

Anlage

<b>D</b>	<b>3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="347 1960 667 1998">• Begründung Entwurf</li></ul>
----------	--

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Dornberg

### 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen / Menzelstraße“

**Verfahrensstand:**  
**Entwurfsbeschluss**

Planverfasser:

Garthaus Architekten & Stadtplaner, Osnabrück

unter fachlicher Begleitung durch das Bauamt Stadt Bielefeld Team 600.4 PM

Stand: Februar 2016

**Inhalt****Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss bzw. Offenlegungsbeschluss

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage des Plangebiets.....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
<b>2 Notwendigkeit der Planänderung.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Rechtlicher Planungsrahmen und Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	5
<b>4 Bestandssituation.....</b>	<b>6</b>
4.1 Bestand und Nutzungen.....	6
4.2 Umgebung des Plangebiets.....	6
4.3 Erschließung.....	6
4.4 Immissionssituation: Straßenlärm.....	6
4.5 Altlasten und Altstandorte.....	7
4.6 Gewässerökologie.....	7
4.7 Denkmalschutz, Bodendenkmale, Naturdenkmale.....	7
4.8 Kampfmittel.....	7
<b>5. Inhalte und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Entwurfsziele.....	7
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept.....	8
5.3 Erschließung / Belange des Verkehrs.....	8
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	8
5.3.2 Ruhender Verkehr.....	9
5.3.3 Fußgänger und Radfahrer.....	9
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
5.4 Technische Ver- und Entsorgung.....	10
5.4.1 Trinkwasser / Löschwasser.....	10
5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	10
5.4.3 Überflutungsvorsorge.....	11
5.4.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung.....	11
5.4.5 Entsorgung.....	11
5.5 Naturschutz und Landschaftspflege.....	11

5.6 Artenschutz.....	12
5.7 Immissionsschutz: Straßenverkehrslärm.....	12
5.8 Altlasten.....	13
5.9 Energieeffizienz.....	14
5.10 Stadtklima.....	14
5.11 Luftreinhaltung.....	14
5.12 Soziale Infrastruktur.....	14
5.12.1 Grundschule.....	14
5.12.2 Spielfläche.....	15
<b>6. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>15</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
6.1.2 Zahl der Wohnungen.....	15
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.1.4 Höhe baulicher Anlagen.....	16
6.2 Bauweise.....	17
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.4 Stellplätze, Garagen, und Nebenanlagen.....	17
6.5 Verkehrliche Erschließung.....	18
6.5.1 Äußere Erschließung.....	18
6.5.2 Innere Erschließung.....	18
6.6 Flächen für Versorgungsanlagen; Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen; mit Geh-Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	18
6.7 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
6.7.1 Anzupflanzende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen.....	19
6.7.2 Zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen.....	19
6.8 Örtliche Bauvorschriften.....	19
<b>7 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten.....</b>	<b>21</b>
<b>8 Kosten.....</b>	<b>21</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Bielefeld, im Bereich zwischen der Babenhausener Straße (L 779) und der Kollwitzstraße, Stadtbezirk Dornberg.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Babenhausen, Flur 3, Flurstücke 1193, 850 und 963 der Stadt Bielefeld und wird wie folgt begrenzt:

Norden: durch die Babenhauser Straße (L 779)

Osten: durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in dem derzeit geltenden B-Plan II/1/25.00 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen ist

Süden: durch die Kollwitzstraße und den angrenzenden Stichweg

Westen: durch eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Babenhauser Straße und der Kollwitzstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Nutzungsplan des Bebauungsplans.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 14.000 m<sup>2</sup>.

## 2 Notwendigkeit der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II / Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ soll eine städtebauliche Neuordnung ermöglichen mit dem Ziel der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich.

## 3 Rechtlicher Planungsrahmen und Planungsvorgaben

### 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

### 3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung befinden sich derzeit im

Geltungsbereich des seit dem 23.12.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ in der Fassung der 2. Änderung vom 27.09.1982. Dieser weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.3.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen / Menzelstraße“ beschlossen.

