

Anlage

C	Teil C Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Mai 2017) – Begründung zum Entwurf
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ Teil C

Entwurf

Begründung

(Stand Mai 2017)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Verfahren	4
3. Bestandssituation und örtliche Gegebenheiten	5
4. Planungsrechtliche Situation.....	7
5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1 Städtebauliches Plankonzept	9
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung	10
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.4 Belange des Verkehrs.....	12
5.5 Belange der Ver- und Entsorgung	13
6. Umweltbelange	15
6.1 Umweltprüfung	15
6.2 Artenschutz	16
6.3 Landschaftsplan.....	17
6.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	17
6.5 Immissionsschutz	18
6.6 Energieeffizienz	18
6.7 Luftreinhaltung und Stadtklima	19
7. Grünflächen und Spielplatzflächen	19
8. Öffentliche Einrichtungen.....	20
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
10. Flächenbilanzierung.....	20
11. Finanzielle Auswirkungen	20

Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf Antrag eines Projektentwicklers hat der Stadtentwicklungsausschuss am 31.01.2017 nach Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 26.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Anlass der beabsichtigten Erst- und Neuaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden, aufgelockerten Wohnbaustrukturen.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden.

Es ist geplant das Wohngebiet auf der Ostseite des Mondsteinweges zur freien Landschaft hin zu arrondieren, um eine eindeutige Grenze zwischen Wohngebiet und Agrarfläche / Außenbereich herzustellen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Auffüllung und Arrondierung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes grundsätzlich sinnvoll.

Zur Anpassung der geplanten Nutzung an die umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist die Ausweisung von überbaubaren Flächen für Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (ggf. als Dachvollgeschoss) bzw. auf Teilflächen auch zweigeschossiger Bauweise sowie die Regelung der Erschließung für den inneren Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend heutiger Zielvorstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die gesamte Flächengröße des Aufstellungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,5 ha.

2. Verfahren

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Da das Umfeld zum größeren Teil baulich vorgeprägt ist und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Deshalb ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligungen

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat am 26.01.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 31.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung

nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 23.02.2017 bis einschließlich 06.04.2017 durchgeführt. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger fand am 07.03.2017 statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die vorgeschlagene Planung erörtert und dazugehörige Fragstellungen beantwortet.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten Begründung der Planung soll der Entwurfsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst werden.

3. Bestandssituation und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am Rand bzw. zwischen bestehenden Wohngebieten und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Östlich des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche mit anliegendem Hof. Es ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Süden und Westen im Wesentlichen durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser sowie nordwestlich gelegen ein Reihenhauses mit vier Wohneinheiten. Die bestehenden Gebäude wurden „1 ½“ (ein Normalgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bis 2-geschossig errichtet. Als Dachform herrscht das Satteldach mit überwiegend dunklen Farbtönen vor.

Das Gelände ist relativ gleichmäßig, fällt jedoch ab der Mitte in Richtung Süden ab.

Teilflächen des Plangebietes sind im östlichen Bereich durch die Straße Mondsteinweg und im nördlichen Bereich durch die Malachitstraße erschlossen.

Die beschriebene Situation wird auch im Bestandsplan dargestellt.

Abbildung 1: Bestandsplan



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)

