

**Bebauungsplan
Nr. II/1/47.00**

"Wohnquartier Heisenbergweg"

Begründung:

Anlage

C	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ – Teilplan II Satzung Begründung
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“
- Teilplan II**

Begründung

Satzung

Inhaltsübersicht

Begründung

Stand:

Satzung

	Seite
<u>1. Anlass der Planung</u>	3
<u>2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ – Teilplan II</u>	3
<u>3. Übergeordnete Vorgaben</u>	4
3.1 Regional- und Flächennutzungsplanung; bestehendes Planungsrecht	4
3.2 Landschaftsplan	5
3.3 Sonstige Vorgaben	5
<u>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	5
<u>5. Planung</u>	6
5.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung	6
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.3 Baugestalt	9
5.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
5.2.5 Grünflächen	9
5.2.6 Verkehrsflächen	9
5.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.3 Auswirkungen der Planung	10
5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	10
5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas / der Luft	11
5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	14
5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
5.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur	15
<u>6. Kosten</u>	16

1 Anlass der Planung

Planungsziel ist es, der Baugenossenschaft Freie Scholle eG die Weiterentwicklung der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen an der „Albert-Schweitzer-Straße“ zu ermöglichen.

Das entsprechende Konzept kann nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/27.00 erlauben die Neuerrichtung von Wohngebäuden nach den Vorstellungen des städtebaulichen Konzeptes nicht.

Der Abriss von vorhandenen zum Teil aus den 1950er Jahren stammenden Wohngebäude sowie deren Neuerrichtung ist notwendig, da die vorhandene Bausubstanz nicht den heutigen Standards und Forderungen an den Wohnungsbau entspricht (Grundrissgrößen, Wärmedämmung, Schallschutz, barrierefreies Bauen etc.).

Der Abriss und die Neuerrichtung von Wohnraum soll sukzessiv erfolgen, mit dem Ziel, alle Bewohner des Quartiers mittels eines geeigneten Umzugsmanagements in dem Quartier zu halten und mit neuem Wohnraum zu versorgen (Konzept des Architekturbüros Rimkeit + Wendler, Bielefeld).

Des Weiteren ist die geplante Umwidmung der „Albert-Schweitzer-Straße“ von einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche Anlass der Planung. Hiermit soll einerseits ein quartierbezogener Rückbau der Straßenverkehrsfläche erreicht werden und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen werden, potenziellen Durchgangsverkehr zwischen der „Jölllenbecker Straße“ und der „Schloßhofstraße“ über die „Albert-Schweitzer-Straße“ wirksam auszuschließen. Dieses geschieht auch vor dem Hintergrund einer Wohnumfeldverbesserung im Zusammenhang mit den o.g. Neubaumaßnahmen.

Ferner ist die Festsetzung der Grünfläche nördlich der „Albert-Schweitzer-Straße“ als private Grünfläche vorgesehen. Die vorhandene öffentliche Fußwegverbindung an der Nordseite der Grünfläche soll dabei als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt werden.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen für einen Teilbereich des

Gebietes zwischen der „Schloßhofstraße“ im Westen, der „Jölllenbecker Straße“ im

Osten, der „Carlmeyerstraße“ im Südosten sowie der „Albert-Schweitzer-Straße“ im

Norden ist der Bebauungsplan Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ -

Teilplan II („Albert-Schweitzer-Straße“) gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

aufzustellen.

Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet auf Grund des entstehenden Planungserfordernisses und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/27.00 an dieser Stelle aus.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ – Teilplan II

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ – Teilplan II („Albert-Schweitzer-Straße“) liegt in der Gemarkung Bielefeld, Flur 41 und 84. Das Gebiet der Planung ist räumlich abgegrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 950 in einer Länge von ca. 60 m, durch eine 60 x 9 m große Aussparung im Flurstück 31, vom südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 30 ca. 5 m in östliche Richtung auf der südlichen Grenze des Flurstückes 30 gehend, etwa rechtwinklig abknickend über die östliche Grenze des Flurstückes 950 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der südlichen Grenzen des Flurstückes 951, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 951, 6, 9, 10, 13, 1061, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 26, 29 der Flur 84, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 504, 502 und 927 der Flur 41;
- im Osten: durch die südliche Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 927 über die „Albert-Schweitzer-Straße“ – Flurstück 1192 der Flur 41, durch die westliche Grenze der „Carlmeyerstraße“ – Flurstück 1181 der Flur 84;
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 924 und durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 923, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 76;
- im Westen: durch die östliche Grenze der „Schloßhofstraße“ – Flurstück 1183 tlw. der Flur 84.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,28 ha.

