

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	06.04.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	25.04.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 Wohngebiet Fürfeld" für das Gebiet südöstlich der Großdornberger Straße und nördlich der Wertherstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

**- Stadtbezirk Dornberg -**

### Entwurfsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt Stadt Bielefeld:

Schülerbeförderung: ca. 15.000 € / Jahr

Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen: ca. 3.500 € / Jahr

#### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

##### Aufstellungsbeschluss

BV Dornberg, 26.11.2015, TOP 10, 2281/2014-2020

StEA, 01.12.2015, TOP 18.1, 2281/2014-2020

##### Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 60 WE (Wohneinheiten) und auf ca. 34 Baugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (max. 2 WE) ca. 54 WE entstehen. Für die „Rotunde“ im südöstlichen Bereich sind ca. 55 Studentenwohnungen geplant.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ für das Gebiet südöstlich der Großdornberger Straße und nördlich der Wertherstraße wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Investor 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.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die öffentlichen Grünanlagen (Kinderspielplatz) werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 610.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Vergrößerung der Abflussprofile (Regenwasserkanalisation) außerhalb des Plangebietes werden ca. 40.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) geschätzt.

Für die Unterhaltung der im Plangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 3.500 €.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind alle Sek-1-Schulen sowie die Oberstufe der Gesamtschulen nicht fußläufig erreichbar. Für diese Schulformen haben die Kinder Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten, für die unter Berücksichtigung der aktuellen Preise jährliche Folgekosten von rd. 15.000 € zu kalkulieren sind.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Dress & Huesmann erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:****Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 -nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretungen Dornberg am 26.11.2015- den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 08.02.2016 bis einschließlich 26.02.2016 im Bauamt sowie online unter [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 17.02.2016 im Bürgerzentrum Amt Dornberg statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind hierbei soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen.

Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Minderungsmaßnahmen ausgearbeitet

Zum Entwurf wurden weiterhin und Fachgutachten (Artenschutz- und Verkehrsuntersuchung) erstellt, die dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

Hinweis zur 1. Lesung des Bebauungsplanentwurfes:

*Am 26.01.2017 hat in der Bezirksvertretung Dornberg eine 1. Lesung des Bebauungsplanentwurfes (Drucksache 4145/2014-2020) stattgefunden, woraus Änderungen des Bebauungsplanentwurfes resultierten. Im Anhang der Beschlussvorlage befindet sich eine Übersicht über die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.*

Bisherige planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Das Plangebiet überlagert im Südwesten einen kleinen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/G 6 „Am Freibad“. Durch den Bebauungsplan Nr. II/ G 15 „Fürfeld“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ G 6 „Am Freibad“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Planungsvorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planung entspricht folglich dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. (s. Anhang). Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist die Festsetzung eines Wohngebietes beabsichtigt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bzw. Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 (Ergänzung vom 17.12.2016) zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnungsraum (mindestens 25 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung festzusetzen) wurde im weiteren Verfahren geprüft, in welchem Umfang und in welcher Form entsprechende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden können.

Der Bebauungsplan schafft im Südwesten des Plangebietes und entlang der Großdornberger Straße die Möglichkeit zur Errichtung von Geschosswohnungsbau.

Auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 7 BauGB regelt der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 7, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 mind. 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3.1 insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA3.1 ist sowohl eine konzentrierte als auch eine dezentrale Anordnung von sozialem Wohnraum flexibel möglich.

Auch wenn es Zweck der Festsetzungen ist, dass Wohngebäude errichtet werden sollen, die die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen, kann hierdurch

nicht detailliert geregelt werden, dass tatsächlich Mietwohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen geschaffen werden. Ein derartiges Instrumentarium stellt das Bauplanungsrecht den Kommunen nicht zur Verfügung. Daher soll ergänzend zur Bebauungsplanfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

### Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtbezirk Dornberg in verschiedenen Nachfrage-Segmenten. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. ■

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Nachfrage-Segmenten ermöglicht werden. So sollen im überwiegenden Teil des Plangebietes Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein, während im Südwesten auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Nahbereich zu den dort bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern zulässig sein soll.

### Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

#### *Nördlicher Bereich*

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Nachfrage-Segmenten ermöglicht werden. So sollen im überwiegenden Teil des Plangebietes Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein, während im Südwesten auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Nahbereich zu den dort bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern und entlang der Großdornberger Straße ermöglicht werden sollen. Hiermit kann ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Angesichts einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 450 m<sup>2</sup> können ca. 114 neue Wohneinheiten im nördlichen Teil und ca. 55 Studentenwohnungen oder ca. 27 normale Wohnungen im südwestlichen Teil des Plangebietes entstehen.