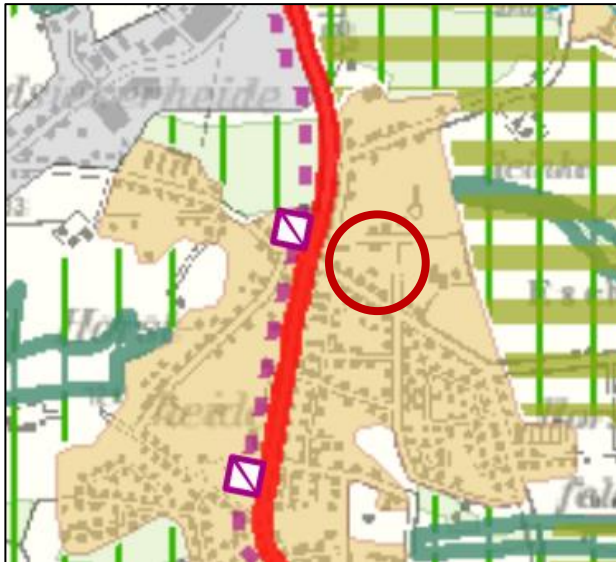


4. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

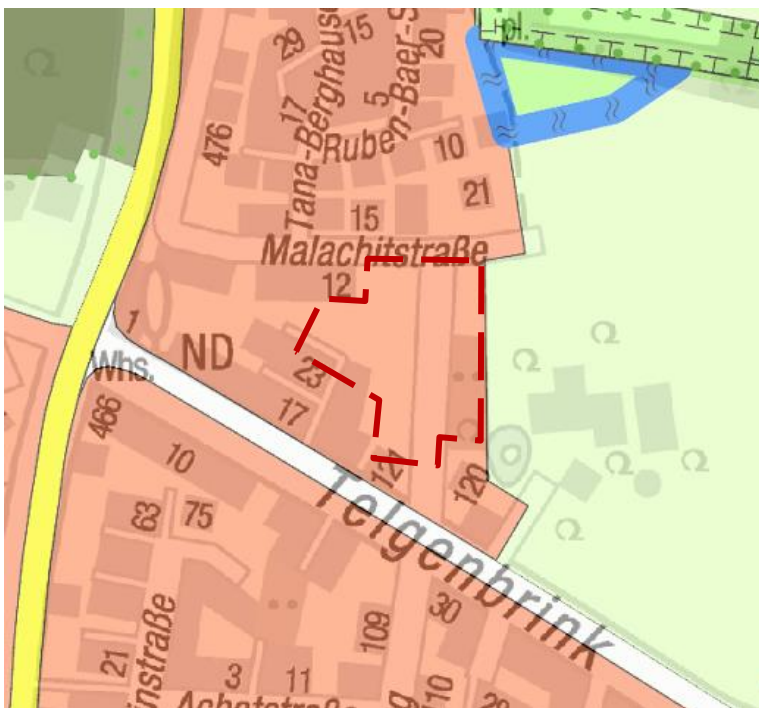
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan



Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Planung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet überplant. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