## **4 Bestandssituation**

### 4.1 Bestand und Nutzungen

Derzeit befindet sich im Plangebiet eine Hofstelle mit drei Gebäudeteilen und Gewächshäusern mit Betriebsanlagen eines Gartenbaubetriebs. Die Hofstelle besteht seit dem Jahr 1840 in Babenhausen. In der Vergangenheit wurde der Betrieb mehrfach erweitert.

### 4.2 Umgebung des Plangebiets

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist in Richtung Westen durch ein- bis zweigeschossigen Wohnhausbebauungen geprägt. Südlich des Plangebiets wird die städtebauliche Struktur überwiegend durch die vorhandene 2-geschossige Reihenhausbebauung geprägt. Die Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung, die mehrheitlich über Satteldächer verfügen, ist überwiegend homogen gestaltet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für die unmittelbar angrenzende Bebauung Reines Wohngebiet (WR) aus.

### 4.3 Erschließung

Die verkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit von der Babenhauser Straße (L779) aus. Im Süden reicht die Kollwitzstraße mit einem Wendehammer an das Plangebiet heran.

### 4.4 Immissionssituation: Straßenlärm

Durch die Lage des Plangebiets an der Babenhauser Straße (L779) erreichen die Immissionspegel im Nahbereich Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008)  $> 70 - < 75$  dB(A) tags und  $> 60 - < 65$  dB(A) nachts, rückwärtig  $> 55 - \leq 60$  dB(A) tags und  $> 45 - \leq 50$  dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden deutlich überschritten. Im Straßennahbereich wird die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung 65/55 dB(A) tags/nachts deutlich überschritten und die Lärmsanierungsschwelle (sog. „enteignungsgleicher Eingriff“) 72/62 dB(A) tags/nachts für WA erreicht. Die Lärmbelastung ist hier konfliktreich.

#### 4.5 Altlasten und Altstandorte

Erfahrungsgemäß kann es in der Vergangenheit auf Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung (hier: Gärtnerei) zu Altlastenablagerungen gekommen sein. Im Rahmen des Änderungsverfahrens waren deshalb Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um die Unbedenklichkeit für eine Ausweisung dieser Flächen für Wohnnutzungen nachzuweisen, siehe 5.8.

#### 4.6 Gewässerökologie

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer und es liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

#### 4.7 Denkmalschutz, Bodendenkmale, Naturdenkmale

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Über mögliche kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise zu befolgen.

#### 4.8 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist keine Kampfmittelgefährdung bekannt, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

### **5. Inhalte und Auswirkungen der Planung**

#### 5.1 Entwurfsziele

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ soll die Voraussetzung für eine, den heutigen Anforderungen entsprechende, zukunftsfähige Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zur Eigentumbildung und Miete ermöglichen sowie eine sinnvolle, strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges schaffen. Wohnformen, die besonderen Personengruppen ein generationsübergreifendes Wohnen in einer älter werdenden Gesellschaft ermöglichen, sollen dabei ausdrücklich Berücksichtigung finden.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient, wird für diese Fläche insgesamt als verträglich und sinnvoll erachtet.

Die auf dem Gelände befindliche Hofstelle soll aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters mit ihrer regionaltypischen Bauform und den verwendeten Baumaterialien erhalten werden. Die differenzierten Freiflächen (Hofzufahrt, Gartenflächen im Süden) sowie die bestehende

Baumgruppe sollen weitestgehend bewahrt werden.

Die Gewächshäuser werden zugunsten der Neubebauung abgerissen. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

### 5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die historischen Hofstrukturen im Nord-Westen des Plangebiets als Bestandsbebauung mit ihrem ortsbildprägenden Charakter zu erhalten und in das neue Baugebiet zu integrieren. Zukünftige bauliche Veränderungen an der Hofstelle sind der Kubatur der bestehenden Gebäude anzupassen. Langfristig ist eine Nach- bzw. Umnutzung der Haupt- und Nebengebäude der Hofstelle entsprechend den Festsetzungen für das WA1 Gebiet angestrebt. Die verkehrliche Intensität der Nutzungen für das WA1 Gebiet wird über die festgesetzten Stellplatzflächen auf ein angemessenes Maß begrenzt, um eine dem Wohngebiet entsprechend verträgliche Nachnutzung der Hofstelle zu gewährleisten.