Hinweis:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1), (4) BauGB sollen der Bebauungsplan Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ in seinem südlichen Teilbereich und Nr. II/1/27.00 in seinem östlichen Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant werden. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden bei dessen Erlangung der Rechtskraft die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ und Nr. II/1/27.00 in den betreffenden Teilbereichen in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Die betroffenen Bebauungspläne Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ und Nr. II/1/27.00 bleiben in den jeweils verbleibenden Geltungsbereichen als selbständig vollziehbare Bebauungspläne erhalten.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regional- und Flächennutzungsplanung; bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet sowie dessen baulich genutztes Umfeld sind in dem Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Mit Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 17.12.2002 wurde die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, um eine Neuordnung des gesamten Straßennetzes im nördlichen Stadtgebiet durchzuführen. Der abschließende Beschluss zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Detmold erfolgte am 07.06.2006. Die Änderung ist seit dem 05.07.2006 wirksam.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes, im Süden teilweise als Straßentrasse im „Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)“ als Verbindung zwischen der „Albert-Schweitzer-Straße“ und der Weiterführung der L 785n, dargestellt gewesen.

Im Rahmen der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Straßentrasse aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen worden und für die hier betroffenen Flächen stattdessen eine Neudarstellung als „Wohnbaufläche“ vorgenommen worden.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

3.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung beiderseits der „Einsteinstraße“, welche auf der Südseite durch eine Reihenhausbauung und auf der Nordseite durch eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbauung charakterisiert ist. An diese Siedlung schließt im Westen eine Grünfläche an, die zu der Hofanlage im Nordwesten gehört.

Östlich des Plangebietes liegen die Büro- / Verwaltungsgebäude der Bielefelder Wohnungsunternehmen, an die sich Geschosswohnungsbau anschließt. Diese dreigeschossige Bauung setzt sich über die „Carlmeierstraße“ in Richtung Westen bis zum an der „Albert-Schweitzer-Straße“ liegenden Spielplatz fort. Westlich des

Plangebietes verläuft die „Schloßhofstraße“ an deren westlicher Seite sich Grünanlagen, Freizeit- und Spieleinrichtungen finden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend Geschloßwohnungsbau der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, der entsprechend des Konzeptes zum Teil abgerissen und neu errichtet werden soll. An der „Schloßhofstraße“ im Westen des Plangebietes liegen Einzel- und Doppelhäuser.

Im Norden des Plangebietes verläuft die „Albert-Schweitzer-Straße“, die im Nordwesten in einer Sackgasse endet bzw. in ihrem weiteren Verlauf nach Süden auf die „Schloßhofstraße“ mündet.

Nördlich der „Albert-Schweitzer-Straße“ liegt eine öffentliche Grünanlage, die der Bebauung an der „Einsteinstraße“ vorgelagert ist.

Das Plangebiet ist durch separate Fuß- und Radwege mit dem Umfeld verbunden.

5 Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht im Grundsatz ein unverändertes Erschließungssystem vor. Jedoch wird der Verlauf der Verkehrsfläche von der heute strengen geradlinigen Führung einer geplanten Durchgangsstraße in einen geschwungenen, der inneren Erschließung eines Wohnquartiers angemessenen Verlauf verändert. Gleichzeitig wird die überdimensionierte Verkehrsflächenbreite auf 6,50 m bzw. 6,00 m reduziert.

Die „Albert-Schweitzer-Straße“ soll als private Verkehrsfläche weiterhin der inneren Fahrerschließung des Plangebietes sowie einem Teilbereich innerhalb des Plangebietes „Drögestraße“ dienen. Dazu endet die Straße im Westen in einem Wendebereich / Kreisverkehrsplatz, von dem in Richtung Süden, Westen und Norden Erschließungsstiche abzweigen. Die Anbindung der „Albert-Schweitzer-Straße“ an die „Schlosshofstrasse“ für den motorisierten Verkehr wird zugunsten einer Fuß- / Radwegeanbindung aufgegeben. Bei der Dimensionierung der Fuß- und Radwegeverbindung werden eine mögliche Noterschließungsfunktion und die Befahrbarkeit für z.B. Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt.

