

Bebauungsplan Nr.

II/G/11

Begründung

**Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/G 11
„Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1“ (Teilplan 1A und Teilplan 1B)**

für das Gebiet nordöstlich der Kreuzberger Straße, nördlich der Siedlung Wellensiek, nordwestlich der Siedlung Rottmannshof, südwestlich einer Verbindungslinie zwischen dem Sportplatz „Wellensiek“ und dem Babenhauser Bachtal, westlich und östlich des Babenhauser Bachtals, südöstlich der Großdornberger Straße sowie beidseits des Zehlendorfer Dammes
- Stadtbezirk Dornberg -

Stand: Satzungsbeschluss für Teilplan 1A

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau“, Teilplan 1 wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu treffen.

Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

Es soll hiermit insbesondere ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung geleistet werden.

Gemäß § 8 (3) Satz 2 BauGB soll der Bebauungsplan vor der Flächennutzungsplanänderung bekanntgemacht werden, da nach dem Stand der Planungsarbeit anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Hierzu ist gemäß § 10 (2) BauGB die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum des flachwelligen, im westlichen Stadtgebiet stark zertalten Ravensberger Hügellandes und weist das typische Gepräge der über Jahrhunderte gewachsenen Kulturlandschaft auf. Es befindet sich zwischen den Siektälern von Babenhausener und Gellershagener Bach, in unmittelbarer Nähe der Universität. Das Plangebiet wird z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im südwestlichen Bereich des Gellershagener Bachtals befindet sich der Sportplatz Wellensiek.

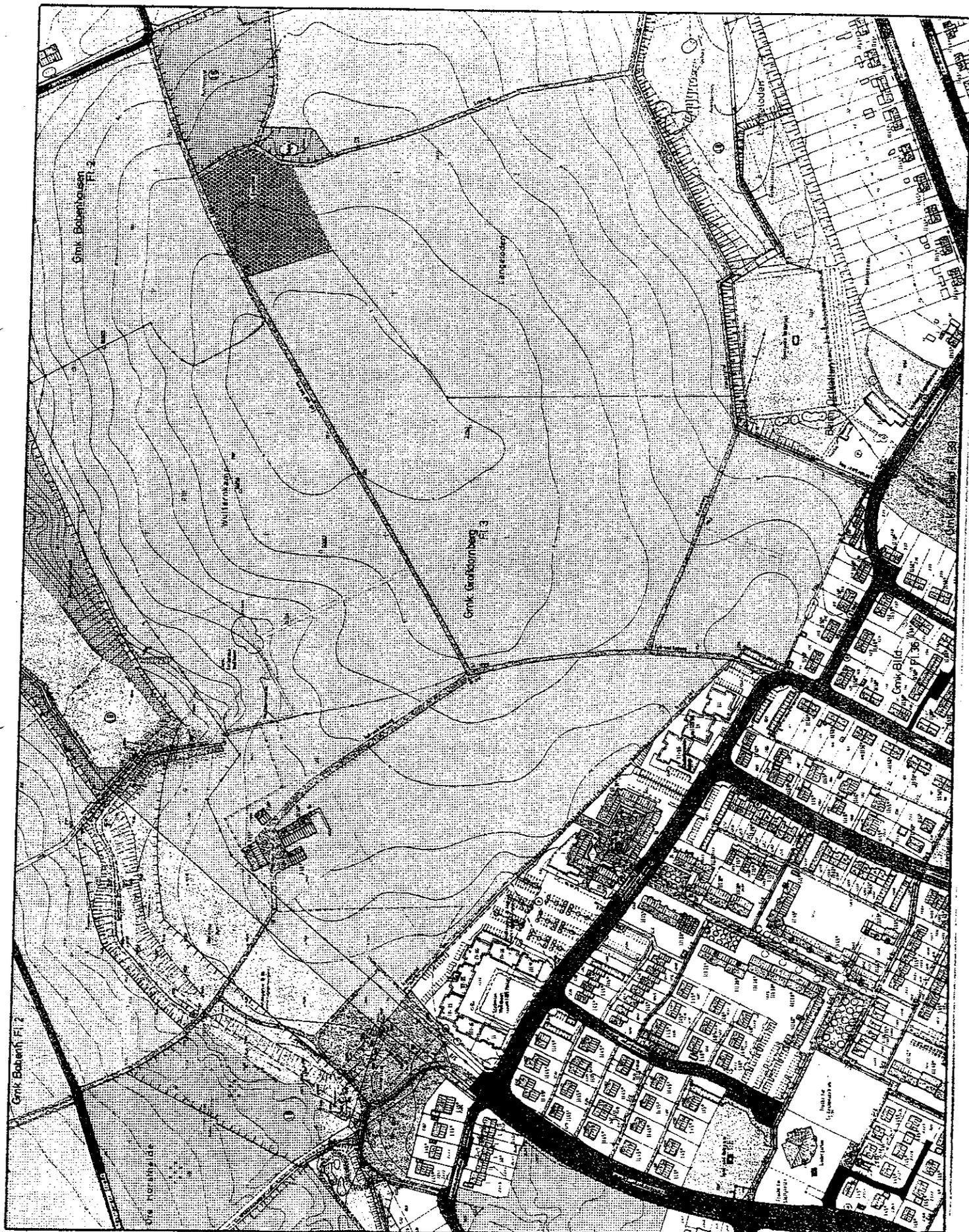
Der heutige Siedlungsrand nordöstlich der Kreuzberger Straße wird von einer zwei- bis sechsgeschossigen Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung, unterbrochen von privaten und öffentlichen Parkierungsflächen, gebildet. In diesem Bereich existiert der Ansatz eines Einkaufszentrums mit mehreren kleinen Läden und Gastronomiebetrieben.

Als markantes, erhaltenswertes Ensemble ist der Hof Hallau zu erwähnen.

Die angrenzenden Siedlungen Wellensiek (im Südosten) und Rottmannshof (im Nordosten) sind historische Siedlungsbereiche aus den 20er und 30er Jahren dieses Jahrhunderts.

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen stellen der Weg Lange Lage sowie die Anbindungen zum Siedlungsbereich Lohmannshof/Wellensiek und den Grünzügen Babenhauser und Gellershagener Bachtal dar.

Bestandsplan



3. Bisherige Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld weist im Umfeld des Hofes Hallau Wohnbauflächen und beidseits der geplanten Stadtbahntrasse gemischte Bauflächen aus. Die Täler des Babenhausener und des Gellershagener Baches sind als Grünflächen, forstwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Flächen mit dem Hinweis geeignete Erholungsräume dargestellt.