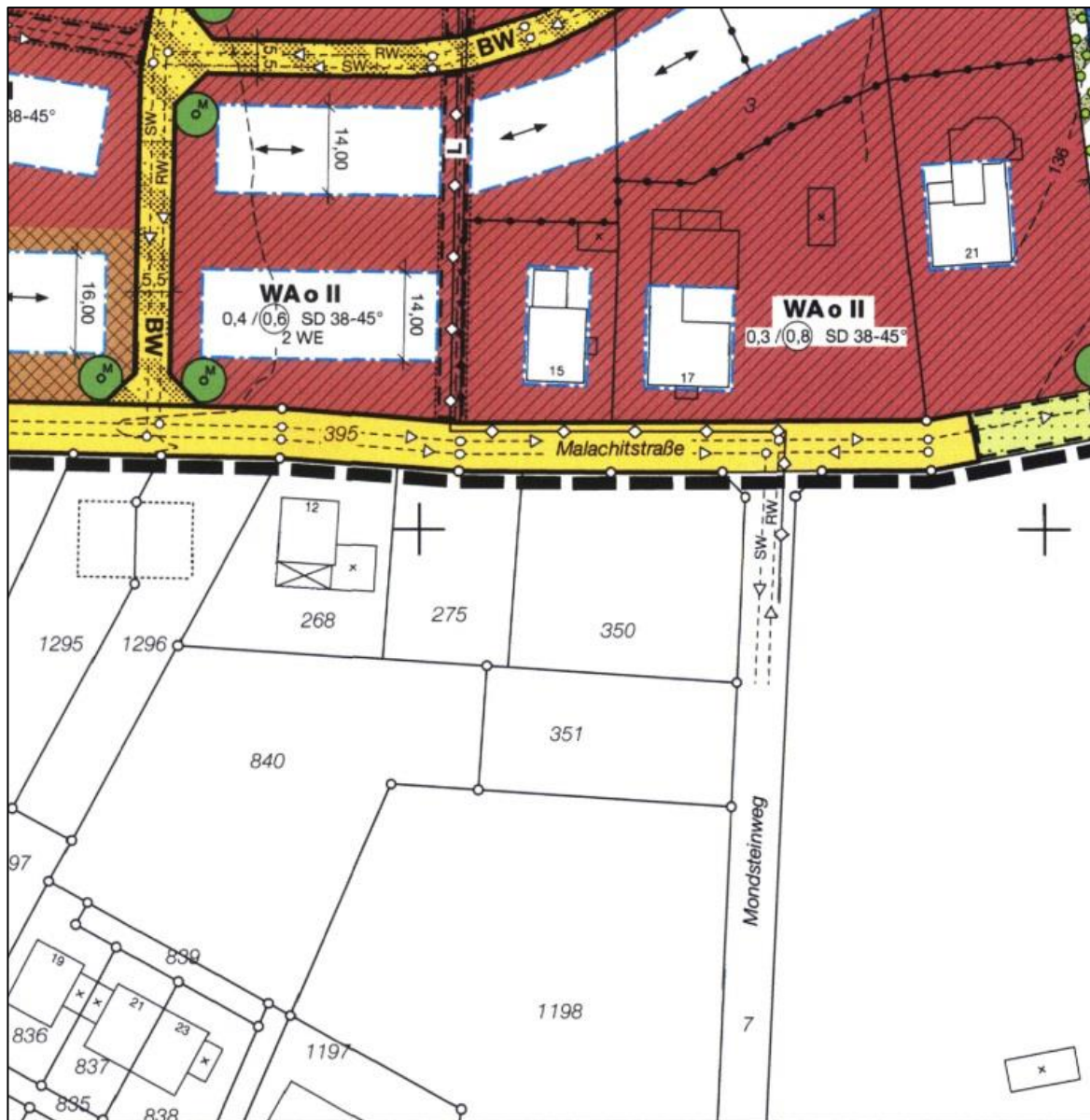


Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das nördlich angrenzende Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/J13 „Mühlenkamp“.

Am südlichen Rand des genannten Bebauungsplanes sind für die Bauflächen eine GRZ von maximal 0,4, eine GFZ von maximal 0,6 sowie 2 Vollgeschosse festgesetzt. Als Dachform ist ein Satteldach vorgeschrieben. In Bezug auf die Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. II/J13 alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

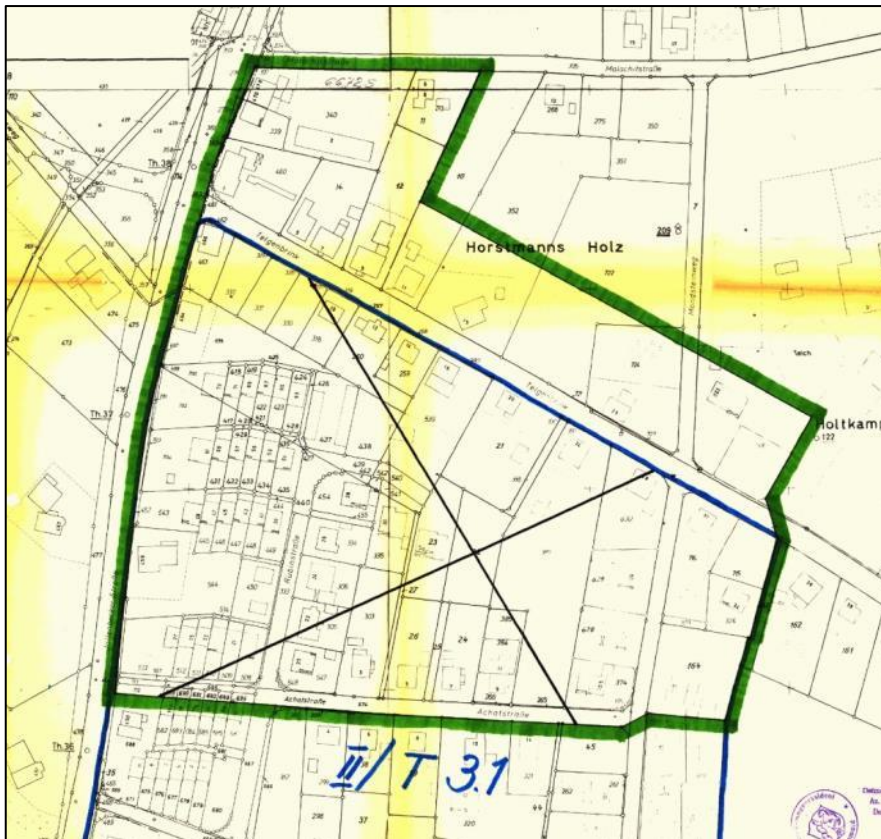
Abbildung 5: Übersicht Nördlich angrenzender, rechtskräftiger B-Plan Nr. II/ J 13 (Auszug)



Rechtskräftige Satzung Nr. 12 „Telgenbrink“

Nördlich der Straße Telgenbrink ist die Satzung Nr. 12 „Telgenbrink“ seit 1979 rechtskräftig. Sie regelt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Geltungsbereich und lässt in Anlehnung an den Siedlungsbestand eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern zu. Unter Beachtung des Bestandes und der übertiefen Grundstücke ist nördlich der Straße Telgenbrink eine zweite Baureihe vorgesehen, die sich hier in die Siedlungsstruktur einfügt.