Das Ziel, zukunftsorientierte Wohnformen insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gezielt zu fördern, soll mit zwei Konzepten auf der Fläche erreicht werden. Im Süd-Osten sollen die Gewächshäuser einer Wohnbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zur Eigentumsbildung weichen.

Im nördlichen Teilbereich entlang der Babenhauser Straße (L 779) ist eine Gebäudetypologie in Form von Reihenhäusern vorgesehen, mit der die Personengruppe der Starter- und Singlehaushalte sowie das Generationenwohnen gefördert werden kann. Den zu erwartenden Immissionen durch die Verkehrsbelastung auf der Babenhauser Straße (L 779) soll durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern z.B. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung entgegengewirkt werden. Diese Art der Bebauung dient als aktive Schallschutzmaßnahme für das übrige Baugebiet.

### 5.3 Erschließung / Belange des Verkehrs

#### 5.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets Nr. II/ Ba 2.1 erfolgt für das WA2 Gebiet und die mittleren Wohnbauflächen des WA3 Gebiets über die Planstraße mit einer Einmündung von der Babenhauser Straße aus. Die südlichen Grundstücke werden von der Kollwitzstraße aus erschlossen. Die Hofstelle wird über die bestehende Ein- bzw. Ausfahrt an der nördlich gelegenen Babenhauser Straße (L 779) erschlossen. Innerhalb des Neubaubereiches ist die Planstraße als



Mischverkehrsfläche geplant, die im Einmündungsbereich aus verkehrstechnischen Gründen mit Gehsteigen ausgebildet werden kann. Die Planstraße endet im Osten in einem Wendebereich, der verkehrssicheres Wenden auch für größere Fahrzeuge gewährleistet (z.B. 3-achsige Müllfahrzeuge). Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Einzelheiten sind im Rahmen der späteren Ausbauplanung zu konkretisieren. Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Maßnahmen über Erschließungsverträge mit dem Investor in Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Bielefeld geregelt wird.

#### 5.3.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebiets ist die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu gewährleisten.

Im WA2 Gebiet müssen Garagen und Carports im Zufahrtsbereich einen Abstand von 1,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Im WA3 Gebiet müssen Garagen und Carports im Zufahrtsbereich einen Abstand von 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Regelung wird ermöglicht, dass vor der Garage / dem Carport ein weiterer Stellplatz angelegt und der Stellplatzbedarf im Plangebiet gedeckt werden kann.

Öffentliches Parken ist auf den Mischverkehrsflächen der Planstraße, am Wendehammer und im Bereich der erweiterten Kollwitzstraße/Querweg möglich. Nach der Ausbauplanung wird die Verkehrsfläche ausreichend Platz bieten.

#### 5.3.3 Fußgänger und Radfahrer

Der von der Planstraße abgehende Fuß- und Radweg in Richtung Süden ergänzt das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Die Breite der festgesetzten Wegeparzelle lässt im Bedarfsfall eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge zu.

#### 5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Bültmannskrug“ liegt entlang der Babenhauser Straße und wird von den Linien 57/58 angefahren. Sie bieten werktags zwischen ca. 5.30 Uhr und 19.30 Uhr 4 Abfahrten je Stunde zwischen Babenhausen Süd und Schildesche, Babenhausen Süd und Universität. Der nächste Verknüpfungspunkt der genannten Buslinien mit der Stadtbahn liegt in ca. 750 m Entfernung an der Haltestelle Babenhausen Süd – hier fährt die Linie 3 Babenhausen Süd – Hauptbahnhof – Jahnplatz – Rathaus – Stieghorst an Werktagen überwiegend in 10-Minuten -Takt. Das Gebiet wird noch von der Nachtbus-Linie N2 an den Haltestellen Mainzer Straße und Babenhausen Süd erreicht. Diese

sorgt in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen für ein Verkehrsangebot rund um die Uhr.