Der südöstliche Teil des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Osten des Plangebietes ist eine Straße III. Ordnung (Uni-Nordanbinder) dargestellt.

In den Vorüberlegungen für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (Räumliches Stadtentwicklungskonzept) sind beidseits der geplanten Stadtbahntrasse Bereiche für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen und für die übrigen Flächen Bereiche für Grünnutzungen vorgesehen.

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

Im Landschaftsplan Bielefeld-West sind das Babenhauser Bachtal und das Gellershagener Bachtal als Landschaftsschutzgebiete festgesetzt.

Das „Zielkonzept Naturschutz„ bewertet die Täler von Babenhauser und Gellershagener Bach als Naturschutzvorranggebiete und die Flächen zwischen den Bachtälern als Landschaftsbereiche mit hoher Naturschutzfunktion.

In dem seit dem 16.05.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/G 10 „Lohmannshof„ sind für den Bereich zwischen Kreuzberger Straße und künftiger Stadtbahntrasse überwiegend allgemeines Wohngebiet, für den Bereich des Einkaufszentrums Lohmannshof Kerngebiet ausgewiesen.

Der seit dem 21.12.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/G 12 „Schürmannshof„ weist für die Flächen nordwestlich des Zehlendorfer Damms Fläche für die Forstwirtschaft bzw. öffentliche Grünfläche aus. Darüberhinaus ist eine Fläche für Bahnanlage (Stadtbahn) als Verlängerung der Stadtbahntrasse nach Nordwesten festgesetzt.

Die Trasse der Stadtbahnstrecke 1 Hauptbahnhof - Universität - Lohmannshof" einschließlich aller Betriebsanlagen und notwendigen Folgemaßnahmen ist aus den inzwischen rechtswirksamen Planfeststellungsunterlagen nachrichtlich übernommen worden.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die zukünftige Bebauung stellt - städtebaulich gesehen - eine Siedlungsabrundung dar. Sie entwickelt sich parallel zum bisherigen Siedlungsrand und öffnet sich zum Landschaftsraum in Richtung Nordwesten. Der Hof Hallau ist Endpunkt einer Blickbeziehung von der Kreuzberger Straße aus; dieses soll von den geplanten Gebäudekanten unterstützt werden. Dieser Bereich ist die wichtigste räumliche Beziehung zwischen dem Bestand und dem umgebenden Grünraum.

Die Raumkanten der ausgewiesenen Bauflächen an der Planstraße und im Bereich der Verbindung Kreuzberger Straße - Hof Hallau werden mit Baulinien festgesetzt, um eine konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern.

Aufgrund des Wohnungsbedarfes in der Stadt Bielefeld sowie der zentralen Lage an der künftigen Stadtbahnstelle "Lohmannshof" wird hier eine angemessene Verdichtung ohne übermäßigen Flächenverbrauch angestrebt. Hieraus ergibt sich die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise mit 2 bis 4 Vollgeschossen.

4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Entsprechend der heutigen Nutzungsstruktur werden in dem Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Kreuzberger Straße überwiegend allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Die nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um dem Charakter des Gebietes Rechnung zu tragen.

Die neuen Wohngebiete nordöstlich des bis zur Universitätsstraße verlängerten Zehlendorfer Dammes (Planstraße) werden ebenfalls als allgemeine Wohngebiete mit den bereits genannten Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das, an die Begegnungsstätte „Hof Hallau“, grenzende allgemeine Wohngebiet WA 1. In diesem Gebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ziel ist es, hier insbesondere die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Kindergartens/einer Kindertagesstätte zu gewährleisten.

Die hieran anschließenden, nördlich des Fuß- und Radweges gelegenen Bauflächen, die den Übergang zum Grünzug bilden, werden als reine Wohngebiete ausgewiesen, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen werden. Somit sind hier ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Aufgrund seiner zentralen Lage zwischen der Kreuzberger Straße und der Planstraße sowie an der Stadtbahnendhaltestelle der Unilinie werden der Einkaufsbereich Lohmannshof (bisherige Festsetzung Kerngebiet) sowie die zu seiner Arrondierung vorgeschlagene Baufläche westlich des geplanten neuen Platzes als Kerngebiet ausgewiesen.

Hier werden Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO sowie Tankstellen nach § 7 (3) 1 BauNVO ausgeschlossen.

Wohnungen nach § 7 (2) 6 BauNVO werden allgemein und sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoß zugelassen.

Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits eine optimale Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere, andererseits wird der vorhandene bzw. geplante Charakter dieses Gebietes gestützt.

Eine Realisierung des Projektes „Wohnen ohne eigenes Auto“ wird in den WR-Gebieten im nordöstlichen Bereich des Plangebietes angestrebt.

4.2 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen von der Verbindungsstraße zwischen Zehlendorfer Damm und Universitätsstraße (Planstraße).

Die neuen Bauflächen werden darüber hinaus über Fuß- und Radwege erschlossen, die den Bestand mit der Neubebauung sowie mit den nördlich angrenzenden Grünflächen verbinden. Diese Wege sind 5,00 m breit geplant, damit sie auch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar sind.

Der in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg ist mit einer Breite von 4,50 m geplant. Dieser Weg ist auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Notverkehre befahrbar.

Der ruhende Verkehr im Bereich der neuen Bauflächen ist in Souterrain- oder Tiefgaragen nachzuweisen und den einzelnen Wohngebieten zuzuordnen. Die in der Nähe der Planstraße gelegenen Einfahrten werden über die für Anlieger bis hierher befahrbaren Fuß- und Radwege erreicht. Um das Wohnquartier „Hof Hallau“ möglichst weitgehend vom Kfz-Verkehr freizuhalten, werden in den angrenzenden WR-Gebieten keine Stellplätze zugelassen. Die hier erforderlichen Stellplätze sind in den WA-Gebieten nachzuweisen.

Wird im Nordosten des Plangebietes das Projekt „Wohnen ohne eigenes Auto“ realisiert, so können die erforderlichen Stellplätze ausnahmsweise auf der entsprechend festgesetzten privaten Grünfläche im Bereich des östlichen Bebauungsabschlusses nachgewiesen werden. Ein Nachweis von Stellplätzen in den Tiefgaragen der WA-Gebiete entfällt in diesem Fall.