Abbildung 6: südlich angrenzende, rechtskräftige Satzung



5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu Wohnbauzwecken zu schaffen.

5.1 Städtebauliches Plankonzept

Es ist beabsichtigt, die Flächen nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen. Ziel dieser Entwicklung ist es, im gesamten Plangebiet eine Wohnbauflächenentwicklung und eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgefüges zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen die rückwärtigen Flächen westlich des Mondsteinweges über eine öffentliche Stichstraße mit einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße

Mondsteinweg im Osten zu erschließen. Die im Norden des Plangebietes befindlichen Häuser werden über die Malachitstraße erschlossen.

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 20-25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht, bei einer Bebauung im WA 3-Gebiet mit ein bis zwei zusätzlichen Mehrfamilienhäusern rund 6 - 12 Wohneinheiten mehr.

Belange des Wohnens

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 bis 2019 kaum entspannen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat dazu am 17.11.2016 Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Der Beschluss soll mit dazu beitragen, dass dort, wo die Stadt Bielefeld als Eigentümerin oder im Rahmen der Bauleitplanung Einfluss nehmen kann, auch anteilig der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau angemessen berücksichtigt wird.

Im hier zu beratenden Bebauungsplan besteht aufgrund der im WA 3-Gebiet getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Diese Möglichkeit wird beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen hat das Gebiet eine Kapazität von rund 23 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5-6 Wohneinheiten als teilweise bzw. in einem Gebäude vollständig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, wäre die beschlossene 25% Quote mit acht Wohneinheiten abgedeckt.

Im weiteren Verfahren werden die Umsetzungsmöglichkeiten für den vorliegenden Bebauungsplan weiter geprüft und vertraglich geregelt.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen zu fassen. Planungsziel ist es, im gesamten Plangebiet eine Entwicklung der bislang als Acker genutzten Flächen zu Wohnbauland und damit eine Nachverdichtung und Ergänzung des Siedlungsraumes zu ermöglichen.

Im Plangebiet ist Bebauung beabsichtigt, die sich am vorhandenen Wohnumfeld orientiert. Im allgemeinen Wohngebiet wird neben dem im Vordergrund stehenden Wohnen ein erweitertes Nutzungsspektrum zulässig sein, so dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein werden.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommen nicht entsprechen, nicht ermöglicht.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die im Umfeld vorhandenen Strukturen. In der Summe erlauben sie eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und definieren aber gleichzeitig die notwendigen städtebaulichen Eckdaten für eine Bebauung, die bei Ausschöpfung der Möglichkeiten an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

Grundflächenzahl

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von einer baulichen Anlage überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei ist eine maximal 40 %-ige Bebauung eines Grundstückes möglich. Mit der Festsetzung wird der zulässigen Obergrenze der BauNVO entsprochen und eine Ausnutzung angestrebt, wie sie auch in den umliegenden wohngenutzten Bereichen festzustellen ist. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Bei der festgesetzten Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Mit der Reduzierung der GFZ wird hierbei auf die bereits vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld eingegangen, um somit eine aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird gleichzeitig die Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden im Plangebiet die Baufenster durch Baugrenzen zeichnerisch festgelegt. Die Baugrenzen dürfen im Bereich des Vorgartens von der Bebauung nicht überschritten werden.

In dem Baustreifen östlich des Mondsteinweges, der den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft bildet, sollen wegen der optisch weniger starken Verdichtung nur Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit zulässig sein. In diesem Baufeld sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer größeren Tiefe (16,00 m) festgesetzt, um eine flexiblere Anordnung der Baukörper zu ermöglichen sowie eine Option auf größere Westgärten zu schaffen. Die Gebäudetiefe ist auch hier auf 12,00m begrenzt.