Die grundlegende Struktur der Planung innerhalb der heutigen Ackerfläche wird durch Grünflächen und die verkehrlichen Erschließungen erzeugt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg geplant, der sowohl an die Wertherstraße als auch im Nordosten an den dort bestehenden Fußweg (Verbindung von Spandauer Allee und Großdornberger Straße) anschließen soll. Ein weiterer Grünzug mit integriertem Fußweg soll von Nordwesten nach Südosten verlaufen und über die südöstliche Plangebietsgrenze hinaus an den Glienicker Weg anschließen. In dem Bereich, in dem die beiden Grünzüge aufeinander treffen ist die Anlage eines Spielplatzes als Quartiersplatz geplant.

Die verkehrliche Erschließung soll über drei Stichstraßen von der Großdornberger Straße erfolgen, die die äußere Erschließung des Plangebietes bilden. Eine verkehrliche Anbindung an die Wertherstraße ist, mit Ausnahme der vorstehend beschriebenen Fuß- und Radwegeverbindung sowie den drei bestehenden Grundstückszufahrten, nicht vorgesehen. Die Stickerschließungen erlauben Bauabschnittsbildungen in dem Plangebiet.

Die Planstraße C führt zu den östlich / südöstlich der Bestandsbebauung Großdornberger Straße Nr. 34 und 36 gelegenen Baumöglichkeiten. Die an der Großdornberger Straße gelegene Bestandsbebauung wird in die Neuplanung integriert, wenngleich zunächst von einem Fortbestand der Gebäude auszugehen ist. Mit dem geplanten Verlauf der Planstraße C kann der rückwärtige Bereich im Nordosten des Plangebietes auch bei Fortbestand der Bestandsbebauung an der Großdornberger Straße mit entwickelt und die dortigen Baugrundstücke erschlossen werden.

### *Südwestlicher Bereich „Rotunde“*

Für den äußersten südwestlichen Teil des Plangebietes (ehemaliger Gärtnereibetrieb) sieht eine Investorenplanung die Errichtung eines kreisförmigen Geschosswohnungsbaus vor, in der Studentenwohnungen den Mix der Wohnungstypen im Plangebiet komplettieren, sodass eine breit gefächerte Zielgruppe von der Planung angesprochen werden kann.

Es soll ein Gebäude entstehen, das bei der Situation als Auftakt zum besiedelten Raum als „Visitenkarte“ und Stadteinfahrt dient. Hierzu ist bewusst ein von der umliegenden Bebauung deutlich abweichendes Gebäude bereits hochbaulich konzipiert worden. Die Grundrissform aus Kreissegmenten vermittelt zwischen der polygonen Stellung der umliegenden Mehrfamilienhäuser und schafft mit der runden Form zudem einen weichen Übergang zwischen dem Landschaftsraum und der Siedlungsstruktur.

Seine baukörperliche Disposition bildet einen deutlichen räumlichen Auftakt bzw. Abschluss der zusammenhängenden Teilgebiete: Hochschule, Wellensiek, Lohmannshof, Schürmannshof und Fürfeld. Infolge der nahen Bildungseinrichtungen wohnen in Dornberg viele Hochschulangehörige. Für das Gebäude ist eine Wohnnutzung in ca. 55 2-Raum-Wohnungen von etwa 30 m<sup>2</sup> Größe geplant. Die Bauleitplanung wird diese konkrete Projektplanung in dem o.g. Sinne aufgreifen und berücksichtigen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle entspricht.

Die vorhandenen Wohngebäude im Südwesten des Plangebietes werden in der Planung berücksichtigt, indem für die betroffenen Bereiche Grundstückserschließungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie in das Gesamtkonzept integrierte Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

### Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO geplant. Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt werden.

In dem Wohngebiet werden in Abhängigkeit zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zulässige Geschossflächenzahlen mit einem Höchstmaß von 0,8 (WA1 und WA2) bzw. 1,2 (WA3 und WA4.1 / WA4.2) festgesetzt.

Diese dem Nutzungszweck entsprechenden Festsetzungen erfüllen die Vorgaben des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung).