Besucherstellplätze für das neue Wohnquartier befinden sich entlang der Planstraße.

Der Platz innerhalb des bestehenden Einkaufsbereichs sowie der südliche Teil der zentralen Verbindung zwischen Kreuzberger Straße und Hof Hallau werden entsprechend ihrer Funktion als Fußgängerbereiche ausgewiesen. Hierbei bleibt der die Planstraße unterbrechende Teilbereich der neuen Freiraumachse (FB 2) für Kfz-Verkehr, Busse und Stadtbahn überfahrbar.

Die Straße Wellensiek wird im Nordosten des Wohnquartiers Wellensiek an die Verbindungsstraße zwischen nördlicher Universitätsstraße und Zehlendorfer Damm angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Parallel zur Planstraße verläuft die Trasse der Stadtbahnstrecke 1 (künftige Linie 4) mit den Haltepunkten „Wellensiek“ und „Lohmannshof/Hof Hallau“.

Im Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1“ wird die Stadtbahntrasse einschließlich aller Betriebsanlagen und notwendigen Folgemaßnahmen nur nachrichtlich dargestellt.

Die Ausweisung selbst erfolgte im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens.

An der Stadtbahnendhaltestelle „Lohmannshof/Hof Hallau“ ist ein Busverknüpfungspunkt vorgesehen. Die dort endenden Busse haben die Möglichkeit, auf der als FB2 ausgewiesenen Fläche zu wenden.

In unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Lohmannshof/Hof Hallau“ ist eine B + R-Anlage vorgesehen. Hier soll auch ein Sozialgebäude für das Stadtbahn- und Busfahrpersonal zugeordnet werden.

P + R-Plätze sind entlang der Planstraße in begrenzter Zahl geplant. Weitere P + R-Plätze sollen an der Universität vorgesehen werden.

Das Plangebiet wird heute über die Buslinien 21, 22, 221, 222, 57 und 157 mit der Haltestelle „Kreuzberger Straße“ an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

4.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Realisierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Ausweisung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte.

Das Hofensemble „Hof Hallau“ bleibt einer Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung „Begegnungsstätte“ vorbehalten, da insbesondere für die Jugendarbeit ein Bedarf gesehen wird.

Mit Inkrafttreten des Landespflegegesetzes NRW wurden die Kreise und kreisfreien Städte verpflichtet, einen kommunalen Pflegebedarfsplan aufzustellen und diesen jährlich fortzuschreiben. Der Rat der Stadt Bielefeld hat erstmals im Mai 1998 den Pflegebedarfsplan zur Kenntnis genommen, der nunmehr jährlich fortgeschrieben wird.

Bezogen auf die stationäre Versorgung Pflegebedürftiger kommt der 1. Pflegebedarfsplan zu dem Ergebnis, dass die Kapazitäten zwar zahlenmäßig ausreichend sind, dass aber eine Weiterentwicklung der stationären Pflege erfolgen muß. Dabei sollen einmal konzeptionelle und organisatorische Aspekte ins Blickfeld rücken, zum anderen geht es darum eine wohngebietsnahe Versorgung anzustreben.

Unter dem letztgenannten Gesichtspunkt stellt sich die Versorgungssituation im Stadtbezirk Dornberg als defizitär dar, da es hier keine Einrichtung gibt und Pflegebedürftige auf Einrichtungen in anderen Bielefelder Stadtteilen ausweichen müssen. Zum Stichtag 15.12.1998 traf dies für ca. 40 Pflegebedürftige aus Dornberg zu.

Ausgehend von dem Grundsatz der wohngebietsnahen Versorgung besteht also im Stadtbezirk Dornberg der Bedarf an einer stationären Pflegeeinrichtung. Aus heutiger Sicht ist die Ausweisung eines Altenhilfezentrums mit ca. 50 - 80 Plätzen hier als ausreichend anzusehen, um zum einen den voraussichtlichen Bedarf im Raum Dornberg zu decken und zum anderen eine tragfähige Größe aufzuweisen.

Dieser Entwicklung trägt die jetzige Fassung des Bebauungsplanes insoweit Rechnung, als die im mittleren Teil des Plangebietes vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenhilfezentrum“ im Nordosten um 15 m reduziert wird.

Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche sind neben der eigentlichen Altenpflegeeinrichtung auch andere, den alten Menschen dienende Dienstleistungsangebote (z. B. Arzt, Apotheke, mobile Hilfsdienste, Kommunikationsangebote usw.), heimverbundene Altenwohnungen oder Wohnungen für Pflegepersonal denkbar.

Eine solche Nutzungsmischung, die gleichzeitig auch Angebote für ältere Menschen aus den benachbarten Wohnbereichen zuläßt, bietet sich hier aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungszusammenhang sowie der unmittelbaren Nachbarschaft der Stadtbahnhaltestelle an.

Im übrigen wird von einer möglichst weitgehenden Mischung der verschiedenen Wohnformen (Studentisches Wohnen, selbständiges Altenwohnen, Behindertenwohnen, Wohnen für Familien, Singles usw.) ausgegangen.

4.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Sportplatz Wellensiek, der durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert wird.

Durch die Ausweisung von Verkehrsflächen für die Planstraße sowie die Stadtbahn wird der vorhandene Parkplatz geringfügig in Anspruch genommen. In den Sportplatzbereich einbezogen wird die Parzelle 1066.

Die zentrale Grünverbindung zwischen Babenhauser und Gellershagener Bachtal wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie soll zusammen mit den vorhandenen Grünzügen sowohl den Bewohnern der angrenzenden Wohnquartiere als auch den künftigen Nutzern des Universitäts-Erweiterungsgeländes als Naherholungsbereich dienen.

Diese Grünspange stellt gleichzeitig auch die optische und durch die geplanten Fuß- und Radwege auch funktionale Verbindung zum Universitäts-Stammgelände dar.

Der Spielplatzbedarf für das Plangebiet wird durch in die öffentlichen Grünflächen östlich der Wohnbebauung integrierte Spielangebote für verschiedene Altersstufen gedeckt. Zur östlichen Plangebietsgrenze ausgerichtet sind hier zwei Kleinspielfelder vorgesehen, von denen eines als Rasen- oder Sandspielbereich und eines als Allwetterplatz für witterungsunabhängiges Ballspielen angelegt werden sollen.

Neben den Spielangeboten bieten die im Übergangsbereich von der Wohnbebauung zum öffentlichen Grünzug geplanten Mietergärten individuelle Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung.

