

Bebauungsplan

Nr. II/1/12.00

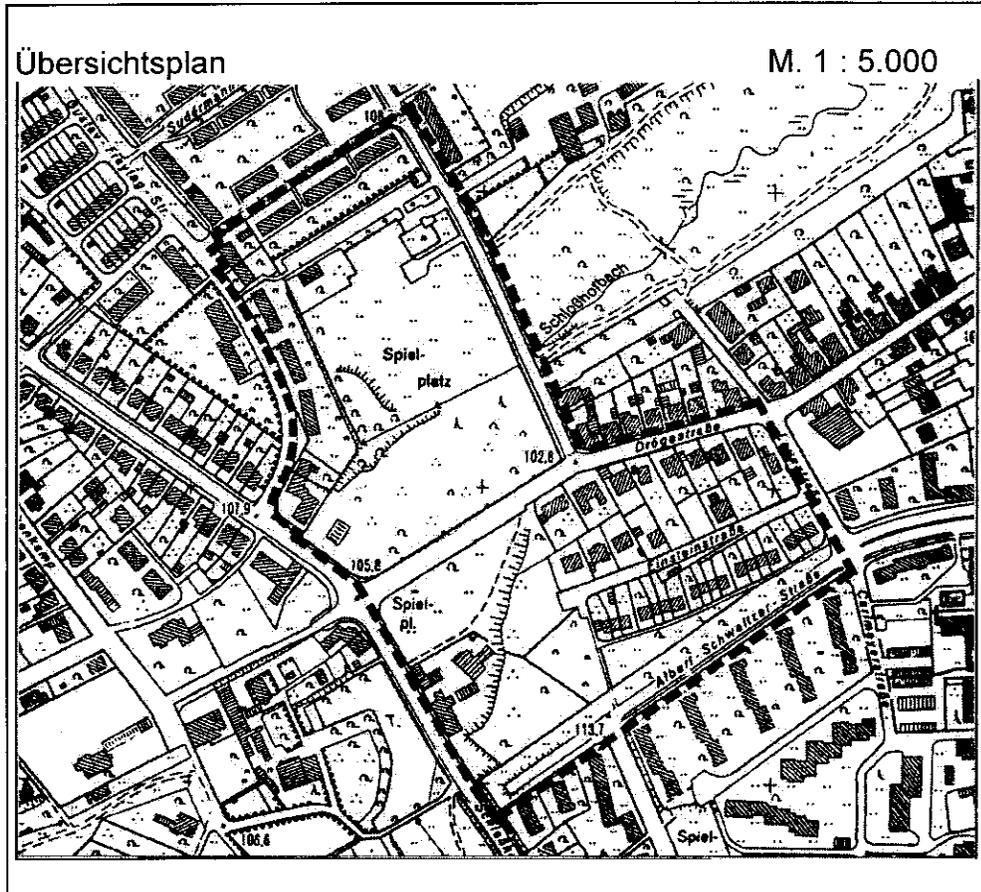
„Am Brodhagen, Drögestraße, Lauestraße,
Albert-Schweitzer-Straße, Gustav-Freytag-
Straße, Eichendorffstraße“

Mitte und Schildesche

Satzung

Begründung

Neuaufstellung Bebauungsplan II/1/12.00 „Drögestraße“



Begründung

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/1/12.00 "Drögestraße"

für das Gebiet begrenzt durch die Straßen Am Brodhagen, Drögestraße, Lauestraße, Albert-Schweitzer-Straße, Schloßhofstraße, Gustav-Freytag-Straße und Eichendorffstraße
- Stadtbezirke Mitte und Schildesche –

Stand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Der z. Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 „Schloßhofstraße/Albert-Schweitzer-Straße“ wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für einen Teilbereich neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Bezeichnung II/1/12.00 „Drögestraße“ ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung und Ordnung des Plangebietes entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch die Straßen Am Brodhagen, Drögestraße, Lauestraße, Albert-Schweitzer-Straße, Gustav-Freytag-Straße und Eichendorffstraße begrenzt.