Für ein einheitliches städtebauliches Bild und zur Begrenzung der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers wird diese planungsrechtlich geregelt. Diese darf in den WA Gebieten maximal 12,00 m für Einzel- und Doppelhäuser betragen. Die Tiefe des Hauptbaukörpers im WA 3-Gebiet darf ebenfalls maximal 14,00 m, gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung, betragen.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und der Gebäudetiefe durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Balkone, Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Wandfläche beträgt. Eine Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Vorgartens ist ausgeschlossen.

Die Baugrenzen wurden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen um 5,00 m zurückgesetzt, um einen durch Vorgärten optisch erweiterten Straßenraum zu erzielen. Innerhalb der Vorgartenflächen sind Zufahrten sowie je ein offener Stellplatz vor Garagen zulässig.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen an denen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. II/J13.

Die festgesetzten Einzelhäuser (E) im WA 1-Gebiet sowie die im WA 2-Gebiet zulässigen Einzel – und Doppelhäuser sollen optisch „1½“-geschossig (ein Normalgeschoss und ein Dachgeschoss) errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum ermöglicht wird. Durch diese Festsetzungen für die Einzel- und Doppelhäuser sollen sich das Erscheinungsbild sowie die Höhenentwicklung in die nördlich und westlich angrenzende Umgebung einfügen. Zur Sicherstellung, dass das zweite Geschoss als Dachgeschoss umgesetzt wird, erfolgen ergänzende Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH max. 4,80 m und FH max. 11,00 m) sowie zur Drempelhöhe (max. 1,40 m).

Im WA 3-Gebiet sollen zwei echte Vollgeschosse zulässig sein. Deshalb wurden hier größere Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (TH max. 6,80 m und FH max. 12,00 m). Durch das großzügiger festgelegte Baufeld ist hier sowohl eine Bebauung mit Einzelhäusern in der Form von Einfamilienhäusern, als auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einer 2½-geschossigen Bauweise möglich. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachneigung würden hier auch den Bau zweigeschossiger Häuser mit Zeltdach ermöglichen.

Als oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut maßgeblich. Für den oberen Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der oberste Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt). Als unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn/Mitte Fußweg) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend. Hierdurch wird eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung erreicht.

Glasierte Materialien zur Dacheindeckung sind ausgeschlossen, da sie auf die Umgebung Blendwirkungen und störende Reflektionen auslösen können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und die ergänzenden örtlichen Bauvorschriften (Wände, Dachform und Hauptfirstrichtung, Farbe, Außenanlagen und Vorgärten) sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

5.4 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ wird über den Mondsteinweg und die Malachitstraße angebunden, die aktuell endgültig hergestellt wird. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Jöllenbecker Straße und die Straße Telgenbrink.

Die Anbindung der rückwärtigen Teilflächen erfolgt über einen 6,0 m breiten öffentlichen Erschließungsstich, der im Osten an die Straße Mondsteinweg anbindet. Am Ende dieser Stichstraße, im westlichen Teil des Plangebietes, soll eine Wendeanlage, die für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist, festgesetzt werden.

Die nördlichen Baugrundstücke werden von der Malachitstraße aus erschlossen, die östliche Baureihe am Mondsteinweg unmittelbar von dieser Straße aus.

Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Fläche kann als zusätzlicher, offener Stellplatz genutzt werden. Ansonsten sind Stellplätze in den Vorgärten nicht zulässig.

Eine Ausnahme hiervon soll im WA-3-Gebiet möglich sein, wenn dort Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Für diesen Fall dürfen max. 2/3 der Vorgartenflächen für Stellplätze genutzt werden, um im direkten Umfeld des Wohngebäudes attraktive Wohnaußenbereiche zu ermöglichen.

Stellplätze

Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs werden zusätzliche Stellplätze benötigt. Diese sollen in ausreichender Anzahl durch Garagen, Carports oder Stellplätze, wie in anderen Wohngebieten auch, auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind durch die Planung nicht erkennbar negativ betroffen. Entlang es Mondsteinweges wurde im Zuge des Ausbaus ein einseitiger Gehweg angelegt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass zusätzlich anfallender Fuß- und Radverkehr, welcher durch die zusätzliche Bebauung entsteht, ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Die neue Stichstraße kann voraussichtlich als Mischverkehrsfläche angelegt werden, da hierdurch nur wenige Wohneinheiten erschlossen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Bushaltestellen sind die Haltestellen „Wörheider Weg“ und „Horstheide“, die ca. 400 m entfernt vom Plangebiet liegen. Das Plangebiet ist demnach über die hier verkehrenden Buslinien (54, 55, 56, 154) in Richtung Stadtmitte / Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 und Jöllenbeck an den ÖPNV angeschlossen. Somit ist die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV gegeben.