#### 5.4 Technische Ver- und Entsorgung

##### 5.4.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Baugebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Mittel ein Anspruch auf Vorhaltung von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese Menge kann über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

##### 5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Wohngebiets soll im Trennsystem erfolgen. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

##### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. innerhalb der festgesetzten Leitungsrechten erforderlich.

##### Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Im einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Babenhauser Straße befindet sich im Einzugsbereich der Einleitungsstelle E2/43. Für die Einleitung in das NG 11.32 zum Johannesbach besteht eine

wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 31.01.2026. Der südliche Teil der Fläche befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/44. Für die Einleitung in den Babenhauser Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold zum 31.12.2015.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnahe in den benachbarten Gewässer eingeleitet werden. Hierzu ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie IIa (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ- und LKW-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksamen Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

#### 5.4.3 Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden im Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erläutert.

#### 5.4.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen sichergestellt werden.

#### 5.4.5 Entsorgung

Das Baugebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

### 5.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### 5.6 Artenschutz

Nach der am 27.03.2014 durchgeführten Artenschutzprüfung durch das Umweltamt Bielefeld kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG verstoßen wird. Vielmehr ist zu erwarten, dass mit der Begründung der zukünftigen Wohngrundstücke neue Lebensraumstrukturen für die im Siedlungsbereich brütenden Vogelarten entstehen werden.

### 5.7 Immissionsschutz: Straßenverkehrslärm

Im Rahmen des Verfahrens wurden aufgrund der gesundheitsrelevanten erhöhten Immissionspegel, die konkreten Auswirkungen sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen durch eine schalltechnische Untersuchung, durchgeführt von der Firma RP Schalltechnik, Osnabrück, ermittelt. Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der freien Schallausbreitung werden die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet deutlich überschritten. Im Nahbereich der Babenhauser Straße kommt es am Tag und in der Nacht an der nördlichen Fassade zu den höchsten Überschreitungen mit bis zu 14 dB(A) am Tag und in der Nacht. Damit wird potentiell die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 65/55 dB(A) überschritten.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der Straßen-Verkehrslärm-Belastung im Plangebiet sinnvoll, hier die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnnutzung zu schaffen, um damit das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung weiter verfolgen zu können. Gesunde Wohnverhältnisse sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in dem Plangebiet durch folgende festgesetzten Maßnahmen zu erreichen.

Aus städtebaulichen Gründen sind Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes als Wand oder Wall entlang der Babenhauser Straße nicht zu vertreten. Die Barrierewirkung der Babenhauser Straße soll nicht verstärkt, sondern möglichst überwunden werden. Dieses Ziel wird z.B. auch (unabhängig von diesem Änderungsverfahren) durch das Anlegen einer Querungshilfe für das Wohngebiet Leihkamp (Planungen Ausbau L779 durch StraßenNRW) verfolgt. Eine aktive Lärmschutzanlage (Wall/Wand) würde zwar relevante Vorteile für das dahinterliegende Baugebiet mit sich bringen, gleichzeitig aber zu einer erheblichen Reduzierung der Bauflächen im Plangebiet führen.

Daher ist die Bebauung entlang der L779 so zu errichten, dass sie auf der gesamten Breite der bebaubaren Fläche des WA2 Gebietes in Ost- West- Richtung, bestehend aus Hausgruppen und Lärmschutzwänden, eine im Sinne des Lärmschutzes geschlossene Einheit bildet (Lärmschutzbebauung).

Weiterhin werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen. In den im Nutzungsplan gekennzeichneten Bereichen müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in Aufenthaltsräume die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- wie folgt erfüllt werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erforderl. Dämm-Maß des Außenbauteils in dB	Bürräume, Praxen und ähnliches erforderl. Dämm-Maß des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente sind bei der Planung der Gebäude die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Zusätzlich sind die Grundrisse so zu orientieren, dass die schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist nach DIN 4109 zu erbringen.

Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- aufweisen.