Weitere Erholungsmöglichkeiten finden Fuß- und Radwanderer auf den Wegen, die das neue Wohngebiet erschließen und mit den benachbarten Landschaftsräumen verknüpfen.

Mit diesen quartierbezogenen Angeboten soll neben der Deckung des allgemeinen Bedarfs an öffentlichen Spiel- und Naherholungsflächen auch der hier durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Nutzungsdruck von den angrenzenden empfindlichen Landschaftsbereichen genommen werden.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. In der Kreuzberger Straße sowie in Verlängerung des Zehlendorfer Dammes im Bereich der bestehenden Bebauung sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden.

Innerhalb des Grünzuges Babenhauser Bachtal verläuft ein Schmutzwasserkanal. Die künftigen Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Als Vorfluter für die Regenwasserableitung des Plangebietes steht insbesondere der Babenhauser Bach zur Verfügung.

Der Gellershagener Bach ist im Bereich des Sportplatzes Wellensiek verrohrt.

Die Trasse für eine geplante Gashochdruckleitung wird über die Lange Lage zum Neubaugebiet und im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis zur Großdornberger Straße geführt werden.

Die Gasreglerstation ist im Bereich des Hofensembles in einem neuen Gebäude vorgesehen, welches in Anpassung an die vorhandene Bebauung erstellt werden soll.

Die geplante 10/110kV-Leitung soll im Bereich der Planstraße sowie weiter innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Richtung Westen geführt werden.

Die Fläche für eine erforderliche Netztrafostation wird im nördlichen Randbereich des mittleren Baufeldes ausgewiesen und über den ost-west-verlaufenden Fuß- und Radweg (F + R 3) erschlossen werden. Die Erreichbarkeit wird durch ein entsprechendes Fahrrecht gesichert.

Im Falle der Realisierung einer solarunterstützten Nahwärmeversorgung des Wohnquartiers „Hof Hallau“ sind erforderliche Heizzentralen und Kurzzeitspeicher in die Bebauung entlang der Planstraße zu integrieren.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Ausweisung neuer Wohngebiete sind besondere Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes und den Erhalt des Landschaftsbildes zu stellen.

Das erhaltenswerte Gebäudeensemble des Hofes Hallau hat eine zentrale Bedeutung für die städtebauliche Konzeption. Die geplanten Raumkanten, die den zentralen Bereich zwischen der Kreuzberger Straße und dem Hof Hallau begrenzen, sind auf dieses Ensemble ausgerichtet.

Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen werden die für den städtebaulichen Entwurf wichtigen raumbildenden Gebäudekanten aufgenommen.

Trotz des sehr heterogenen Erscheinungsbildes sollen für den Bestand die vorhandenen Dachformen beibehalten werden.

Innerhalb des Wohnquartiers „Hof Hallau“ wird eine möglichst optimale aktive und passive Solarenergienutzung angestrebt.

Hierauf wird u. a. bei der Gestaltung der Dachlandschaft sowie den Festsetzungen zur Begrünung der privaten Freiflächen sowie der straßen- und wegebegleitenden Baumpflanzungen Rücksicht genommen.

Für die III- und IV-geschossige Bebauung wird weiterhin ein flachgeneigtes Satteldach mit einer Neigung von 15° ausgewiesen, um die Verschattungswirkung der Gebäude gering zu halten.

Bei der Realisierung einer aktiven Solarenergienutzung ist jedoch ausnahmsweise eine für Sonnenkollektoren günstigere Dachneigung von 25° zulässig. Durch diese Anhebung der Dachneigung können die Solargewinne um 2,5 % verbessert werden, wodurch sich die erforderliche Fläche für Sonnenkollektoren verringern lässt.

Für die zweigeschossige Bebauung, die auch hinsichtlich ihrer Orientierung zur Sonne, soweit städtebaulich vertretbar, optimiert wird, ist eine Dachneigung von 30° zulässig, um hier einen Dachausbau zu ermöglichen.

Ziel bleibt es weiterhin, einen harmonischen, gestalterischen Abschluß des Siedlungsbereiches zum öffentlichen Grünzug hin zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind zusammenhängende Gebäudestrukturen mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Darüber hinaus werden in Bezug auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Festsetzungen zur Farbgebung und Materialwahl ergänzt.

Die Anpassung der Gestaltung der technischen Bauwerke (Trafogebäude, Gasreglerstation, Sozialgebäude) an die der Neubauten im Bereich der Wohngebiete bzw. an das Hofensemble ist von besonderer Bedeutung.

Im Neubaugebiet wird bei der III- und IV-geschossigen Bebauung die Höhe der Erdgeschosse mit 1,25 m ab Oberkante Straßenkrone festgesetzt, um eine natürliche Belüftung der geplanten Tief- bzw. Souterraingaragen zu gewährleisten.

Stadtquartiere im Übergang von Stadt und Land sind besonders sensibel mit der Landschaft zu verknüpfen und zu verzahnen. Die Vegetation der Landschaft soll in die städtischen Freiräume hineingezogen werden, um so eine Abpufferung empfindlicher siedlungsnaher Landschaftsstrukturen zu erreichen. Mit den verschiedenen quartierbezogenen Grünflächen sollen die neuen Bauungsquartiere in den Landschaftsraum eingebunden und stadträumlich vernetzt werden.

Durch die Eingrünung der Straßenräume soll die geplante Architektur eine entsprechend urbane Gestaltung erhalten.

Da die Standorte und die Höhe der Bäume und Gehölzpflanzungen einen erheblichen Einfluss auf die Verschattung der künftigen Gebäude haben, werden im Wohnquartier „Hof Hallau“ entlang der Erschließungswege ausschließlich Bäume 2. Ordnung mit einer maximalen Wuchshöhe von 12 m zugelassen. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung solarenergetischer Gesichtspunkte festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grün- bzw. Freibereiche sind nur solche Baum- und Gehölzarten zulässig, die eine maximale Wuchshöhe von 7 - 9 m nicht überschreiten. Zudem sind die Standorte so zu wählen, dass die Verschattung der Fassaden der künftigen Wohngebäude weitgehend vermieden wird.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NW.

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich die Altdeponien B 95 (StUA 3916/B 14) und B 486 (StUA B 78).

Bei der Deponie B 95 handelt es sich um Aushubboden aus der ehemaligen Baustelle der Universität.