Die Hauptschließungsfunktion übernehmen die Straße Am Brodhagen, westliche Drögestraße, südliche Lauestraße, östliche Albert-Schweitzer-Straße und Schloßhofstraße. Die westliche Albert-Schweitzer-Straße ist als reine Anliegerstraße ausgebaut.

Im nördlichen und westlichen Bereich des ehemaligen Ernst-Rein-Bades befinden sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren.

Die Wohnbebauung zwischen Drögestraße und Einsteinstraße besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße, von dieser durch eine öffentliche Grünfläche getrennt, befinden sich 2-geschossige Reihenhäuser aus den 70er Jahren.

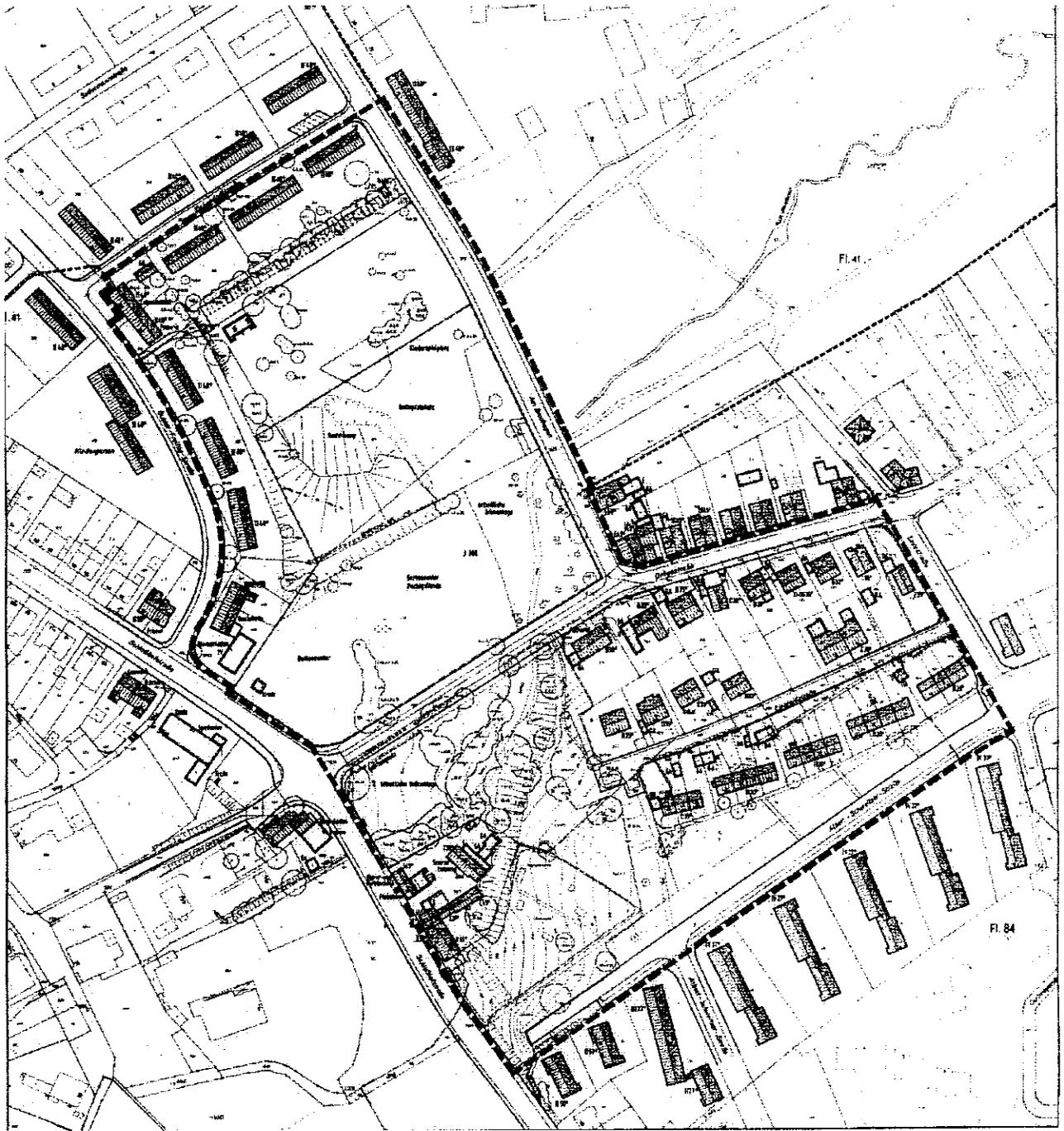
Zwischen Schloßhofstraße und der Straße Am Brodhagen befindet sich eine Erwerbsgärtnerei.

