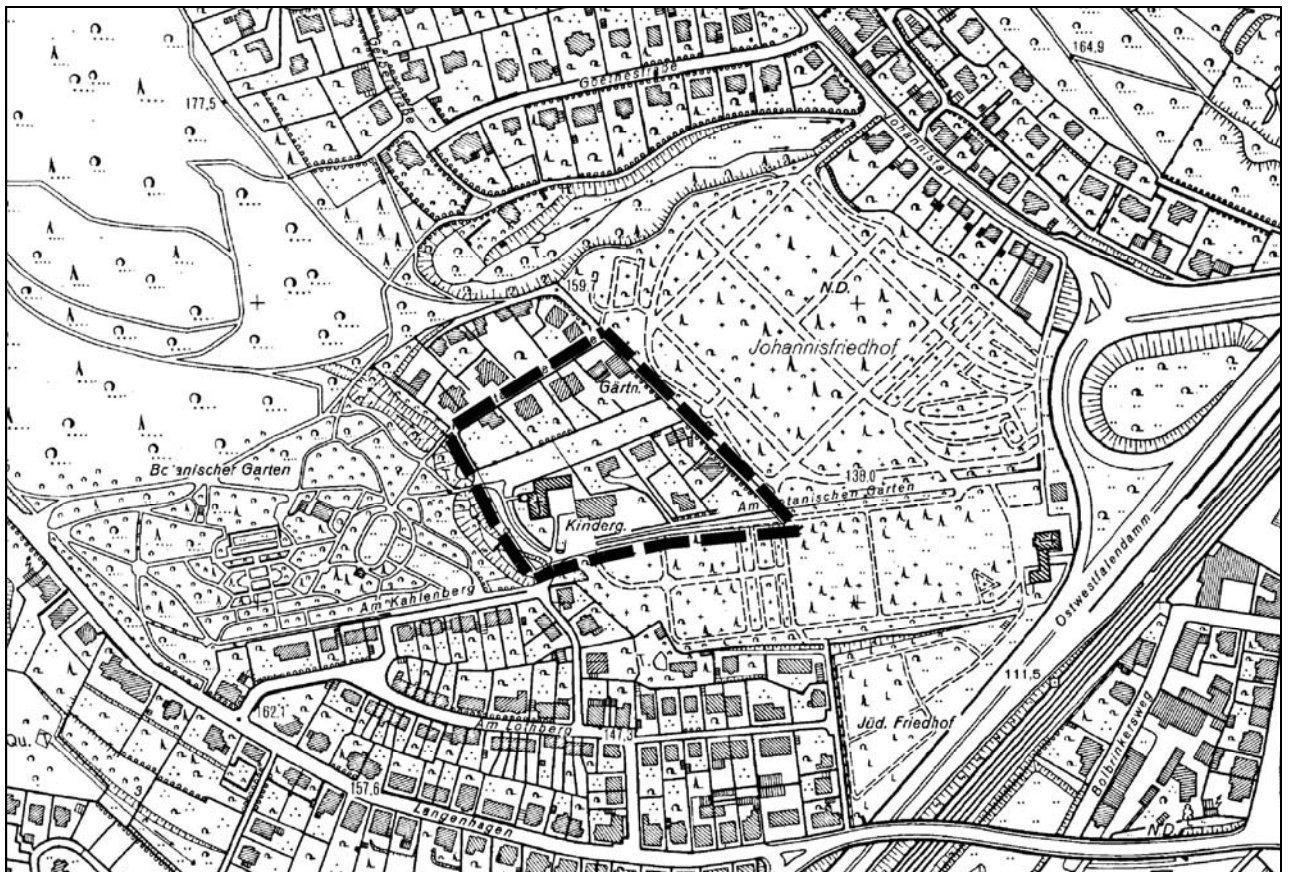
B	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
----------	--

STADT BIELEFELD

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“

Stadtbezirk: Gadderbaum

Änderungsgebiet: Teilfläche des Gebietes südlich und nördlich der Straße
„Am Botanischen Garten“



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfasser:

Stadt Bielefeld

Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	3
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Situationsbeschreibung	3
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen	5
6.3	Gestalterische Aussagen	5
6.4	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	6
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
9	Belange der Umwelt	7
9.1	Umweltprüfung	7
9.2	Artenschutz	7
9.3	Immissionsschutz	7
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	8
9.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	8
10	Belange der sozialen Infrastruktur	8
10.1	Grundschule	8
10.2	Spielfläche	8
10.3	Grünflächen	8
11	Kosten	9

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“ liegt innerhalb der Gemarkung Gadderbaum, Flur 90 und umfasst die Flurstücke 51, 53, 54, 58, 59, 60, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75 tlw., 77 tlw., 78, 79, 81, 655, 656, 657, 658, 796, 797, 804, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 919, 920, 1094 und 1095.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 für einen Teilbereich des Quartiers „Am Botanischen Garten“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,7 ha.

Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Es besteht das Interesse eines Investors ein mehrgeschossiges Wohnprojekt in Form von drei freistehenden Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Walmdach umzusetzen. Das Konzept sieht einen Eigentumswohnungsbau mit Wohnungsgrößen von rd. 120 – 140 m² bei 16 Wohneinheiten vor.

Gleichzeitig sollen die städtischen Grundstücke, die derzeit in dem Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 als Grünfläche festgesetzt sind, zumindest teilweise als Wohnbaugrundstücke überplant werden.

Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und der Anpassung der örtlichen Verhältnisse an das gültige Planungsrecht sollen die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke, die an die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden. Damit wird das Plangebiet durch die Straße „Am Botanischen Garten“ nach Norden, Süden und Osten begrenzt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung anzupassen (von „Grünfläche“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Wohnsiedlung im Bereich der Straße „Am Botanischen Garten“. Die Bebauungsstruktur ist hier durch eine offene Bauweise mit Gartengrundstü-

cken gekennzeichnet. Prägend für das Gebiet ist die Lage zwischen den Grünflächen des Johannisfriedhofes im Osten und dem Botanischen Garten im Westen.

Gebäude sind auf der Liegenschaft der Georgenkirche / Martini-Kirchengemeinde nicht mehr vorhanden. Die Kindertagesstätte ist 2007 aufgegeben bzw. die Gruppen sind in die Tageseinrichtung am „Hortweg“ verlagert worden, so dass auch dieses Gebäude abgerissen werden konnte.

Die äußere Fahrerschließung erfolgt für das Gebiet durch die Straße „Am Kahlenberg“ mit Anschluss an die Straßen „Langenhagen“ bzw. „Haller Weg“.

Das Plangebiet ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 rechtskräftig überplant. Er setzt für die bestehende Wohnbebauung Reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit fest. Für das Kirchengrundstück ist Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Weg festgesetzt, der im Osten auf den Weg „Am Botanischen Garten“ mündet bzw. im Westen in die Wegeverbindung zum Botanischen Garten mündet.

6 Belange des Städtebaus

Je nach Lage der Grundstücke soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 sowohl dem Bedarf an freistehenden zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (im Bereich der nordöstlich des Kirchengrundstückes angrenzenden freien Flächen) als auch an Geschosswohnungsbau (innerhalb des Kirchengrundstückes) Rechnung getragen werden.

Auf dem ehemaligen Gelände der Martini-Kirchengemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft des Botanischen Gartens sollen drei Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss entstehen. Das Konzept sieht einen Eigentumswohnungsbau mit Wohnungsgrößen von rd. 120 – 140 m² mit jeweils 5 bzw. eines mit 6 Wohneinheiten vor.

Es bietet sich aufgrund der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung eine Entwicklung zu einem Reinen Wohngebiet an.

Eine gewisse bauliche Verdichtung sollte im Hinblick auf die zentrale Lage angestrebt werden. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand soll dabei weitgehend erhalten bleiben.

Innerhalb des Plangebietes soll im Teilbereich des ehemaligen Kirchengrundstückes eine zweigeschossige Bebauung und abschließendem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach möglich sein. Dieses ist hier sinnvoll, da auf der Grundlage der der Bauleitplanung zugrunde liegenden privaten Projektentwicklung an dem ehemals kirchlich genutzten Standort wieder ein eigenständiges bauliches Ensemble entsteht. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Kirchengrundstückes Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen. Somit kann mit der Bebauung des ehemaligen Kirchengrundstückes eine Architektur im Zusammenspiel der geplanten drei Baukörper entstehen, die bewusst auf eine eigenständige Formensprache setzt.

In diesem Zusammenhang sollen auch maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Die Gebäude werden durch eine mittige Glasfuge, in der die Erschließung liegt, optisch in zwei Baukörper gegliedert. Dieser Effekt wird durch einen deutlichen Versatz der Fassade noch verstärkt. Die Maßstäblichkeit der umgebenden Architektur wird aufgenommen. Ein zurückspringendes Staffelgeschoss mit Dachterrasse setzt sich in seiner Fassadengestaltung von den Hauptkörpern ab, so dass die Zweigeschossigkeit auch optisch erhalten bleibt. Die Hauptkörper vermitteln durch eine hell (weiß) verputzte Lochfassade kombiniert mit Holzfenstern eine freundliche Wirkung, das Staffelgeschoss wird durch helle Fassadentafeln abgesetzt, während das Untergeschoss durch dunkle Tafeln als erhöhter Sockel erscheint.