Ausnahmsweise kann eine Minimierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zum nächst niedrigeren LPB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

### 5.8 Altlasten

Das Institut für Umwelt-Analyse (IFUA) hat eine orientierende Bodenuntersuchung für den Geltungsbereich im Juli 2014 durchgeführt. (Gutachten liegt dem Umweltamt der Stadt Bielefeld vor)

Auf der Grundlage der ermittelten Untersuchungsergebnisse ergeben sich für die untersuchte Teilfläche keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen im Hinblick

auf eine mögliche wohnbauliche Nutzung. Die Vorsorgewerte der BBodSchV für die Bodenart Lehm/Schluff werden eingehalten.

#### 5.9 Energieeffizienz

Die vorgesehene Bebauungsstruktur schafft die baulichen Voraussetzungen ökologische und energetische Standards zu realisieren. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern ist deshalb gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Von einer zwingenden Festsetzung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird abgesehen.

#### 5.10 Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der klimatischen Schutzzonen der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2000 in keinem klimaempfindlichen Bereich. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima nicht zu erwarten.

#### 5.11 Luftreinhaltung

Problematische Luftschadstoffbelastungen sind derzeit im Planungsgebiet auszuschließen. Auch künftig wird von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (gem. 39. BImSchV) auszugehen sein, da bei Planumsetzung weiterhin die bestehende Belüftung durch die angrenzenden Freiflächen sowie dem hohen Baulückenanteil in Anbetracht der überwiegend offenen Bebauungsstrukturen gewährleistet ist.

#### 5.12 Soziale Infrastruktur

##### 5.12.1 Grundschule

Der Geltungsbereich liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Babenhausen. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2014/2015 166 Schülerinnen und Schüler in 8 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 8 Klassen – sowie 2 Mehrzweckräume zur Verfügung, die aus heutiger Sicht völlig ausreichen.

Nach vollständiger Realisierung des Baugebiets ist ab dem Schuljahr 2016/2017 ein zusätzlicher Schüler pro Jahrgang zu berücksichtigen. In der Schulentwicklungsplanung wird aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2008/09 bis 2012/2013 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule eine Steigerung der Schülerzahlen auf 199 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2019/20 prognostiziert. Die dann ggf. zu bildenden 9 Klassen können dann nur mit Einschränkungen im vorhandenen Raumbestand untergebracht werden.

Für die Schülerinnen und Schüler, die ein Gymnasium, eine Real- oder Hauptschule besuchen, bestehen Ansprüche auf Übernahme der Fahrtkosten. Aufgrund der aktuellen Zahlen werden voraussichtlich Fahrtkosten für 5 Kinder zusätzlich entstehen. Die dadurch anfallenden Folgekosten belaufen sich auf rd. 2500,00€ pro Jahr.

#### 5.12.2 Spielfläche

Der durch die geplanten ca. 30 neuen Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt ca. 220 m<sup>2</sup>. Zur Kompensation des Spielflächenbedarfs soll der südlich des Plangebietes zwischen Kollwitz- und Stennerstraße gelegener Spielplatz aufgewertet werden. Die sich dadurch erhöhende Kosten betragen für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb ca. 1300 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 230 €/a.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Ausweisung wird als verträglich und sinnvoll erachtet, da durch sie die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen ergänzt wird. Um die städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes steuern zu können, wird das Gebiet in 3 Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) aufgeteilt. Dadurch können differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und differenzierte örtliche Bauvorschriften je nach Lage der jeweiligen WA-Flächen im Änderungsbereich zugeordnet werden.

Die festgesetzten WA-Gebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Gebäude für Verwaltungen und Tankstellen für alle WA-Gebiete ausgeschlossen. Das WA1-Gebiet, insbesondere die beiden unmittelbar an der Babenhauser Straße gelegenen Bauflächen, eignen sich für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe. Für das WA2 und WA3 Gebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig.

#### 6.1.2 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in den WA2 und WA3 Gebieten auf zwei Wohneinheiten begrenzt, je Doppelhaushälfte im WA3 Gebiet ist nur eine Wohneinheit zulässig. Auf diese Weise soll eine homogene Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen ermöglicht werden, die sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von freistehenden Einzel- und

Doppelhäusern bzw. Hausgruppen begrenzt.