In der östlich der Schloßhofstraße gelegenen Grünfläche sowie südlich des ehemaligen Hallenbades sind Rodelhang, Kinder- und Ballspielplätze integriert.

Die Grünfläche ist Bestandteil eines ausgedehnten Grünzuges mit Fuß- und Radwegevernetzung, die zwischen Teutoburger Wald und Johannisbachtal dem Lauf des Schloßhofbaches und seiner Nebenarme folgt.

An der Schloßhofstraße, gegenüber dem Schloßhofteich, befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Mühle.

Bestandsplan



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich des Plangebietes im nördlichen und westlichen Teil als Wohnbaufläche, im mittleren Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad, Schule und Parkfläche und im Süden als von zwei Straßen III. Ordnung durchschnittene Grünfläche dargestellt.

Das begonnene Verfahren zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet insbesondere die Neudarstellung des künftigen Straßennetzes im nördlichen und westlichen Stadtgebiet.

Der z. Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 Schloßhofstraße/Albert-Schweitzer-Straße weist die Flächen entlang der Eichendorffstraße und Gustav-Freytag-Straße als Reine Wohngebiete aus.

Der mittlere Bereich des Plangebietes ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Hallenbad, Schule ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist eine von einer Straße III. Ordnung durchschnittene öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist als 4-spurige Hauptverkehrsstraße mit Verlängerung bis zur Stapenhorststraße ausgewiesen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 28.02.2002 beschlossen, dass die Albert-Schweitzer-Straße nicht an die Schloßhofstraße angebunden werden soll.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Trassen der L 785n (Westast) und der Verlängerung der Albert-Schweitzer-Straße zur Stapenhorststraße sollen gemäß Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.06.1998 aufgehoben werden. Hierzu ist als eigenständiges Verfahren die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen worden.

Durch dieses Änderungsverfahren wird auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ mit erfasst.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechenden Nutzungen geschaffen werden.

Angesichts seiner ausgezeichneten stadträumlichen Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung, allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen sowie Freizeit- und Sportangeboten in nächster Umgebung ist das Bebauungsplangebiet in Teilbereichen hervorragend für eine Wohnbebauung geeignet.

Darüber hinaus ist die Sicherung und Weiterentwicklung des im regionalen Zusammenhang wichtigen Grünzuges mit Fuß- und Radwegevernetzungen von besonderer Bedeutung.

4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Das Gelände des ehemaligen Ernst-Rein-Bades wird entsprechend seiner Lage und seines Gebietscharakters als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bereich der festgesetzten Einzel- bzw. Doppelhausbebauung südöstlich der neuen Stichstraße wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude (Hauseinheit) begrenzt. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten kann hier eine zu hohe Grundstücksausnutzung im Übergangsbereich zwischen den bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen und dem Grünzug am Schloßhofbach ausgeschlossen werden.

Der Bereich östlich der Schloßhofstraße, südlich der Einmündung Gustav-Freytag-Straße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei Gartenbaubetriebe hier allgemein zulässig und sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Die Bereiche der bestehenden Wohnbebauung entlang der Eichendorffstraße und der Gustav-Freytag-Straße sowie der Drögestraße und Einsteinstraße werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, als Reine Wohngebiete ausgewiesen.

Der südliche Teilbereich nördlich der Albert-Schweitzer-Straße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über das vorhandene Straßennetz erschlossen.