Allen Wohnungen sind Loggien mit Süd-Ost bzw. Süd-West Ausrichtung zugeordnet mit Blick in die umliegenden Parkanlagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet zusätzlich 3 - 6 Wohneinheiten im Einzel- und Doppelhausbau in dem Plangebiet geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Baugebietes erfolgt als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude allgemein zulässig sein sowie,
- Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke, ausnahmsweise zulässig sein,

während die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden sollen.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten sollen ausschließlich die Wohnnutzung und die Wohnfolgeeinrichtungen ermöglicht werden.

Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Änderungsgebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 mit einer nach BauNVO zulässigen Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze etc. festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird entsprechend der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse 0,8 festgesetzt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 12,60 m (ab vorhandener Geländeoberfläche, gemessen an der Talseite) festgesetzt. Mit der Höhenfestsetzung wird den vorhandenen Gebäudehöhen in dem Plangebiet entsprochen. D.h., die zukünftige neue Bebauung wird sich in die Gebäudehöhen / Firsthöhen der vorhandenen Bebauung einfügen bzw. diese nicht überschreiten.

Zudem erfolgt die Festsetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Dieses gilt auch für die geplante Neubebauung auf dem ehemaligen Kirchengrundstück, den geplanten Stadtvillen. Auch diese Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügen. Dieses wird durch die Gliederung, die die Gebäude optisch in zwei Baukörper teilt, noch unterstrichen.

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich des ehemaligen Kirchengrundstückes bei den Gebäuden (Stadtvillen) die abschließenden Geschosse als Staffelgeschosse mit flach geneigtem Walmdach auszuführen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll im Bereich des ehemaligen Kirchengrundstückes (Stadtvillen) gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden werden. Dabei wird bei diesen Neubaugrundstücken die Anzahl auf maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Für die anderen Teile des Änderungsgebietes wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte beschränkt.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich in dem Quartier / Änderungsgebiet nicht im Verhältnis zum heutigen baulichen Bestand durch die Neubebauung eine unverhältnismäßig hohe Zahl an potenziell neuen Wohneinheiten zu erreichen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Zu- und Abgangsverkehr in dem Gebiet auf das Maß des anliegerbezogenen Verkehrs verträglich reduziert wird.

6.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung sowie auf Bestimmungen zur Gestaltung der Vorgartenfläche beschränkt.

Die Dachlandschaft reicht in dem Gebiet vom gering geneigten Satteldach über Steildächer bis hin zu Pultdächern. Mit den geplanten zweigeschossigen Gebäuden und zusätzlichem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Walmdach kann in dem Übergang zu den Grünanlagen des Botani-

schen Gartens und des Johannesfriedhofes mit einer von Steildächern abweichenden Dachform der exponierte Standort bewusst architektonisch herausgestellt werden, ohne dass sich die Kubatur zu dominant darstellt (siehe „6 Belange des Städtebaus“).

6.4 Denkmalschutz

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

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

7 Belange des Verkehrs

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.

Die äußere Fahrerschließung erfolgt für das Gebiet durch die Straße „Am Kahlenberg“ mit Anschluss an die Straßen „Langenhagen“ bzw. „Haller Weg“ sowie durch die Anbindung an die Straßen „Am Botanischen Garten“.

Heute bestehen für die im Innenbereich des Gebietes liegenden Baugrundstücke zu deren Erschließung bereits privat geregelte Fahrrechte. Weitere private Fahrrechte sind bei einer Inanspruchnahme von weiterer Fläche für eine Bebauung im Innenbereich des Gebietes notwendig.

Für das Wohnprojekt auf dem ehemaligen Kirchgrundstück (Stadt villen) sind aufgrund der vorhandenen Topografie sog. Garagengeschosse innerhalb der Gebäude vorgesehen. Sämtliche erforderliche PKW-Stellplätze werden somit in dem teilweise in den Hang eingeschobenen Sockel- bzw. Untergeschoss angeboten. Garagen sind danach in dem Bereich des Plangebietes ausschließlich in einer Untergeschossebene zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a (4) Ziffer 3 BauNVO unberücksichtigt.

Mit den Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr in hohem Maße nachbarverträglich in dem Innenbereich untergebracht werden. Zudem kann der Außenwohnbereich weiterhin als Grünanlage genutzt / gestaltet werden und sonst üblichen Garagen, Carports und Zufahrten freigehalten werden. Lediglich 5-6 oberirdische Besucherstellplätze sind in dem Freibereich vorgesehen.