Die nachstehende tabellarische Aufführung gibt einen Überblick über die geplanten Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen:

#### Einzelhäuser / Doppelhäuser im WA1

Zahl der Vollgeschosse	max. II
Traufhöhe TH	max. 4,00 m
Firshöhe FH	max. 9,00 m
Satteldach SD	DN 38°-48°

#### Einzelhäuser / Doppelhäuser im WA2

Zahl der Vollgeschosse	max. II
Traufhöhe TH	max. 6,50 m
Firshöhe FH	max. 10,00 m
Satteldach SD	DN 38°-48° (bei optischer Eingeschossigkeit)
	DN 25°-38° (bei optischer Zweigeschossigkeit)

#### Mehrfamilienhäuser im WA3.1 und WA3.2

Zahl der Vollgeschosse	max. III
------------------------	----------

Traufhöhe TH	max. 7,00 m
Firshöhe FH	max. 12,00 m
Satteldach SD	DN 38° - 48° (bei optischer Eingeschossigkeit)
	DN 25°-38° (bei optischer Zwei- oder Dreigeschossigkeit)

#### Studentenwohnen (Rotunde) im WA4.1 und WA4.2

Zahl der Vollgeschosse	III bzw. IV
Gebäudehöhe GH	III: 134,50 m ü. NN (ca. 9 m ü. vorhandenem Gelände) IV: 137,50 m ü. NN (ca. 12 m ü. vorhandenem Gelände)
Flachdach FD	

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Hausgruppen / Reihenhäuser werden ausgeschlossen, da diese aus stadtklimatischer Sicht der Durchlüftung des Plangebietes entgegenstehen würden (Hauptwindrichtung Südwest).

#### Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes/ der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 10/2016) **Anlage D**.

Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass auf das Schutzgut Tiere mittlere bis erhebliche Auswirkungen und auf die Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser und Kulturgüter Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Die Auswertung wird in der Anlage D „Umweltbericht - Entwurf“ zusammengefasst dargestellt.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des „Bielefelder Modells“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 9.342 m<sup>2</sup> ermittelt wurde.

Die Kompensation erfolgt auf einer externen Poolfläche (Flurstück 3012, der Flur 3 in der Gemarkung Dornberg). Als Kompensationsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld eine Waldmantelpflanzung angelegt, der ein extensives Grünland vorgelagert ist.

#### Weiterer Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den





**Anhang:****Übersicht der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen nach der 1. Lesung des Bebauungsplanentwurfes (BV Dornberg: 26.01.2017, Drucksache 4145/2014-2020)**Neukonzeption des Bereiches südlich der Planstraße A

- Vergrößerung des Abstandes zwischen Wertherstraße und der Bebauung an der Wendeanlage in Planstraße A (vorher: 12 m, nachher: 18 m) mit Ausnahme des Baufensters für das geplante Studentenwohnheim
  - Neue Planung der Wendeanlage von Planstraße A
  - Neue straßenbegleitende Baufenster
- Erschließung der drei Bestandsgebäude an der Wertherstraße über zwei GFL-Stiche

Konkretisierung der Festsetzungen zum geplanten Studentenwohnheim (WA4.1 / WA4.2)

- Berücksichtigung einer aktualisierten Vorhabensplanung für das Grundstück:
  - Baufenster-Verschiebung um ca. 3,7 m nach Westen
  - Baufenster-Drehung um 19° gegen den Uhrzeigersinn
  - Abgrenzung der Fläche für Stellplätze mit dem Ziel, den 12m-Streifen (für mögliche Stadtbahntrasse) entlang der Wertherstraße freizuhalten.
  - Ermöglichung einer GRZ-Überschreitung für Stellplatzflächen u. Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO auf bis zu 0,7 (statt 0,6) für die Bereiche WA4.1 / WA4.2
- Festsetzung eines Zu- Abfahrtsbereiches an der Großdornberger Straße

Bauweise WA 4

- Festsetzung einer offenen Bauweise für das gesamte Plangebiet (vorher: Rotunde = abweichende Bauweise) Erläuterung, dass die Gebäudelänge sich auf den Durchmesser der Rotunde bezieht.

Besucherparkplätze

- Festsetzung von Parktaschen für Besucherparkplätze an den Wendeanlagen in den Planstraße B und C
- Darstellung einer beispielhaften Anordnung von Besucherparkplätzen im Straßenraum der Planstraßen A - C im Gestaltungsplan

Flächen für Stellplätze für die Gebäude im WA3.1 an der Großdornberger Straße

- Festsetzung von Flächen für Stellplätze in dem 3 m breiten Grundstücksbereich zwischen den 14 m tiefen Baufenstern und den Planstraßen A und B

Verbot direkter Grundstückerschließungen von der Großdornberger Straße für WA 3.1, 3.2, tlw. 4.2

- Für die Bereiche, in denen gemäß den getroffenen Festsetzungen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich sein soll, wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Grundstückerschließung muss in den Bereichen folglich über die Planstraßen erfolgen.
- Lediglich im WA 4.1/4.2 ist ein Zu- Abfahrtsbereich zur Erschließung erforderlich.