Die äußere Erschließung wird durch die Schloßhofstraße und die Jöllenbecker Straße gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes übernehmen die Straße Am Brodhagen, die westliche Drögestraße, die südliche Lauestraße und die östliche Albert-Schweitzer-Straße die Haupterschließungsfunktion. Westliche Albert-Schweitzer-Straße, Einsteinstraße, Eichendorffstraße und Gustav-Freytag-Straße sind als reine Anliegerstraßen ausgebaut.

Aufgrund des Beschlusses des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 25.01.2000 wurden mehrere Varianten zur Anbindung der westlichen Albert-Schweitzer-Straße an die Schloßhofstraße geprüft. Bei allen Varianten ergab sich eine Neuverteilung der Verkehrsströme, die insbesondere in der westlichen Drögestraße zu einer Entlastung, aber auf Albert-Schweitzer-Straße und Apfelstraße sowie im Knotenpunkt beider Straßen mit der Jöllenbecker Straße zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen würde.

Eine teilräumlich entstehende Verkehrsentlastung würde somit zu erheblichen Mehrbelastungen an anderer Stelle führen, die dort nicht verkraftbar sind.

Die Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Hallenbades erfolgt von der Straße „Am Brodhagen“ über eine Stichstraße mit Wendehammer, die als befahrbarer Wohnweg in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen wird.

Im südwestlichen Plangebiet wird die geplante Wohnbebauung über die Albert-Schweitzer-Straße und die Einsteinstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Privatweg.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der im Bebauungsplan ausgewiesenen und zusätzlich möglichen Stellplätze orientiert sich an einem Stellplatzschlüssel von 1 : 1,5 (Wohneinheit : Stellplatz).

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen, die unmittelbar an Verkehrsflächen anschließen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aufgrund seiner besonderen Lage an der Ecke Schloßhofstraße/Am Brodhagen ist für das WA 1-Gebiet die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vorgesehen.

Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen bleiben erhalten und werden insbesondere entlang der Albert-Schweitzer-Straße ergänzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadtbahnlinie 3 mit den Haltestellen „Auf der Hufe“ und „Nordpark“ sowie die Buslinien 25, 26, 221 und 222 im Zuge der Schloßhofstraße, Gerhard-Hauptmann-Straße und Straße Am Brodhagen mit den Haltestellen „Gerhard-Hauptmann-Straße“ und der „Drögestraße“ gewährleisten eine gute Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Fuß- und Radverkehr

Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden aufgegriffen und ergänzt. Insbesondere im Bereich des Grünzuges sind Verbesserungen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Wohnbereiche vorgesehen. Hierzu gehört auch eine Fußwegeverbindung von der Albert-Schweitzer-Straße zur Schloßhofstraße.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Grünzüge mit zum Teil hervorragenden Freizeit- und Sportangeboten.

Die im mittleren Teil des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche ist durch Fuß- und Radwege mit den angrenzenden Wohnbereichen verbunden worden.

Der nördlich gelegene Teil der Grünanlage mit Rodelhang, Kinderspielplatz, Ballspielplatz sowie einer Wegeverbindung zum Grünzug am Schloßhofbach wird insgesamt als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Ballspielfläche wird in einem Abstand von 40,00 m zur geplanten Bebauung festgelegt, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Ballspielen zu vermeiden.

Die südliche Teilfläche wird von einer Erwerbsgärtnerei genutzt, die auch weiterhin im Bestand erhalten bleiben soll.

Die Grünanlage südlich der Drögestraße mit Spielplatz und Fußwegeverbindung zur Einsteinstraße bleibt unverändert und wird planungsrechtlich gesichert.

Die im Bereich der ehemaligen Mühle östlich der Schloßhofstraße vorhandenen Gebäude genießen weiterhin Bestandschutz.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Für die im nördlichen Plangebiet vorhandene Gas-Reglerstation einschließlich der vorgelagerten Erschließungsfläche wird eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Da ein Konflikt zwischen der Gas-Reglerstation und der künftigen Wohnbebauung nicht zu befürchten ist, kann der heutige Standort beibehalten werden.