Auf den Grünflächen zwischen Schmargendorfer Straße und Babenhauser Bach (Parzelle 1895) befindet sich ein Wall, der aus geräumten Bachsedimenten des Babenhauser Baches besteht.

Bei der Deponie B 468 handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Bachlaufes mit Aushubboden aus den umliegenden Baumaßnahmen in einer Mächtigkeit von ca. 2 m.

Alle durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine auffälligen Werte. Eine Gefährdung geht von den o. a. Altdeponien nicht aus.

Im Bereich des Sportplatzes „Wellensiek“ befindet sich die Altdeponie I 441 (StUA 3916/I 96). Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort der Kläranlage Wellensiek, die 1960 abgerissen wurde. Mit diesem Bauschutt sowie weiterer Fremdanfuhr wurde das Gelände in einer Mächtigkeit von ca. 2 - 5 m angefüllt. Anschließend wurde hierauf der Sportplatz Wellensiek gebaut.

Die Gefährdungsabschätzung dieser Altablagerung erbrachte sowohl im Kinderspielplatzbereich als auch in den Sportplatzbereichen keine Beeinträchtigungen durch deponiespezifische Belastungen. Der Kinderspielplatz erfüllt hinsichtlich des Bodens die Anforderungen des MAGS-Erlasses vom 10.08.1990.

Der Sportplatz „Wellensiek“ wurde im Zuge der Kieselrotproblematik untersucht. Aufgrund der ermittelten Belastung mit Dioxinen und Furanen wurde er in die 9 zur Sanierung vorgesehenen Sportplätze eingestuft. Die Sanierung soll im Zuge der Unterhaltung bzw. Renovierung erfolgen.

Verkehrslärm

Aufgrund der vorliegenden Prognosen ist für die Planstraße (nach deren vollständiger Fertigstellung) von einer durchschnittlichen täglichen Belastung von 7.000 Kfz/24 h auszugehen. Hierbei haben insbesondere die zur erwartenden Streckenwiderstände aufgrund der Gleisquerungen durch die Stadtbahn Berücksichtigung gefunden.

Die hieraus überschläglich ermittelten Immissionspegel überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht, so dass auf besondere Festsetzungen von Maßnahmen zur Minderung dieser Lärmeinwirkungen verzichtet werden kann.

Sportlärm

Um Lärmkonflikte durch Sportanlagen in der geplanten Wohnnachbarschaft zu vermeiden, ist zu den geplanten reinen Wohngebieten ein Abstand von mind. 110 m und zu den allgemeinen Wohngebieten von mind. 60 m einzuhalten.

Der Abstand zwischen dem vorhandenen Sportplatz „Wellensiek“ und dem nächstgelegenen geplanten Wohngebiet beträgt rund 150 m, zu der bestehenden Wohnbebauung „Am Rottmannshof“ mindestens 80 m.

Der Bolzplatz innerhalb des Grünzuges ist in einer Entfernung von mindestens 60 m zur nächstgelegenen künftigen Wohnbebauung geplant.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Die Landschaftsräume des Bielefelder Stadtgebietes sind im Norden und Westen durch ein Netz von Bachtälern und Sieken gekennzeichnet.

Das zum Teil in das Plangebiet hineinreichende Babenhauser Bachtal ist ein wertvolles Landschaftselement mit Waldbereichen, Hecken/Hochstauden, Bach und Tümpel.

Ein ebenfalls wichtiger Bereich stellt das Gellershagener Bachtal dar, in dessen südwestlichem Bereich sich der Sportplatz „Wellensiek“ befindet.

Heute werden diese Biotope durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen verknüpft und bilden so einen zusammenhängenden Lebensraum für Flora und Fauna.

Neben der naturräumlichen Bedeutung dieser Grün- und Freiflächen ist ihre Erholungsfunktion hervorzuheben.

Durch die Realisierung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bebauung werden diese Naturraum- und Naherholungsfunktionen verändert bzw. gehen teilweise verloren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach § 1 a (3) BauGB die von der geplanten Erschließung und Bebauung ausgehenden Eingriffe ermittelt und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.

Ziel der Grünordnungs- und Freiraumplanung ist die

- Erhaltung und Entwicklung naturnaher und kulturlandschaftlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch die Vermeidung und Minderung von durch die Realisierung der Planung entstehenden Eingriffen sowie die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Schaffung landschaftlich geprägter Erlebnis- und Erholungsräume für die Wohnquartiere.

Diese Ziele sollen erreicht werden durch die

- Minimierung des Fahrverkehrs auf den notwendigen Ziel- und Quellverkehr und den Andienungsverkehr der Wohnquartiere.
- Begrenzung der Fuß- und Radwege auf die wesentlichen Funktionsstrecken, die der stadträumlichen Vernetzung dienen.
- intensive naturnahe Eingrünung des Siedlungsrandes auf der Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) oder ihrer Ersatzgesellschaften als Übergang zur freien Landschaft.

Eine Verzahnung des neuen Wohnquartiers Hof Hallau mit vorhandenen Landschaftsstrukturen wird angestrebt. In besonderer Weise sollen die landschaftlichen Grünräume durch Hecken, Baumgruppen und Streuobstwiesen geprägt werden. Hochstämmige Obstpflanzen auf extensivem Grünland als typisches Strukturelement des ländlichen Raumes im Übergang von der Bebauung zur Kulturlandschaft werden hier im Umfeld der ehemaligen Hofstelle Hof Hallau als Kompensationsfläche ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen sollen als naturnahe Grünzüge auf der Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation mit hoher Bedeutung für die Integration der Bebauung in den Landschaftsraum und mit darin landschaftlich eingebetteten wohnungsnahen Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereichen angelegt werden.

Insbesondere für die wohnungsnaher Feierabenderholung ist das Freiraumangebot von erheblicher Bedeutung, da nur so der Erholungsdruck aus den Wohnquartieren auf die sensiblen Siekbereiche, insbesondere auf das Johannisbach- und Babenhauser Bachtal, aufgefangen bzw. vermieden werden können.

Die im Gestaltungsplan verdeutlichten Vorstellungen und Ziele der Grünordnungs- und Freiraumplanung werden durch differenzierte Festsetzungen gesichert.