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze in der Malachitstraße angebunden werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke ist in ihrer jeweiligen Form einzuhalten.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung berücksichtigt. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle und der Kläranlage Brake zugeleitet.

Für das Schmutzwasser sind entsprechende öffentliche Leitungen und Kanäle im Plangebiet zu verlegen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert gemäß § 51a den bundesrechtlichen Grundsatz.

Der Untergrund eignet sich nicht für eine Versickerung.

Die Bebauung entlang der Malachitstraße und des nördlichen Mondsteinweges befindet sich im Einzugsgebiet des RRB 2.005 Malachitstraße und der zugehörigen Einleitungsstelle E 2/78. Für die Einleitung in das NG 14.10 zum Moorbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.12.2025.

Die Bebauung entlang des südlichen Mondsteinweges und der Straße Telgenbrink befindet sich im Einzugsgebiet des Mischwasserkanalisationsnetzes des RÜBs 3/16 Am Himmelreich und der zugehörigen Einleitungsstelle E 2/22. Für die Einleitung in das NG 14.08 zum Moorbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 31.12.2024.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich.

Die beiden am südlichsten, beiderseits des Mondsteinweges gelegenen Grundstücke können nicht mehr an das nördlich gelegene Trennkanalisationssystem angeschlossen werden. Dieser Teil befindet sich in einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein geeignetes ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

DVGW-Regelwerk

Aus dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen

Löschwasserversorgung

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchzuführen zu können, muss gemäß § 17 (1) und § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mind. 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Im Zuge der Anbindung von Versorgungsleitungen an die um Umfeld vorhandenen Leitungen sind diese Anforderungen zu berücksichtigen und – sofern nicht im Bestand vorhanden – im Mondsteinweg sowie der neu entstehenden Sackgasse Unterflurhydranten einzuplanen, die die Entnahme der vorgenannten Löschwassermenge ermöglichen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit der Telekommunikation ist im Plangebiet grundsätzlich gewährleistet. Dazu sind allerdings auch neue Leitungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes zu verlegen. Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Telekom abzustimmen.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben, soweit dies an diesem Standort möglich ist.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird im Rahmen der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung abgesehen, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden

Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die relevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich, werden diese im weiteren Verfahren näher untersucht.

Eingriffsregelung

Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

6.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Hierzu erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung, sodass ein Artenschutzfachbeitrag¹ als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und dem Entwurfsbeschluss beiliegt.

Der Einwirkungsbereich umfasst eine Wiese und einen Straßenrandstreifen mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen.

An einem Baum im Plangebiet befinden sich potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gehölz bewohnende Vogelarten. Die Inanspruchnahme des Baumes mit Quartierfunktion sollte außerhalb der allgemeinen Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Vögel kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Vögel festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Eine Betroffenheit gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ in Bielefeld-Jöllenbeck, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Mai 2017

Ergebnis

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ löst unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG aus.

6.3 Landschaftsplan

Angrenzend an den Mondsteinweg gilt der Landschaftsplan Bielefeld-West, der hier „Erhaltung“ festsetzt. Aufgrund der geplanten Festsetzung von Wohnbaufläche wird der Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zurückgenommen. Die Grenze des Landschaftsplanes soll hier im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Grenze des Bebauungsplanes zurückgenommen werden.

6.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Aufgrund der langjährigen Vornutzung des Geländes als Acker und Grünland, sind bislang keine Hinweise auf Altlastenverdacht auf der Fläche sowie im unmittelbaren Umfeld bekannt geworden.

Durch den Eingriff in das Plangebiet erfolgt der Eingriff in schutzwürdige Böden. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist anzustreben. Die Böden in dem Plangebiet sind auf Grund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit von höchster Schutzwürdigkeit. Die Anlage von Steingärten soll vermieden werden.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sind einzuhalten. Drainagen zur anhaltenden Grundwasserabsenkung sind nicht zulässig.

Die Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche soll aufgrund der guten vorhandenen Infrastruktur, der Möglichkeit einer Abrundung des Siedlungsrandes, der niedrigen Immissionsbelastung und einer allgemein für Wohnbebauung attraktiven Lage, nicht weiter geführt werden. Aufgrund der guten Flächeneigenschaften und der Lagegunst wird stattdessen die Entwicklung von Wohnbebauung als sinnvoll angesehen.