Für die Energieversorgung des Gebietes wird es erforderlich, zwei neue Trafo-Stationen aufzustellen. Hierfür wird der Bereich der vorhandenen Gas-Reglerstation um die Zweckbestimmung Elektrizität-Trafo ergänzt. Im Bereich westlich der Einsteinstraße wird zusätzlich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität-Trafo festgesetzt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Laut § 51 a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Letzteres ist hier möglich. Das Niederschlagswasser aus dem Bauungsplangebiet wird über die Regenwasserkanalisation ortsnah in den Schloßhofbach eingeleitet. Die Einleitungsstellen sind bereits vorhanden und wasserrechtliche Erlaubnisse liegen vor.

Innerhalb des Bauungsplangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen, die bei Bauarbeiten zu beachten, zu erhalten und ggf. zu ersetzen sind. Die Grundwassermessstelle 45/2 entfällt.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beruhen auf der Zielsetzung, hier eine Wohnbebauung entstehen zu lassen, die sich in bezug auf die vorhandene Bebauung gut in die Umgebung einfügt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen Schloßhofstraße und der Straße Am Brodhagen soll der Schloßhofbach mittel- bis langfristig offengelegt und renaturiert werden.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastung

Ca. 150 m südlich des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen S 313 und J 309. Aufgrund des Abstandes und der Messergebnisse gehen von diesen Altablagerungen keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet aus.

Im Plangebiet selber befindet sich die Altablagerung J 308 (StUA 3917/B 206). Hierbei handelt es sich um die Anfüllung einer ehemals tiefer gelegenen Wiese mit Boden, Bauschutt und vereinzelt Gewerbemüll. Die maximale Auffüllmächtigkeit beträgt ca. 3,50 m. Die Deponiefläche ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Ergänzend zu bereits vorliegenden Einzeluntersuchungen im Zusammenhang mit verschiedenen Baumaßnahmen wurde eine „Stellungnahme zu Ergebnissen von Boden-/ Bodenluftuntersuchungen in Hinsicht auf die Gefährdungsabschätzung durch chemische Altlasten“ und „Probenahme- und Analysenbericht, Grundwassermonitoring“ erstellt. Hinsichtlich der Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser wurde dabei festgestellt:

Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus Boden und Bauschutt mit vereinzelt eingestreuten Ablagerungen von Schlacken und Formsanden. Hieraus ergeben sich lokal begrenzte Befunde an PAK- und Schwermetallbelastungen, die jedoch in größeren Tiefen vorliegen. Aufgrund einer durchgehend vorhandenen Abdeckung des Deponiematerials mit unbelastetem Oberboden ist eine Gefährdung durch Direktkontakt ausgeschlossen.

Bei der Untersuchung der Bodenluft wurde an einer Stelle ein erhöhter Wert an leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen festgestellt. Es handelt sich hierbei um eine kleinräumige Verunreinigung, deren Ausmaß und Konzentrationsniveau aus fachgutachterlicher Sicht derzeit keine gesonderten Maßnahmen erfordert. In Teilbereichen der Deponie wurden kleinräumige Methangasanreicherungen im Ruhezustand ermittelt. Absaugversuche zeigten jedoch ein sehr geringes Nachliefervermögen. Da die Werte als gering einzustufen sind und eine flächendeckende Gasbildung nicht vorliegt, was durch die in Schichtenverzeichnisse aufgeführten partiellen Beimischungen von Bauschutt bestätigt wird, kann aus fachgutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass nur eine geringe Gefährdung von diesem Bereich ausgeht, die **keine aktive** Entfernung des Methans aus der Bodenluft erfordert. Die Nutzung als freie Spielplatzfläche macht keine weitere Maßnahme erforderlich.

Die Untersuchung der Grundwassersituation zeigt eine leichte Beeinträchtigung durch Sickerwasser mit erhöhten Eisengehalten und organischen Stoffen, die jedoch keine toxische Relevanz darstellen.