Eingriff in Natur und Landschaft

Zulässigkeit des Vorhabens

Die Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Wohnbebauung und Erschließung stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da die Ausweisung des Wohngebietes der Deckung des Wohnraumbedarfs dient, sind die Belange des Naturschutzes insofern zurückzustellen, als dem Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die sich hieraus ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorschriften des BauGB zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Eingriffsminimierung und verbleibende Eingriffserheblichkeit

Zur Eingriffsminderung sind im Rahmen der Grünordnungs- und Freiraumplanung verschiedene Maßnahmen formuliert, deren Umsetzungs- und Gestaltungsqualität durch verschiedene textliche Festsetzungen gesichert werden.

Die Ermittlung der verbleibenden Eingriffserheblichkeit und des daraus abzuleitenden Ausgleichs wurde nach dem vereinfachten Verfahren zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Stadt Bielefeld durchgeführt. Dabei wird den von Eingriffen betroffenen Biotopen entsprechend ihrer Wertigkeit ein ökologischer Verrechnungsmittelwert (öV) zugeordnet. Dieser wird mit der Größe der Eingriffsfläche multipliziert und ergibt den erforderlichen Kompensationsbedarf.

Betroffene Biotope und ihre Bewertung

Der überwiegend betroffene Biotoptyp ist Acker. Die großen zusammenhängenden Flächen sind intensiv bewirtschaftet und ohne gliedernde Gehölzstrukturen. Durch die Bewirtschaftung des Bodens ist dieser durch den Eintrag von Bioziden und die Veränderung der Bodenstruktur vorbelastet. Durch die Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Überbauung des Ackerbodens geht dieser insbesondere mit seiner Funktion für den Wasserhaushalt und mit seiner Bedeutung als potentieller Lebensraum für Flora und Fauna irreversibel verloren. Der öVmw ist für Acker mit 0,3 festgelegt.

Weitere von Eingriffen betroffene Biotoptypen sind in geringem Umfang extensive Wiesenflächen (öV 0,7), eine Gehölzhecke (öV 1,4), eine Hausgartenfläche (öV 0,3) sowie ein Baum.

Aufgrund der von der geplanten Bebauung ausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die erforderliche Kompensation ein Aufschlag von 20 % berechnet.

Flächenbilanzierung zur Ermittlung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächenbilanzierung für die Wohnbebauung erfolgt nach der festgesetzten Grundflächenzahl zuzüglich ihrer nach Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Überschreitung von 50 %. Die Anlage von Hausgärten auf den derzeitigen Ackerflächen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist eingriffsneutral. Für die Wohnbebauung erfordert die zu erbringende Kompensation eine Fläche von 6.034 qm.

Die Kompensation für die Erschließung und die Grünflächen ergibt sich aus der Formel:
 Kompensation = öV x Eingriffsfläche unter Berücksichtigung von vorhandenen versiegelten Flächen mit einem öV von 0,0 (d.h. eingriffsneutrale Überbauung von bereits versiegelten Verkehrsflächen). Die erforderliche Kompensationfläche für die Erschließung (6.321,48 qm) und den Bolzplatz (356,40 qm) innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie für das in das vorhandene Sportplatzgelände einbezogene Flurstück 1066 (2.282,28 qm) beträgt insgesamt 8.960 qm (siehe Tabelle 3 bzw. Tabelle 4 der Kompensationsflächenberechnung und Flächenbilanzierungsplan).

Die Anlage der öffentlichen Grünflächen wird auf den dafür vorgesehenen Ackerflächen überwiegend, bis auf den Bolzplatz, als eingriffsneutral bewertet und daher nicht in den Tabellen zur Kompensationsflächenberechnung erfasst. Im Hinblick auf die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen und die bei der Flächenbilanzierung nicht berücksichtigte Entsiegelung von vorhandenen Wegen schließt dies auch die Anlage von neuen Wegen und Spielbereichen ein.

Die Stadtbahntrasse –hierfür wurde der Eingriff im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens bewertet – und die östlich der Trasse liegende Bebauung mit den Verkehrsflächen der Kreuzberger Straße sowie der bestehende Teil des Sportplatz am Gellershagener Bach werden eingriffsneutral bewertet und daher nicht in den Tabellen zur Kompensationsflächenberechnung erfaßt.

Ebenfalls eingriffsneutral wird der Bereich der Gemeinbedarfseinrichtung „Begegnungsstätte Hof Hallau“ bewertet, da die hier zukünftig zulässige bauliche Nutzung nicht über den derzeitigen Bestand hinausgehen kann. Die Baufläche ist daher nicht in den Tabellen zur Kompensationsflächenberechnung erfaßt.

Für die Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Altenhilfezentrum“ gilt entsprechend der festgesetzten GRZ die o. g. Berechnungsformel für die Wohnbebauung. Die erforderliche Kompensationsfläche für die Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtung „Altenhilfezentrum“ beträgt 870,91 qm (siehe Tabelle 2 der Kompensationsflächenberechnung und Flächenbilanzierungsplan).

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die in Tabelle 5 der Kompensationsflächenberechnung ermittelte Größe der Ausgleichsflächen für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt ca. 1,6 ha. Dies entspricht der bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl einschl. der lt. BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung um 50 % erforderlichen Kompensation.

Dieser Kompensationsbedarf von ca. 1,6 ha kann im Plangebiet selber innerhalb des öffentlichen Grünzuges ausgeglichen werden. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen M 1.1, M 1.2 und M 2.1 sind den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, zugeordnet.