Diese Begrenzung gewährleistet auch eine dem angestrebten Wohngebietscharakter sowie der Leistungsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems angemessene Verdichtung.

Die Anzahl der Wohneinheiten im WA1 werden nicht begrenzt. Allerdings kann aufgrund der getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gebäudevolumen, der Zufahrtsbeschränkung und durch die begrenzte Anzahl an möglichen Stellplätzen auf dem Grundstück der Hofstelle nur eine Anzahl von ca. 3 – 4 Wohneinheiten im Hauptgebäude und jeweils 1 – 2 Wohneinheiten, ggf. in Kombination mit Büro- oder Praxisnutzungen in den heutigen Nebengebäuden realisiert werden.

#### 6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Hofstelle WA1 wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Es sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig. Dies lässt eine angemessene Ausnutzung der bebaubaren Flächen der Hofstelle zu.

Im WA2 entlang der Babenhauser Straße wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend auf zwei festgesetzt, da diese Bauzeile eine aktive Schallschutzfunktion für die südlich angrenzenden Grundstücke erfüllen soll.

Für das WA3 wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt und eine GRZ von 0,3 sowie die entsprechende GFZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird die maximal mögliche Grundstücksausnutzung gem. Baunutzungsverordnung um 25 % mit dem Ziel reduziert, den Versiegelungsgrad gem. §1a (2) BauGB (verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden) einzugrenzen und dennoch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

#### 6.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Um das WA 2 Gebiet für den aktiven Schallschutz für das übrige Baugebiet nutzen zu können, werden ergänzend zu den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse Vorgaben zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Firsthöhe der Hausgruppen wird auf max. 10,0 m zur Bezugsebene (Planstraße) begrenzt. Die Oberkante des zweiten Vollgeschosses muss mindestens 6 m und darf maximal 7 m betragen. Da das Gelände von der Babenhauser Straße zur Planstraße um etwa 0,5 – 0,7 m abfällt, erreichen die aufgehenden Wände der Hausgruppen von der Babenhauser Straße aus gesehen maximal eine Höhe von 9,5 m, die maximale Traufhöhe des zweiten Vollgeschosses liegt dabei bei maximal 6,5 m, so dass die Hausgruppen den bestehenden Wohnhäusern an der Babenhauser Straße ein angemessenes Gegenüber bilden. Um Großformen zu verhindern, werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die die für die Nachbarschaft



angemessene Kleinteiligkeit der Bebauung sichern.

Für das WA1 Gebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,00 m vorgegeben. Dies entspricht in etwa den Maßen der Bestandsgebäude, deren Kubaturen dauerhaft erhalten werden sollen.

Die Traufhöhe im WA3 Gebiet wird mit einer maximale Traufhöhe von 4,00 m, entsprechend des umgebenden Gebäudebestands festgesetzt. Um die Einfamilienhausbebauung in den Grundmaßen einheitlich zu gestalten, wird die Firsthöhe auf max. 10,00 m begrenzt.

Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhenfestsetzungen dient die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand.

#### 6.2 Bauweise

Die Hofstelle (WA1) soll als Einzelhausbebauung in offener Bauweise beibehalten werden, um sie als ortsbildprägendes Ensemble auch in Zukunft zu bewahren.

Für das WA2 Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die ausschließlich zulässigen Hausgruppen untereinander baulich mit Schallschutzwänden verbunden werden müssen, um die geplante Schallschutzwirkung für das übrige Baugebiet zu entfalten.

Im WA 3 Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der jeweils ein seitlicher Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken einzuhalten ist. Hier ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

#### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung sieht mit Ausnahme der bestehenden Hofstelle eine Aufteilung des Gebietes in Grundstücke vor, die alle über eine Südausrichtung der Gartenflächen verfügen. Dies bietet sich besonders an, da so auf allen Grundstücken zusätzlich eine schallabschirmende Wirkung der neuen Gebäude für die jeweils zugehörigen Außenflächen entsteht.