Kampfmittelverdacht

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

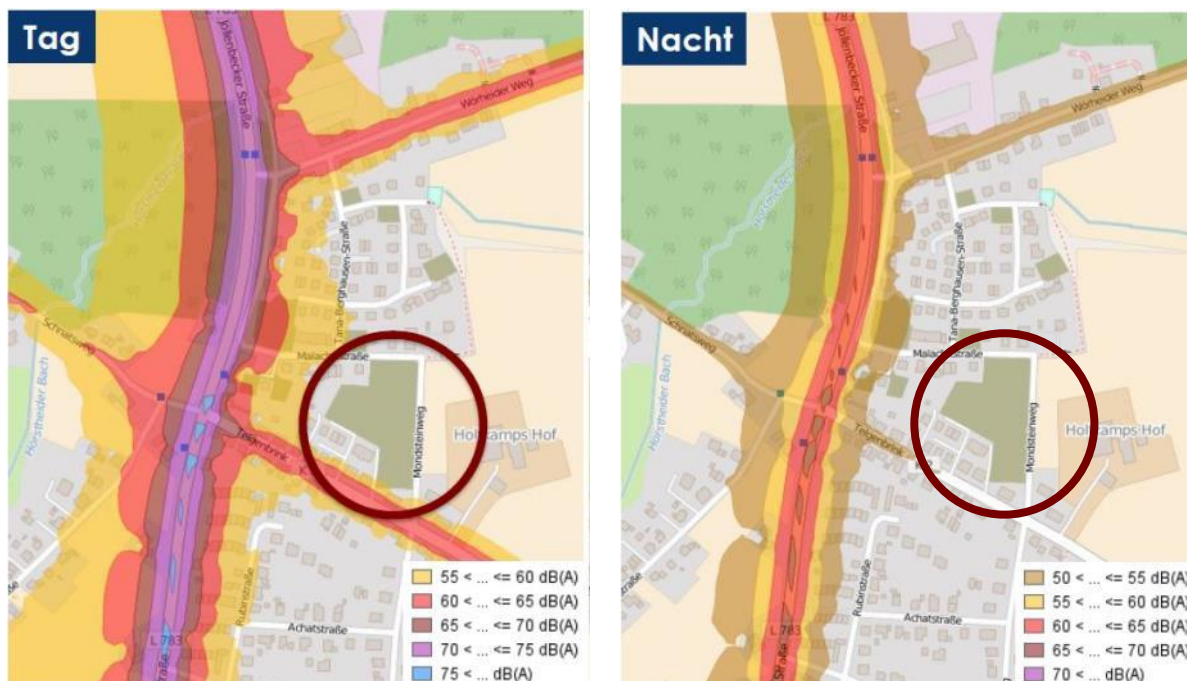
Dennoch gilt folgender Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Feuerwehrleitstelle oder Polizei zu verständigen.

6.5 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Aus der Lärmkarte der Stadt Bielefeld „Bielefeld wird leiser“ geht hervor, dass das Plangebiet kaum von Schallimmissionen betroffen ist, die von der Jöllenbecker Straße oder der Straße Telgenbrink einwirken. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden innerhalb des Plangebietes eingehalten. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

Abbildung 7: Auszug aus der Lärmkarte Bielefeld



Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

Geruchsimmissionen / Nutztierhaltung

Auf die Fläche im östlichen Teil des Plangebietes, welche an den südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb angrenzt, können aufgrund der Haltung von Nutztvieh zu Tages- und Nachtzeiten bei entsprechender Windrichtung Emissionen einwirken. Derzeit werden keine Nutztiere gehalten.

Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung ist in diesem Fall die dauerhafte Aufgabe der Nutztierhaltung.

Hierzu sind bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vertragliche Regelungen mit dem betroffenen Landwirt zu treffen.

6.6 Energieeffizienz

Die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial wurden vorab geprüft. Es sind hierzu aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Dabei ist die gesamte städtebauliche Situation zu betrachten.

Es ist auch zu beachten, dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass möglichst viele Süd-Südwest Gärten und eine optimale Besonnung erreicht werden kann.

Für den größten Teil der 25 Wohnhäuser liegt eine gute Besonnung vor. Durch den Versatz der Gebäude untereinander ergeben sich aber auch nur Verschattungseffekte für Teilflächen.