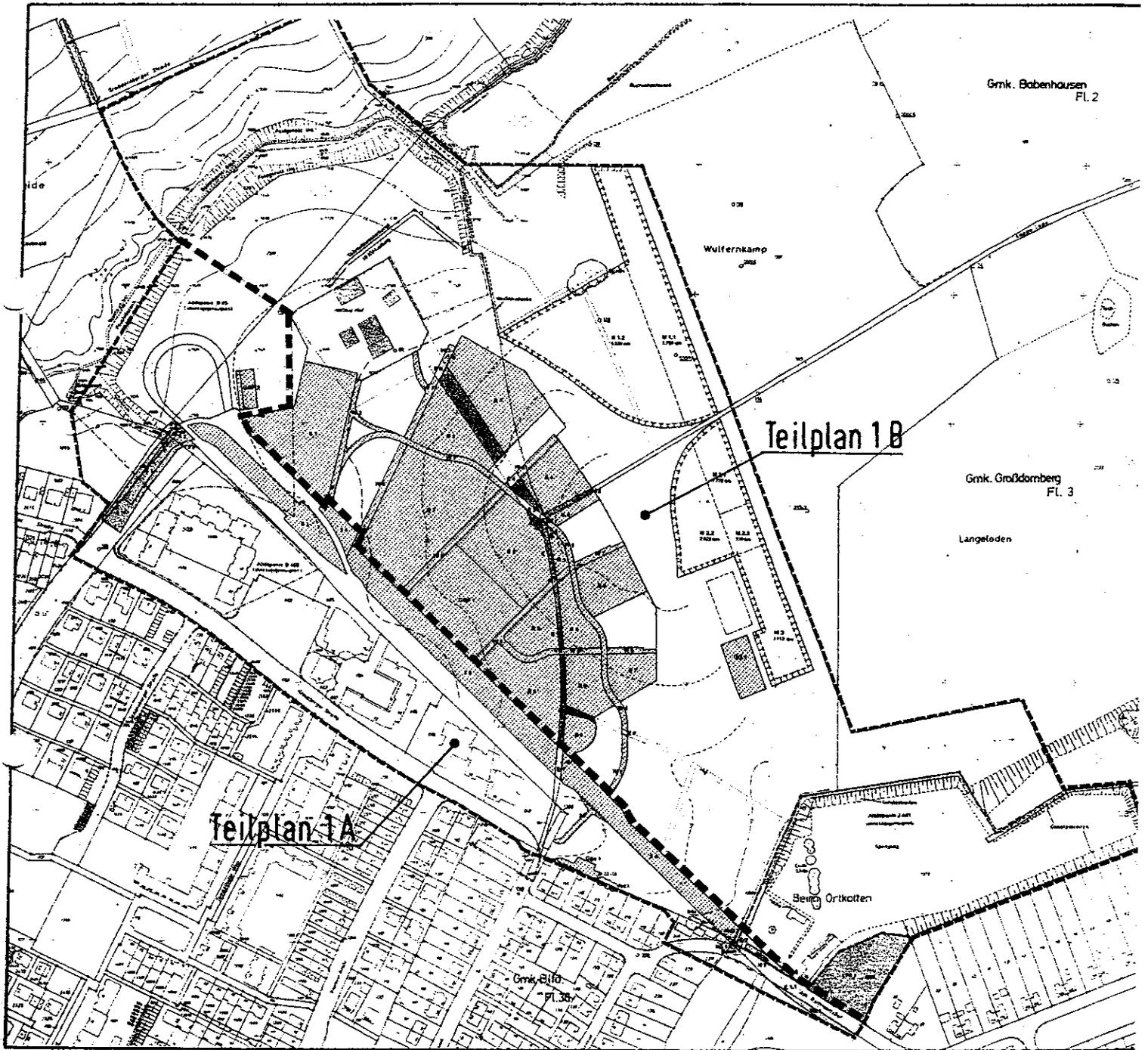
Als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. II/G11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1“ ist auf der Fläche M 1.2 die Herstellung einer extensiven Wiesenfläche mit einer Größe von 8.530 qm vorgesehen. Die Flächen M 1.1 (5.700 qm) und M 2.1 (1.770 qm) sollen als Gehölzflächen mit freiwachsenden heimischen, standortgerechten Gehölzarten angelegt werden. Sie weisen eine Gesamtfläche von 7.470 qm auf.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen neben der Kompensation der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt auch der landschaftsgerechten Einbindung des Ortsrandes und als Brücke zwischen den Siektälern des Gellershagener Baches und des Babenhauer Baches.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsflächenüberschuß von ca. 6.860 qm, der für den Ausgleich von im Zusammenhang mit anderen Vorhaben entstehenden Eingriffen in Natur und Landschaft herangezogen werden kann.

Die Flächen M 2.2, M 2.3 und M 3 stehen somit als Flächen für den Ausgleich von Eingriffen im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen zur Verfügung. Hierbei ist auf den Flächen M 2.3 und M 3 mit einer Gesamtfläche von 4.032 qm die Fortführung der flächigen Gehölzpflanzung vorgesehen. Die Fläche M 2.2 mit einer Größe von 2.825 qm, soll als extensive Wiese angelegt und genutzt werden.

Flächenbilanzierungsplan



Ermittlung von Eingriffs- und Kompensationsflächen

hier: WR/WA

Tabelle 5

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m ²	Kompensationsflächen nachweis	
			Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück
Tabella Nr. 1	VVA / VWR	6.034,00	6.034,00	0,00
Tabella Nr. 2	Gemeinbedarf	988,11	988,11	0,00
Gesamt KFB 1:		7.022,11	7.022,11	0,00

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m ²	Kompensationsflächen nachweis	
			Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück
Tabella Nr. 3	Erreichung	6.321,48	6.321,48	0,00
KFB 2:		6.321,48	6.321,48	0,00

Tabellen Nr.	geplante Nutzung	KFB in m ²	Kompensationsflächen nachweis	
			Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück
Tabella Nr. 4	Sport- und Bolzplatz	2.638,68	2.638,68	0,00
KFB 3:		2.638,68	2.638,68	0,00

Kompensationsflächen nachweis			
Sammel-zuordnungsfläche	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück	Ausgleich auf Eingriffs-grundstück
Gesamt KFB 1:	7.022,11	7.022,11	0,00
KFB 2:	6.321,48	6.321,48	0,00
KFB 3:	2.638,68	2.638,68	0,00
Gesamt KFB:	15.982,27	15.982,27	0,00