#### 6.4 Stellplätze, Garagen, und Nebenanlagen

Im WA 2 Gebiet sind Garagen und Carports nur mit einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie möglich, um ein Mindestmaß an Verkehrssicherheit beim Ausfahren auf die öffentliche Verkehrsfläche zu gewährleisten. Im WA 3 Gebiet sind Carports und Garagen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum möglich (bezogen auf die der Garageneinfahrt zugewandten Verkehrsfläche), um die Zufahrtsfläche zur Garage als 2. Stellplatz nutzen zu können. Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich im direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die Planstraße soll in ihrem Ost-West-Verlauf als Mischverkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer ausgebaut werden, so dass auch das Abstellen von Fahrzeugen möglich wird. Zusätzliche öffentliche Parkplätze für Anlieger können innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen entlang der Kollwitzstraße/Querweg sowie am Wendekreis der Planstraße eingerichtet werden.

Für die Hofstelle wird eine Stellplatzfläche für ~9 Stellplätze festgesetzt, die ausschließlich von der Babenhauser Straße aus angefahren werden können.

## 6.5 Verkehrliche Erschließung

### 6.5.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt im Norden über eine neu zu schaffende Linksabbiegemöglichkeit von der Babenhauser Straße L 779. Entlang der Babenhauser Straße wird darüber hinaus ein generelles Zu- und Abfahrtsgebot festgesetzt. Die südliche Baureihe des Plangebiets wird über die angrenzende Kollwitzstraße erschlossen.

Das Plangebiet weist insgesamt eine ausreichende ÖPNV-Anbindung und –Erschließung auf (vgl. Ziffer 5.3.4).

### 6.5.2 Innere Erschließung

Innerhalb des Neubaubereiches ist die Erschließung im Einmündungsbereich zur Babenhauser Straße als „geteilte Verkehrsfläche“ in einer Breite von 9,00 m vorgesehen, die sich im weiteren Verlauf zu einer Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m verjüngt. Die Erweiterung im Einmündungsbereich ermöglicht eine sichere und geordnete verkehrliche Situation aller Verkehrsteilnehmer. Die Verkehrsfläche endet im Osten in einem Wendebereich, der verkehrssicheres Wenden auch für größere Fahrzeuge gewährleistet. Alle Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Kanalisation innerhalb der Straßenräume verlegt wird und jederzeit für Kanalunterhaltungsarbeiten zugänglich sein muss.

Für das Gebiet wird eine Tempo-30-Zone als sinnvoll erachtet und ermöglicht das Parken am Fahrbahnrand. Die vorgesehenen Straßenbreiten reichen für einen entsprechenden Ausbau aus. Die Ausbauplanung erfolgt unabhängig von diesem Änderungsverfahren.

## 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen; Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen; mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation (vgl. Ziffer 5.4). Die vorhandenen und geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der zeichnerischen Darstellung des

Bebauungsplanes (Teil A Nutzungsplan) entsprechend der Entwässerungsplanung, die vom Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, dargestellt (Stand 16.11.2015). Zum Schutz dieser Leitungen sind bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig der geplanten Kanaltrasse keine tief wurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

### 6.7 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6.7.1 Anzupflanzende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

#### 6.7.2 Zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

Die vier Alt-Eichen auf der Hofstelle sind als schützenswert eingestuft und aus ökologischen sowie gestalterischen Gesichtspunkten dauerhaft zu erhalten. Daher sind die entsprechend gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang art- und Standortgerecht zu ersetzen.

### 6.8 Örtliche Bauvorschriften

Unter der Zielsetzung ein weitestgehend einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen, werden im Geltungsbereich Dachform, Dachneigung und Firstrichtung über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften geregelt.

Die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung in dem Bereich WA1 der Hofstelle orientiert sich an den Bestandsbauten und verfolgt das Ziel, den ortsbildprägenden Charakter beizubehalten. Daher wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°-45° sowie die Firstrichtung in Nord-Südrichtung festgesetzt. Ausnahmen sind hier nicht zulässig, da ansonsten der Charakter der Hofstelle nicht mehr gewährleistet wäre.