6.7 Luftreinhaltung und Stadtklima

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine relevanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht. Das Plangebiet bildet ein mäßig klimaempfindliches Vorstadt-Klimatop mit günstiger Durchlüftung und ausgewogenem Mikro- und Bioklima sowie Freiland-Klimatop mit noch günstigeren Bedingungen.

Durch die Mehrverkehre, die aufgrund der neu vorbereiteten Wohnbebauung entstehen, wird keine entscheidende Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten sein.

Zudem ist unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen durch die aufgelockerte Bestandsbebauung und der östlichen Freifläche von keiner erhöhten Immissionsbelastung auszugehen.

Unter Beachtung der künftig zu erwartenden Zunahme der mittleren jährlichen Sommertemperatur (Klimawandelbedingt bis 3,5 °C lt. Gutachtenprognose GFT e.V. an der Uni Bielefeld) kann im Zuge der Planung die vorgenannte bioklimatisch und damit für Wohnen günstige Situation aufrecht erhalten werden, u. a. durch folgende Maßnahmen:

- Berücksichtigung offener Bauweise (vorzugsweise Einzel- und Doppelhausbebauung) (textliche Festsetzung)
- Durchgrünung, v.a. Bäume im Straßenraum (Erschließungsplanung)
- wasserdurchlässige Oberflächengestaltung für Zufahrten und Stellplätze (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) (textliche Festsetzung)
- Empfehlung hier in der Begründung: (Dach)-Begrünung Garagen/Carports (v.a. Retention, Förderung kleinräumige Kühleffekte)
- Empfehlung hier in der Begründung: helle Fassadengestaltung Gebäude nach RAL-Farbskala (Albedoerhöhung).

Die vorgesehene Bauweise hat keine Auswirkungen auf das mäßig empfindliche Stadtklima, da dadurch eine ausreichende Durchlüftung sichergestellt ist.

7. Grünflächen und Spielplatzflächen

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der Spielflächenbedarf für die zusätzlichen ca. 30 Wohneinheiten wurde von der Fachbehörde mit 270 m² ermittelt. Der nahegelegene und gut erreichbare Spielplatz am nordöstlichen Siedlungsrand des nördlich angrenzenden Wohngebietes ist geeignet, den Bedarf mit abzudecken. Dazu soll er aufgewertet werden.

Der Lärm, welcher durch Spielplätze in oder wie im vorliegenden Fall angrenzend an Wohnsiedlungen entsteht, ist grundsätzlich hinzunehmen. Hierzu kann in diesem Bebauungsplan keine weitere Regelung erfolgen.

Die Kosten für die Aufwertung werden durch den Investor getragen.

8. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind teils in Theesen, aber insbesondere im Ortszentrum Jöllenbeck vorhanden.

Durch die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten für Familien/Alleinerziehende mit Kindern erhöht sich die Zahl der Schüler und Schülerinnen. Die prognostizierte Anzahl kann im vorhandenen Schulgebäude nicht untergebracht werden, sodass eine bauliche Erweiterung notwendig wird, die aber insbesondere auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J38 zurückzuführen ist.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Boden- oder Bau-Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knoche, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10. Flächenbilanzierung

Verkehrsflächen:

Öffentliche Verkehrsfläche (geplant):	525 m ²
Mondsteinweg	1.232 m ²

Wohnen:

Grundstücksfläche (geplant):	13.497 m ²
Gesamtfläche:	15.254 m ²

11. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Jöllenbeck innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanaufstellung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Einrichtungen betragen laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld ca. 71.500,-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)

SWK: ca. 45.500,-€

RWK: ca. 26.000,-€

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 / Finanzplan 2017 sind bisher keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung dieser Einrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich etwa 370 €.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen.

Der durch die ungefähr 30 neuen Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt ca. 270 m². Zur Kompensation des Spielflächenbedarfes soll der am nordöstlichen Ende der Ruben-Baer-Straße gelegene Spielplatz durch vom Investor zu tragende Kosten in Höhe von ca. 23.000 € aufgewertet werden.

Folgekosten:

Die sich dadurch erhöhenden Kosten betragen für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb ca. 1.600 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 280 €/a.

Schule / Fahrten

Bei Schülern der Sekundarstufe I und II entsteh ein Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei rd. 7 zusätzlichen Kinder ergibt sich eine jährliche Fahrkostensteigerung von rd. 3.700,00€ Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Bielefeld, im Mai 2017