Die „Albert-Schweitzer-Straße“ soll als spätere private Verkehrsfläche im Eigentum der Baugenossenschaft Freie Scholle eG weiterhin für die Querung / Nutzung des allgemeinen Fußgänger- / Radfahrverkehrs zur Verfügung stehen und der Erschließung des nördlich in Richtung „Drögestraße“ angrenzenden Siedlungsbereiches dienen.

Die Zuwegungen zu den einzelnen Grundstücken über die zukünftigen Privatstraßen sind über Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.

Von der „Albert-Schweitzer-Straße“ aus ist in Richtung Norden eine Stichstraße in Richtung Norden sowie eine Neuverlegung des Anschlusses des Fuß- / Radweges zur „Einsteinstraße“ mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgesehen. Diese Anpassungen in der Örtlichkeit beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“. In diesem Bereich nördlich der „Albert-Schweitzer-Straße“ soll der erste neue Baukörper im Rahmen des Abriss- / Neubau- und Umzugsmanagements erfolgen.

Von der Erschließungsfläche der „Albert-Schweitzer-Straße“ aus sollen die einzelnen Bau- / Genossenschaftsgrundstücke erschlossen werden, deren Zuwegungen in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden werden (z.B. Querverbindungen zwischen der „Albert-Schweitzer-Straße“ und der „Carlmeyerstraße“).

An die Erschließungsfläche angegliedert sind die mit Baulasten zu sichernden notwendigen Stellplatzflächen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird vom ÖPNV durch die Stadtbahnlinie 3 auf der „Jöllenbecker Straße“ im Osten und durch die Hauptbuslinien 25/26 auf der „Schloßhofstraße“ im Westen gut erschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle Nordpark sowie die Bushaltestellen „Melanchthonstraße“ und „Drögestraße“ liegen in fußläufiger Entfernung (300 – 500 m Radius) des Plangebietes.

Die Stadtbahnlinie 3 verkehrt in den Haupt- und Nebenverkehrszeiten im dichten 10-Minuten-Takt. In den Schwachverkehrszeiten wird das Angebot auf einen 15-Minuten-Takt bzw. abends nach 23 Uhr auf einen 30-Minuten-Takt reduziert. Die Hauptbuslinien 25/26 verkehren zusammen ebenfalls im 10-Minuten-Takt sowie in den Schwachverkehrszeiten abends und sonntags im 15- bis 30-Minuten-Takt.

Die Planung sieht südlich der „Albert-Schweitzer-Straße“ den Abriss eines Baukörpers in der Bauzeile und die Errichtung eines viergeschossigen Neubaus in der Art der Nachbarbebauung vor.

Westlich des nach Süden verlaufenden Teiles der „Albert-Schweitzer-Straße“ ist der Abriss der dreigeschossigen Gebäude zugunsten einer traufständigen Neubebauung von drei viergeschossigen Wohngebäuden beabsichtigt. Flankiert wird diese Neubaumaßnahme im Norden durch den Bau von drei weiteren Gebäuden (drei- bis fünfgeschossig) und im Süden durch ein weiteres dreigeschossiges Gebäude auf einer heute noch unbebauten Fläche.

Die Wohngebäude sollen alle mit geneigtem Dach ausgeführt werden, um somit der vorhandenen Dachlandschaft weiterhin zu entsprechen.

Für die Umstrukturierung bzw. den Neubau der Siedlung an der „Albert-Schweitzer-Straße“ gilt als wesentliches Kriterium die städtebauliche Qualität des vorhandenen Siedlungsgrundrisses.

Für die Planung bedeutet dieses:

- Errichtung der neuen Gebäude auf den Standorten der Altgebäude,
- Erhaltung des Erschließungssystems,
- Berücksichtigung der Grünflächen (private Gartengrundstücke / nicht überbaubare Grundstücksfläche und Grünfläche) als raumgliedernde Elemente.