Belange des Rad- und Fußverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung soll über das vorhandene Entsorgungsnetz in der Straße „Am Botanischen Garten“ erfolgen.

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

Es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

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

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. 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.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.2 Artenschutz

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

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

9.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Das mit der Planung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen (rd. 20 Wohneinheiten durch Geschosswohnungsbau und Einzel- / Doppelhausbebauung) ist innerhalb der reinen Anliegerstraßen ohne ersichtliche Komplikation aufzunehmen: 20 WE x 0,35 PKW / Spitzenstunde = maximal 7 KFZ-Fahrten in Spitzenstunde (nach der Berechnung der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen – der EAE 85/95, Anhang 2).

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

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

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Eine entsprechende Prüfung hat im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen zu erfolgen.

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

Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

9.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Die Neubebauung kann als konsequente Südausrichtung erfolgen, so dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie optimal an / auf den Gebäuden errichtet werden können.

Die Neubebauung im Bereich des ehemaligen Kirchengrundstückes wird in Passivhausbauweise errichtet bzw. mit Solar- bzw. Photovoltaiknutzung vorgesehen (angestrebt wird eine Förderung im Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ für alle Gebäude).

Mit dem Standort kann ein Beitrag zur Nachverdichtung bzw. Umnutzung bereits baulich genutzter Fläche geleistet werden.

Die geplante offene Bauweise steht im Zusammenhang mit den verbleibenden begrünten Flächen einem Kaltluftabfluss und einem kleinräumigen Luftaustausch nicht entgegen. Das Mikroklima wird sich durch die Bebauung in dem Plangebiet und seinem Umfeld nicht verändern.

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) stellt das Änderungsgebiet ein Stadtrandklimatop dar, welches durch die Planung nicht verändert wird.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule

Die Auswirkungen der Planung auf den Grundschulbezirk sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Da es sich bei der Planung um die Schaffung von rd. 20 neuen Wohneinheiten durch eine potenzielle Neubebauung handelt, ist nur in einem geringen Umfang mit Auswirkungen auf die Schülerzahlen zu rechnen.

10.2 Spielfläche

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Änderungsgebiet befindet sich an dem Botanischen Garten ein öffentlicher Spielplatz. Wenn die zu schaffenden Wohneinheiten einen Spielplatzbedarf auslösen sollten, ist der zusätzliche Spielflächenbedarf im weiteren Verfahren zu bestimmen. Da es sich um eine relativ geringe Anzahl von potenziell neuen Wohnungen handeln wird, kann der Bedarf 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.

10.3 Grünflächen

Die öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Botanischen Garten im Westen des Änderungsgebietes und der Straße „Am Botanischen Garten“ südlich des Änderungsgebietes soll weiterhin als öffentlicher Weg innerhalb öffentlicher Grünfläche festgesetzt werden. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) erfolgt auch weiterhin in der Mitte des Plangebietes nördlich des ehemaligen Kirchengrundstückes. Hier soll auch der Baumbestand mittels Festsetzung gesichert werden.

Der Beirat für Stadtgestaltung hat zu dem Tagesordnungspunkt „Wohnbebauung am Botanischen Garten, Grundstück des ehemaligen Georgen-Zentrums“ in dem Zusammenhang empfohlen, eine fußläufige Verbindung im Bereich des ehemaligen Grünzuges zu schaffen, um so die Vernetzung zwischen Botanischen Garten und dem Friedhof optimieren zu können.

Die in dem Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 festgesetzte Grünfläche ist jedoch aus heutiger Sicht städtebaulich und grünplanerisch nicht mehr erforderlich und ein Ausbau einschließlich der öffentlichen Wegeverbindung nicht mehr beabsichtigt. Die entsprechenden Flächen liegen in einem kleinen Siedlungsbereich, der von Grün umgeben ist und keiner weiteren Durchgrünung bedarf. Die Wegevernetzung kann ausreichend über das vorhandene Wegenetz einschließlich der Straße „Am Botanischen Garten“ gewährleistet werden. Zudem befinden sich nicht alle für eine solche öffentliche Wegenutzung erforderlichen Flurstücke in städtischer Verfügung. Aus diesem Grund ist bislang in der Vergangenheit eine Wegeverbindung - entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes – nicht zu realisieren gewesen. Eine Parallelität von zukünftigen Baugrundstücken und einer Wegeverbindung scheidet aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse aus.

11 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

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, vollständig zu tragen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Für die Kosten der Überplanung der innerhalb des Gebietes gelegenen städtischen Grundstücke soll eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und dem Investor noch getroffen werden.

Bielefeld, im November 2010