Die Einzelhäuser im nördlichen Neubaubereich befinden sich im Randbereich der Altablagerung. Die Auffüllmächtigkeit beträgt hier ca. 1 - 2 m, so dass bei unterkellelter Bauweise der gewachsene Boden erreicht wird. Aus Vorsorgegründen wird zur Absicherung der geplanten Baumaßnahmen eine passive Gasdrainage gefordert. Die Erdarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Das Aushubmaterial ist entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich der vorgesehenen Bebauung an der Schloßhofstraße und der Offenlegung des Schloßhofbaches im Deponiebereich ist im Vorfeld eine Detailplanung aus Altlastensicht vorzunehmen.

Verkehrslärm

Nach der Verkehrsmengenprognose des Gesamtverkehrsentwicklungsplanes der Stadt Bielefeld (Prognose-0-Fall) für das Jahr 2005 werden folgende Kfz-Zahlen für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke erwartet:

Drögestraße

zwischen Schloßhofstraße und Am Brodhagen

5.800 DTV (Kfz/24 h), 6 % Lkw-Anteile am DTV für den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr

zwischen Am Brodhagen und Lauenstraße

5.700 DTV (Kfz/24 h), 6 % Lkw-Anteile am DTV für den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr

zwischen Lauenstraße und Jöllenbecker Straße

2.100 DTV (Kfz/24 h), 5 % Lkw-Anteile am DTV für den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr

Lauenstraße

zwischen Drögestraße und Albert-Schweitzer-Straße

3.700 DTV (Kfz/24 h), 7 % Lkw-Anteile am DTV für den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr

Albert-Schweitzer-Straße

zwischen Lauenstraße und Höhe Haus Nr. 3

4.100 DTV (Kfz/24 h), 7 % Lkw-Anteile am DTV für den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr

Ein Vergleich mit der Verkehrsmengenprognose (Analyse-0-Fall) aus dem Jahr 1994 für den o. g. Bereich zeigt, dass keine wahrnehmbaren Lärmpegelerhöhungen zu erwarten sind.

Lt. Straßenverkehrslärmkataster (Stand '89) ist entlang der Schloßhofstraße im Abschnitt zwischen Melanchthonstraße und Drögestraße von Immissionspegeln um 70,88/60,58 dB(A) tags/nachts, im Abschnitt zwischen Drögestraße und Jakob-Kaiser-Straße von Immissionspegeln um 71,83/61,63 dB(A) tags/nachts, entlang der östlichen Albert-Schweitzer-Straße von Immissionspegeln um 68,40/58,20 dB(A) tags/nachts sowie entlang der Drögestraße von Immissionspegeln um 68,52/58,22 dB(A) tags/nachts auszugehen. Das Lärmbelastungsniveau durch Straßenverkehr ist damit insgesamt als erheblich einzustufen.

Die erstrebenswerten gesundheitlichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit deutlich überschritten, so dass Vorkehrungen zur Minderung dieser Lärmeinwirkungen notwendig werden. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden hier nicht in Betracht. Daher sind für die Gebäude entlang der Schloßhofstraße und der Drögestraße passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich. Entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 ist der Einbau von Schallschutzfenstern einschließlich schallgedämmter Lüftungsanlagen erforderlich, damit in Wohnräumen ein Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und in den Schlafräumen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Entlang der Laestraße kann von Immissionspegeln von rund 60/50 dB(A) tags/nachts ausgegangen werden. Hier wird empfohlen, bei Neubauten, Umbauten u.s.w. vorsorglich bauliche Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen.

Weitere bauliche Maßnahmen, wie Schallschutzdämmung der Außenwände, Decken und Dächer, eine entsprechende Grundrissorientierung (z. B. Schlafräume nicht zur Straßenseite hin orientieren) sowie der Bau von Wintergärten sind geeignet, die Lärmeinwirkung zu mindern.

Freizeitlärm

Die geplante Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Hallenbades grenzt direkt an die vorhandene öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Ballspielplatz.