Die Bebauung ist als Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgrundrisses

geplant. Die vorhandene städtebauliche Struktur bleibt in dem Plangebiet erhalten.

Ebenso verbleibt es bei den Freiflächen im Umfeld der Bebauung.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die

- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

sind ebenfalls in dem Plangebiet - mit Ausnahme eines Teiles der Bauzeile entlang der „Schlosshofstraße“ aufgrund der dort bestehenden Struktur (WA-1) - in dem Plangebiet unzulässig.

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes der Wohnfunktion sowie der evtl. notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen in besonderer Weise Rechnung getragen wird.

Der Ausschluss der oben aufgeführten anderen allgemein zulässigen Nutzungen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geschieht zum einen vor dem Hintergrund der Größe des Plangebietes und der bestehenden Nutzungsstruktur, die nicht wesentlich verändert werden soll.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen mit einem Besucher- und Kundenverkehr soll zum anderen der inneren Erschließung Rechnung getragen werden, die keinen Durchgangsverkehr erlaubt, sondern ausschließlich in dem Innenbereich des Plangebietes auf eine Anliegererschließung bzw. eine Erschließung von Wohnbaugrundstücken und – quartieren ausgelegt ist.

Dieses gilt nicht für die bereits bebauten Bauflächen / Grundstücke entlang der „Schloßhofstraße“ (WA-1), so dass hier die

- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- die nicht störenden Handwerksbetriebe und
- die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

zugelassen werden können.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

Es wird in dem Plangebiet eine offene bzw. eine abweichende Bauweise mit einer mindestens Dreigeschossigkeit bzw. maximalen Viergeschossigkeit für die Bauflächen südlich und westlich der „Albert-Schweitzer-Straße“ festgesetzt. Für die abweichende Bauweise wird hier bestimmt, dass Baukörperlängen von über 50 m in Abweichung von der offenen Bauweise zulässig sind.

Entlang der „Schloßhofstraße“ werden eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine maximale Dreigeschossigkeit vorgesehen. Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes in der „Albert-Schweitzer-Straße“ ist eine beschränkte Baufläche für eine Geschossigkeit zwischen vier und fünf Geschossen vorgesehen, um hier am Ende der Straße ein Gebäude als städtebauliche Dominante errichten zu können.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen

überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird

entsprechend des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl und zu den festgesetzten Vollgeschossen mit 1,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO wird für die Baufläche westlich des Einmündungsbereiches der „Albert-Schweitzer-Straße“ vorgesehen. Entgegen der Obergrenze der GFZ für Wohngebiete (1,2) wird eine GFZ von 1,8 festgesetzt, wie sie für die an dieser Stelle als städtebauliche Dominante beabsichtigte vier- bis fünfgeschossige Bebauung notwendig ist. Die Überschreitung kann toleriert werden, da die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne der Schaffung einer städtebaulichen Betonung der Ecksituation hinsichtlich der Geschossigkeit, Kubatur und Baumasse dieses erfordern, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GFZ nicht ergeben.

Die maximale Traufhöhe wird in Abhängigkeit zu der festgesetzten Mindestgeschossigkeit und maximalen Geschossigkeit festgesetzt und variiert somit zwischen 7,00 m bei einer Zweigeschossigkeit bis zu 16,0 m bei einer maximal zulässigen Fünfgeschossigkeit. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Mittelachse der nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhen für die bebauten Bereiche an der „Schloßhofstraße“ berücksichtigt den baulichen Bestand und die vorhandene Topografie. Hier variiert die zulässige Traufhöhe zwischen 8,00 m bzw. 11,50 m bei einer Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Zulässigkeit von drei Vollgeschossen.

5.2.3 Baugestalt

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes baugestalterische Bestimmungen gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) aufgenommen.

Die Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen zur Dachlandschaft beschränkt.

Aufgrund der weiterhin geplanten gestalterischen Integration des Standortes in den Zusammenhang der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und –einschnitten getroffen.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen kann vor dem Hintergrund einer in dem Plangebiet überwiegend vorhabenorientierten und parallel zu der Bauleitplanung entwickelten Hochbauplanung verzichtet werden.