Entsprechend der geplanten Gebäudetypologie (Reihenhäuser bzw. Hausgruppen) werden in dem Bereich des WA2 Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° festgesetzt. Dies gewährleistet die Errichtung eines „Staffelgeschosses“, um zusätzliche Wohnfläche auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken erstellen zu können, bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudehöhe. Um die notwendige Kleinteiligkeit der Fassadenansichten der Hausgruppen zu gewährleisten, werden Mindestmaße für die Staffelung der Einzelgebäude sowohl für die Höhen-

als auch für die Tiefenentwicklung festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass unangemessene Großformen von bis zu 50 m Fassadenlänge entstehen können, die sowohl der Bestandsbebauung an der Babenhauser Straße als auch den Einzelhäusern im Plangebiet unmaßstäblich gegenüber stehen würden. Aus der Festsetzung der Firstrichtung ergibt sich für das WA2 Gebiet ein Mindestversatz in der Tiefe von 2 m je 15 m Fassadenlänge der Hausgruppen. Dieser Versatz kann auch auf die Einzelgebäude der Hausgruppen aufgeteilt werden, indem die Einzelgebäude der Hausgruppen jeweils um mindestens einen Meter versetzt errichtet werden.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses wird die Kleinteiligkeit dadurch erreicht, dass die „Staffelgeschosse“ von den Hauptfassaden der Vollgeschosse in Material und/oder Farbe abzusetzen sind und auf beiden Fassadenseiten (zur Babenhauser Straße und zur Planstraße) die „Staffelgeschosse“ je Gebäude mindestens auf 1/3 der Fassadenlänge um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen. Wird eine angemessene Kleinteiligkeit der Hausgruppen auch mit anderen gestalterischen Mitteln erreicht, sind Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren möglich.

*Anm.: Der Begriff „Staffelgeschoss“ ist in diesem Zusammenhang nicht ein Staffelgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn, sondern das mögliche Nichtvollgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses.*

Sowohl der Tiefenversatz der Gebäude als auch die Festsetzungen zu einer kleinteiligen Ausführung der Obergeschosse ermöglichen neben der städtebaulichen Verträglichkeit der Bauvolumen auch eine Ausführung der Fassaden als nicht voll schallreflektierende Oberflächen, so dass die Nachbarbebauung an der Babenhauser Straße nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

In Anlehnung an das städtebauliche Umfeld sollen im WA3 Gebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig sein.

Doppelhäuser und Hausgruppen sowie aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Hierdurch kann eine einheitliche Gestaltung aneinandergrenzender baulicher Anlagen gewährleistet werden.

Im Hinblick auf die möglichst optimale Ausrichtung der Dachflächen der geplanten Gebäude zur Nutzung alternativen Energietechniken wird die Firstrichtung im WA3 Gebiet in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Einzelstehende Garagen und Carports sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, da sich kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung und Firstrichtung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

Um die Gartenbereiche zwischen den Gebäuden und der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche vor übermäßiger Versiegelung zu schützen, wird in den örtlichen Bauvorschriften der maximale Versiegelungsgrad für die Grundstückszufahrten und Stellplätze im WA 2 und WA 3-Gebiet geregelt.

## 7 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ca. ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (Hofanlage)	0,27	19
Allgemeines Wohngebiet (Neubebauung)	0,96	69
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	0,06	4
Straßenverkehrsfläche (Neu)	0,11	8
Plangebietsgröße	1,4	100

Aufgrund der Planung können im Plangebiet ca. 30 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

## 8 Kosten

Die GmbH & Co. KG Baugebiet Babenhausen 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. Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet (GARTHAUS Architekten&Stadtplaner, Osnabrück). Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

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.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 225.000.-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation ca. 140.000.- €, Regenwasserkanalisation ca. 85.000.- €.

Die Folgekosten für die Stadt Bielefeld setzen sich zusammen aus der Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in Höhe von jährlich ca. 1.500.- €, den Unterhaltungskosten des (aufgewerteten) Spielplatzes von ca. 1300 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb von ca. 230 €/a pro Jahr sowie die Kosten der Schülerbeförderung zu den weiterführenden Schulen in Höhe von 2500 € pro Jahr.

Osnabrück, Februar 2016