Gebäudehöhen im WA1

- Reduzierung der TH von 4,50m auf 4,00m, Reduzierung der FH von 10,00m auf 9,00m

Soziale Wohnraumförderung

- Ergänzung um die textliche Festsetzung Nr. 7 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
*Im WA3.1 sind 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3.1 insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten so zu errichten, dass sie förderfähig wären. Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt über städtebaulichen Vertrag.*

Externe Kompensation

- Neuberechnung nach Neuordnung des südöstlichen Planbereiches
- Konkretisierung der Festsetzung (Nr. 11): Differenzierung nach Eingriffen auf Baugrundstücken und Eingriffen auf Erschließungsflächen

Bedingte Festsetzung

- Konkretisierung der Festsetzung (Nr. 15): In allen Bereichen mit Bestandsbebauung soll eine Errichtung neuer Hauptbaukörper erst dann zulässig sein, wenn die teilweise außerhalb der Baufenster gelegenen Bestandsgebäude abgerissen worden sind.

Baukörperlängen

- Beschränkung der Baukörperlängen und -breiten im WA3.1 / WA3.2 auf maximal 25,00 x 14,00 m und Festsetzung einer Ausnahme für winkelförmige Gebäude an der Wendeanlage in Planstraße A sowie für Rotunde im WA 4 mit max. 40,00m / 40,40m Baukörperlänge.

Einfriedungen

- Die zuvor getroffene Festsetzung einer reduzierten Einfriedungshöhe zu öffentlichen Grünflächen (max. 1,50 m) wird geändert. Hier soll in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 16.11 ebenfalls eine Höhe von 1,80 m zulässig sein.

Vorgartenflächen

- Konkretisierung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 16.11 um den Aspekt, dass die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 (Zulässigkeit von Stellplätzen) in den Vorgartenflächen ausnahmsweise zulassungsfähigen Stellplätze von der Vorgarteneingrünung ausgenommen werden.

Schemaschnitte

- Fortschreibung der Darstellungen gemäß den vorstehend beschriebenen Änderungen

Verkehrliche Bewertung des Knotenpunktes Wertherstraße / Großdomberger Straße

- Klarstellung in der Begründung und der Verkehrsuntersuchung, dass der Knotenpunkt hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit weiterhin zu beobachten sein wird, sich bei weiter steigenden Verkehrsstärken die Notwendigkeit zur Umgestaltung des Knotenpunktes ergeben kann und der Bebauungsplan diesen möglichen Maßnahmen nicht entgegensteht.

ÖPNV-Anbindung

- Fortschreibung der Ausführungen zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes in Abstimmung mit der moBiel GmbH.

Niederschlagswasserentsorgung

- Klarstellung in der Begründung, dass die erforderliche Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Rohrspeichern / Staukanälen erfolgen wird.

Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

- Ergänzung der Begründung um eine Einschätzung zur Eignung des Freibades Dornberg für die Anbringung der erforderlichen Ersatzkästen.

Schattenwurf-Simulation

- Die Schattenwurf-Simulation wurde an die geänderte Planung angepasst.

Auswirkungen auf den Landschaftsplan

- Darlegung der Auswirkungen der Planung auf den Landschaftsplan Bielefeld-West gemäß den Ausführungen des Umweltamtes.

Flächenbilanz

- Aktualisierung der Flächenbilanz gemäß allen vorstehend beschriebenen Änderungen.

Lage des Plangebietes über Bergbau- und Erlaubnisfeldern

- Erweiterung des Hinweises um Informationen darüber, was die Lage über dem Erlaubnisfeld für das Plangebiet konkret bedeutet.

**Anlagen:****Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / G 15  
„Wohngebiet Fürfeld“****Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB**

- Gestaltungsplan Vorentwurf (Stand Oktober 2015 / Verkleinerung)
- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

**B****Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15  
„Wohngebiet Fürfeld“****Bebauungsplan Entwurf (Stand März 2017)**

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Nutzungsplan, farbig und schwarz-weiß, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

**C****Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15  
„Wohngebiet Fürfeld“****Begründung Entwurf (Stand März 2017)****D****Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15  
„Wohngebiet Fürfeld“****Umweltbericht Entwurf (Stand März 2017)**Anmerkung:

Die vorliegenden Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Verkehrsuntersuchung) werden zur Einsichtnahme im Bauamt während der Offenlegung bereitgestellt.