5.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Stellplätze zusätzlich auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Für die Bauzeile an der „Schloßhofstraße“ wird aufgrund der vorhandenen Situation bestimmt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

5.2.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird im Norden die vorhandene öffentliche Grünfläche als private Grünfläche in Abhängigkeit zu dem veränderten Verlauf der „Albert-Schweitzer-Straße“ festgesetzt.

5.2.6 Verkehrsflächen

In dem Plangebiet ist die Straßenverkehrsfläche der „Albert-Schweitzer-Straße“ als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden separaten Fuß- und Radwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ebenfalls als private Flächen festgesetzt.

Dieses gilt nicht für den innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der „Albert-Schweitzer-Straße“ verlaufenden Weg, welcher als öffentliche Wegeverbindung in seiner heutigen Breite von rd. 1,50 m belassen wird. Die Festsetzung soll als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg – erfolgen.

5.2.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Allgemeinheit im Fall des Fußgänger- und Fahrradverkehrs festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebietes wird auf zukünftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Fahrrecht zugunsten des Nutzungsberechtigten des Grundstückes „Albert-Schweitzer-Straße 46“ eingeräumt, wie es bereits heute in dem Bebauungsplan festgesetzt ist. Zur Sicherstellung der Querungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit innerhalb der privaten Grünfläche wird in der Mitte der Grünfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.3 Auswirkungen der Planung

5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Wohnbebauung südlich der zu beplanenden Fläche wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei errichtet (Altdeponie Nr. I 309).

Für das zu überplanende Grundstück wurden nutzungsbezogene Untersuchungen im Hinblick auf eine geplante Wohnbebauung durchgeführt.

Für das eigentliche Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder eine gewerbliche Vornutzung vor.

Unter Berücksichtigung sämtlicher bislang gewonnener Untersuchungsergebnisse (insbesondere Oberbodenmischproben, die flächendeckend von der Planfläche südlich der Altdeponie aus verschiedenen Horizonten entnommen wurden) ist zurzeit davon auszugehen, dass von dem Grundstück weder eine Gefährdung der Umwelt ausgeht, noch in Bezug auf die zu erwartende Folgenutzung eine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind entsprechend der Kampfmittelüberprüfung innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Die Bebauungsplanung dient der Weiternutzung einer bereits genutzten Wohnbaufläche.

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß im Rahmen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ beschränkt und orientiert sich an dem bereits vorhandenen, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan teilweise festgesetzten Versiegelungs- / Überbauungsgrad. Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Weiternutzung einer bereits baulich genutzten und erschlossenen Fläche ohne Belang für die Planung.

Innerhalb des Plangebietes sind schutzwürdige Böden bzw. Böden mit hoher Fruchtbarkeit gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes / Landesamtes vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb bebauter Bereiche ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Westlich der „Schloßhofstraße“ verläuft außerhalb des Plangebietes der Schloßhofbach mit Zuflüssen bzw. Nebengewässern. Eine Veränderung der Einleitungsbedingungen ist nicht zu erwarten. Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse sind als schwach belastetes Niederschlagswasser zu beurteilen. Eine Regenwasserbehandlung ist daher nicht erforderlich. Ob zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers zusätzlich noch eine Drosselung der Einleitung über eine Regenwasserrückhaltung (Staukanäle) erfolgen muss, ist im Rahmen des anschließenden wasserrechtlichen Verfahrens zu klären.

5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas / der Luft

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Zu berücksichtigen ist die Vorbelastung durch Lärm, die für den derzeitigen Zustand ebenso gilt, wie für den Planungsfall.

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) ist von folgender Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen:

entlang der „Schloßhofstraße“

≥ 65 dB(A) tags und ≥ 60 dB(A) nachts (1. Baureihe -BR)

≥ 60 dB(A) tags und ≥ 50 dB(A) nachts (2. BR)

entlang der „Albert-Schweitzer-Straße“

≥ 60 dB(A) tags und ≥ 50 dB(A) nachts (1. BR)

Entlang der „Albert-Schweitzer-Straße“ (1. BR) werden mischgebietstypische Werte erreicht, im rückwärtigen Bereich (2. BR) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55/45 dB(A) tags/nachts eingehalten. Im rückwärtigen Bereich der „Schloßhofstraße“ (2. BR) liegen mischgebietstypische Werte vor.