Um Lärmkonflikte zu vermeiden, wird zwischen dem Ballspielplatz und der geplanten Wohnbebauung ein Mindestabstand von 40,00 m eingehalten.

Stadtklima

Das Gebiet befindet sich laut Stadtklimaanalyse in einem Bereich mit geringer Klimaempfindlichkeit. Südlich der Schloßhofstraße, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Gebiet mit Kaltluftstau. Die Kaltluft wird in ihrem Fluss durch die Schloßhofstraße bzw. den Geländeanstieg behindert. Die Wiederoffenlegung des Schloßhofbaches und die Überplanung des Standortes der ehemaligen Mühle als Grünzug fördert den Kaltluftfluss.

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bau von Straßen und Wohnhäusern aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aufgrund der günstigen innenstadtnahen Lage des Plangebietes sowie der hervorragenden ÖPNV-Erschließung wird dieser Eingriff als unvermeidbar angesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie unvermeidbar sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Da es aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes nicht zu einer höheren Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden kommt, als dies nach den Festsetzungen des z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Fall wäre, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Es werden Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und Anpflanzungen getroffen, um den das Plangebiet gliedernden Grünzug zu sichern.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Baugrundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll für die Flurstücke 1, 933 und 950 auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf erfolgen. Besondere bodenrechtliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind hier nicht erforderlich.

Die Umlegungsanordnung für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. II/1/27.00 zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Einsteinstraße (Albert-Schweitzer-Straße 22-32) soll aufrecht erhalten bleiben, damit eine befriedigende Grundstücksregelung für diesen Bereich gefunden werden kann.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca. 3,3 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,2 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,4 ha
Grünfläche - öffentlich -	ca. 3,4 ha
Größe des Plangebietes	ca. 9,3 ha

Zahl der Wohneinheiten:

vorhanden	ca. 240 WE
geplant	ca. 37 WE
insgesamt	ca. 277 WE

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/27.00 „Schloßhofstraße/Albert-Schweitzer-Straße“ vom 15.11.1967 in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung vom 17.11.1980 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ erfasst werden.

9. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie

- Vermessung
- Straßenbau
- Kanalbau
- öffentliche Grünflächen

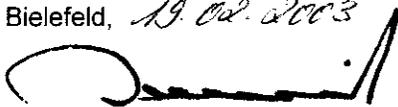
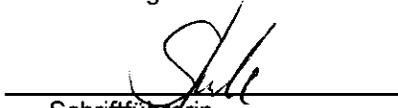
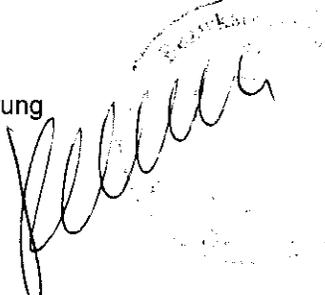
voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 358.600 €.

Die jährlichen Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen einschl. Kinderspielplatz betragen voraussichtlich 6.700 €. Dieser Betrag enthält neben dem eigentlichen Unterhaltungsaufwand auch einen Anteil für Abschreibung und Verzinsung.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt 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.

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

**Bebauungsplan Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“
1. Ausfertigung**

<p>Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>_____</p> <p>Vorsitzender</p> <p>_____</p> <p>Schriftführer</p>	<p>Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p>
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 19.12.2002 beschlossen. Dieser Plan - mit dem Offenlegungsplan - ist gemäß § 10 BauGB/ §§ 10, 13 BauGB/ §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 19.12.2002 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, <i>19.02.2003</i></p> <p></p> <p>_____</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p></p> <p>_____</p> <p>Schriftführerin</p>	<p>Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am <i>19.03.2003</i> genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom <i>19.03.2003</i></p> <p>Detmold, <i>19.03.2003</i> Az.: <i>35 24.11-1/B.260</i></p> <p>Bezirksregierung Im Auftrag </p>
<p>Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab <i>22.04.03</i> zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Erteilung der Genehmigung und der Ort der Bereithaltung sind am <i>22.04.03</i> ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld, <i>22.04.2003</i></p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p> <p></p>	<p>Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p>