In Ausmaß und Umfang besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen sind für die bestehende Wohnbebauung entlang der „Albert-Schweitzer-Straße“ (1. und 2. BR) sowie für Neuplanungen im rückwärtigen Bereich der v.g. Straßen nicht zu erwarten. Aufgrund des hohen Lärmbelastungsniveaus werden für die bestehende Wohnbebauung entlang der „Schloßhofstraße“ (1. BR) mit der Überschreitung von MI-Werten nach DIN 18005 bauliche Lärmschutzvorkehrungen im Falle von Umbau und/oder Nutzungsänderungen erforderlich.

Nachfolgend werden die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

a)

Standortwahl für eine Wohnbebauung an der „Schloßhofstraße“ vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsform. Die Bebauung bzw. die Entwicklung der Siedlungsflächen erfolgt dabei an den Straßen, da nur hier potentielle Entwicklungsflächen im Bestand planerisch zur Verfügung stehen. Die straßenbegleitende Bebauung ist zudem charakteristisch für die Innenstadt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung

konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen)

im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der

räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der

Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten

Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und

Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort. Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung im Sinne der Umnutzung / Nachnutzung eines vorhandenen Quartiers machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist auf Grund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus; es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt, die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung auf Grund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes zu Grunde gelegt werden kann,

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter

Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartige Emissionsorte) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet käme ein Abrücken der geplanten Bebauung von dem Emissionsort einer „Aufweitung“ der straßenbegleitenden Bebauung gleich.

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Ein aktiver Lärmschutz kann jedoch auf Grund der örtlichen Situation (Erschließung der vorhandenen Grundstücke von der „Schloßhofstraße“) nicht durchgehend, dem Schutzzweck entsprechend, errichtet werden.

Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus

städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht in diesem planerischen Einzelfall nicht

umsetzbar und würden zudem dem stadtgestalterischen Leitbild einer

straßenraumbegleitenden Bebauung nicht folgen.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Im vorliegenden Fall werden das Trennungsgebot sowie die Ermangelung städtebaulich tragfähiger aktiver Schallschutzmaßnahmen zu Gunsten des Zieles der Entwicklung von Wohnbaufläche in dem Plangebiet / an diesem Standort nicht angewandt.

Bei Neubebauung / wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand entlang der „Schloßhofstraße“ (1. BR) ist aufgrund der hohen Lärmbelastung die Umsetzung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, wie u.a. Stellung und Ausrichtung der Gebäude, lärmabgewandte Orientierung von Wohnungsgrundrissen und Außenwohnbereichen sowie Schalldämmung des Baukörpers.

Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Lüftungseinrichtungen, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Mit den getroffenen Festsetzungen / Maßnahmen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer Zone geringer Klimaempfindlichkeit. Bedeutende stadtklimatische Effekte werden infolge der Planung nicht erwartet.

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene „Schloßhofstraße“. Die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV für die relevanten Luftschadstoffe Stickoxide und Feinstaub werden eingehalten. Durch die Planung ändert sich nicht die Höhe der Luftbelastung.

5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits überwiegend baulich genutzt werden. Hier werden lediglich die bestehenden Nutzungen festgesetzt.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Stadtbiotops BK-3917-539 „Grünzug Schloßhofstrasse“ mit einer Gesamtgröße von rd. 3,69 ha führt die Inanspruchnahme von rd. 0,09 ha nicht zu einem Funktionsverlust. Dennoch führt die Überplanung von rd. 930 m² zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist.

Ein erheblicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist auf das gesamte Plangebiet bezogen durch die Bauleitplanung mit der Schaffung von Baumöglichkeiten überwiegend bzw. fast ausschließlich in Bereichen heute vorhandener Bebauung bzw. dafür planungsrechtlich vorbereiteter Bereiche nicht gegeben.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Teilfläche des schutzwürdigen Biotops (BK-3917-539) „Grünzug Schloßhofstrasse“ in Anspruch genommen. Bei dem Biotop handelt es sich um ein mit heimischen Laubbäumen dicht bestandenes Stadtbiotop, das gleichzeitig als Rückzugraum der Fauna mit Verbundfunktion gilt. Diese Funktion bleibt grundsätzlich erhalten, da das Biotop ausschließlich in seinem südlichen Randbereich für nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellplatzfläche und Fuß- und Radweg überplant ist.

Es ergibt sich die Notwendigkeit zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie zum Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen. Die Eingriffsermittlung wird auf der Grundlage des Bielefelder Modells vorgenommen.

Bei der Prüfung des Erfordernisses, Ausgleichsmaßnahmen und –flächen festzusetzen, ist § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Aus diesem Grund sind nur die Eingriffe auszugleichen, die über das bereits jetzt schon zulässige Maß hinausgehen. Hierzu wurden auf der Grundlage der Festsetzungen beider rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ und Nr. II/1/27.00 die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und der hieraus resultierende Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der Festsetzungen im Entwurf zu dem Bebauungsplan Nr. II/1/47.00 Teilplan II anhand des Bielefelder Modells ermittelt.

Im Ergebnis lässt sich ein Kompensationsdefizit von 1.481,28 m² bilanzieren. Als Sammelausgleichsfläche wird den Grundstücken, auf denen aufgrund der

Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen zu erwarten sind, folgende Fläche zugeordnet: Gemarkung Babenhausen, Flur 2, Flurstück 131, Teilfläche der städtischen Ersatzfläche 034/008 in einer Größe von 1.480 m².

Art der Maßnahme: Anpflanzung einer naturnahen Laubholzaufforstung.

5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

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

5.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Kindergartenplätze / Grundschüler

Durch die Planung werden formal gegenüber der heutigen Situation keine neuen Wohneinheiten in einer Anzahl geschaffen, die Auswirkungen auf die Bevölkerungszahlen und somit den Bedarf an Kindertagesplätzen haben.

Ebenso sind durch die Planung keine Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung bzw. auf schulorganisatorische Maßnahmen zu erkennen. Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der Schuleinzugsbezirke der Bültmannhofschule und der Sudbrackschule. Die Bültmannhofschule ist eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2006/07 insgesamt 288 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Die Sudbrackschule ist eine vierzügige Einrichtung, die im Schuljahr 2006/07 insgesamt 391 Schülerinnen und Schüler in 14 Klassen unterrichtet.

Bei einer vollen Entwicklung des Plangebietes ist mit zusätzlichen Schülerzahlen von etwa 4 Schülern pro Jahrgang an der Schule ab dem Schuljahr 2008/09 zu rechnen. An beiden Schulen wird dauerhaft genügend Aufnahmekapazität vorhanden sein, um die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler aufnehmen zu können.

Energie- und Wasserversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch das

bestehende Versorgungsnetz der jeweiligen Betreiber. Die Wasserversorgung erfolgt

ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Netz.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von 800 l / min (48 m³ / h) für mindestens zwei Stunden für ausreichend gehalten.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche / Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die „Albert-Schweitzer-Straße“ und in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanälen der Kläranlage Brake zugeleitet.

Niederschlagswasserentwässerung

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür notwendigen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Dadurch, dass die beplanten Flächen bereits vor 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, werden die Forderungen nach § 51 a LWG erfüllt.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über eine öffentliche Trennkanalisation in der „Albert-Schweitzer-Straße“ und in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die bestehende Bebauung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist über die „Carlmeyerstraße“ und „Lauestraße“ an die Einleitungsstelle E 3/89 in das Hochwasserrückhaltebecken des Schlosshofbaches angeschlossen. Hierfür besteht eine Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde bis zum 31.12.2010. Die Restflächen um den Weg bis zur „Albert-Schweitzer-Straße“ sind bei E 3/04 berücksichtigt. Es liegt eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bis zum 30.1.2013 vor.

Die Kanäle innerhalb der privaten Verkehrs- und Grundstücksflächen bleiben öffentlich und werden mit Durchleitungsrechten zugunsten der Stadt Bielefeld gesichert.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

6 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger,
die Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Jöllenbecker Straße 123
33613 Bielefeld

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Kosten für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Hinweis:

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch einen Vertrag gemäß § 124 BauGB dem Projekt- / Vorhabenträger 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.

Bielefeld, im März 2007