Tabelle 1

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotyp		GRZ -1 netto	GRZ inkl. lt. BauNVO max. zulässiger Überschreitung	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächen nachweis	
	Kennziffer	Fläche in m ²	Bestand	ökolog. Verwert.				KFB in m ²	Zu-/Ab-schlag in % -1	Korrigierter KFB in m ²	Sammel-zuordnungsfläche	A+E auf Eingriffs-grundstück
1	2	3	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15
B1	WA	4.940,00	Acker	0,3	0,40	0,80	2.854,00	889,20	20	1.067,04	1.067,04	0,00
B2	WR	6.305,00	Acker	0,3	0,30	0,45	2.482,25	745,68	20	895,05	895,05	0,00
E10	WA	6.245,00	Verstetigte Fläche	-0,3	0,70	0,60	560,00	-168,00	0	-168,00	-168,00	0,00
B3	WA	2.245,00	Acker	0,3	0,40	0,60	3.747,00	1.124,10	20	1.348,92	1.348,92	0,00
B4	WR	2.255,00	Acker	0,3	0,30	0,45	857,70	257,31	20	308,77	308,77	0,00
E12	WA	1.181,00	Verstetigte Fläche	-0,3	0,70	0,60	128,70	-38,01	0	-38,01	-38,01	0,00
B5	WA	1.085,00	Acker	0,3	0,40	0,60	117,60	-35,28	0	-35,28	-35,28	0,00
E13	WA	4.085,00	Verstetigte Fläche	-0,3	0,30	0,60	2.310,00	693,00	20	831,60	831,60	0,00
E14	WR	53,00	Verstetigte Fläche	-0,3	0,60	0,60	37,80	-11,34	0	-11,34	-11,34	0,00
B6	WR	1.840,00	Acker	0,3	0,30	0,45	109,20	-30,96	0	-30,96	-30,96	0,00
B7	WR	1.070,00	Acker	0,3	0,30	0,45	828,00	248,40	20	293,08	293,08	0,00
B8	WA	2.410,00	Acker	0,3	0,30	0,45	481,50	144,45	20	173,34	173,34	0,00
E15	WA	2.410,00	Verstetigte Fläche	-0,3	0,60	0,60	1.326,00	397,80	20	477,36	477,36	0,00
B9	WA	4.800,00	Acker	0,3	0,40	0,60	120,00	-36,00	0	-36,00	-36,00	0,00
E16	WR	4.800,00	Verstetigte Fläche	-0,3	0,60	0,60	2.654,40	796,32	20	995,98	995,98	0,00
Gesamt 1-3	Darmgarten	182,00	Acker	0,3	0,40	1,00	182,00	54,60	20	65,62	65,62	0,00
							19.127,75	Gesamt KFB:	6.034,00	6.034,00	0,00	

*1: Befinden sich innerhalb von Baufeldern zu ersingende Flächen (Kennziffer 40, Versteigte Fläche), so errechnen sich der anteilnehmende Umfang der Entsorgungsfläche aus dem gem. GRZ nicht überbaubarem Grundstücksanteil. Dieser wird dann statt der GRZ in dieser Spalte aufgeführt.

*2: Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB.

*3: Von der tatsächlichen Gesamtfäche werden hier nur 70% in Ansatz gebracht, da im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn bereits 30% der Fläche ausgeglichen werden sind.

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. 1 / H / G11: Universitätsring Hof Hallau, Teilplan 1

hier: Gemeinbedarf

Tabelle 2

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotyp		GRZ netto	GRZ inkl. lt. BauNVO max. zulässiger Überschreitung	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächen nachweis	
	Kennziffer	Fläche in m ²	Bestand	ökolog. Verwert.				KFB in m ²	Zu-/Ab-schlag in % -1	Korrigierter KFB in m ²	Sammel-zuordnungsfläche	A+E auf Eingriffs-grundstück
1	2	3	4	5	6	8	10	11	12	13	14	15
GBF 1	GBF Altenheim	4.032,00	1	Acker	0,3	0,40	2.419,20	725,76	20	870,91	870,91	0,00
GBF 2	GBF Werkschule	450,00	1	Acker	0,3	0,60	270,00	81,00	20	97,20	97,20	0,00
							2.689,20	Summe KFB:	988,11	988,11	988,11	0,00

*1: Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB

Ermittlung von Eingriffs- und Kompensationsflächen

Tabelle 3

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotoptyp				Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in m ²	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m ²		KFB in m ²	Zu-/Ab- schlag in % *1	kompensierter KFB in m ²	Sammel- zuordnungsfläche	A+E auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
S 1	off. Verkehrsfl.	322,00	16	Grünland, ext.	0,7	322,00	322,00	225,40	20	270,48	270,48	0,00
S 2	off. Verkehrsfl.	77,00	1	Acker	0,3	77,00	77,00	23,19	20	27,72	27,72	0,00
S 3	off. Verkehrsfl.	1.561,00	1	Acker	0,3	1.561,00	1.561,00	466,30	20	561,96	561,96	0,00
S 4	off. Verkehrsfl.	470,00	1	Acker	0,3	470,00	470,00	141,00	20	169,20	169,20	0,00
S 5	off. Verkehrsfl.	4.000,00										
S 5			1	Acker	0,3	3.908,00	3.908,00	1.172,40	20	1.406,88		
E 1			41	Versegelungsfläche	0,0	92,00	92,00	0,00	20	0,00	1.406,88	0,00
S 6	off. Verkehrsfl.	4.120,00										
S 6			1	Acker	0,3	2.490,00	2.490,00	747,00	20	896,40		
HG 1			20	Hausgarten	0,3	30,00	30,00	9,00	20	10,60		
H 1			24	Kleingehölz	1,4	170,00	170,00	238,00	20	285,60		
W 1			16	Grünland, ext.	0,7	230,00	230,00	161,00	20	193,20		
Baum 1			9	Einzelgehölz	3	0,00	0,00	0,00	20	0,00		
E 1.1			41	Versegelungsfläche	0,0	1.000,00	1.000,00	0,00	20	0,00		
E 2			41	Versegelungsfläche	0,0	170,00	170,00	0,00	20	0,00		
E 3			41	Versegelungsfläche	0,0	30,00	30,00	0,00	20	0,00	1.388,00	0,00
S 7	off. Verkehrsfl.	161,00	1	Acker	0,3	161,00	161,00	48,33	20	57,96	57,96	0,00
S 8	off. Verkehrsfl.	35,00	1	Acker	0,3	35,00	35,00	10,50	20	12,60	12,60	0,00
S 9	off. Verkehrsfl.	40,00	1	Acker	0,3	40,00	40,00	12,00	20	14,40	14,40	0,00
S 10	off. Verkehrsfl.	569,00	16	Grünland, ext.	0,7	569,00	569,00	395,50	20	474,60	474,60	0,00
W 1	off. Verkehrsfl.	1.872,00										
W 1			1	Acker	0,3	1.718,00	1.718,00	518,40	20	616,48		
E 5			41	Versegelungsfläche	0,0	115,00	115,00	0,00	20	0,00		
E 6			41	Versegelungsfläche	0,0	24,00	24,00	0,00	20	0,00		
E 9			41	Versegelungsfläche	0,0	15,00	15,00	0,00	20	0,00	616,48	0,00
W 2	off. Verkehrsfl.	591,00	1	Acker	0,3	591,00	591,00	177,30	20	212,76	212,76	0,00
W 3	off. Verkehrsfl.	550,00										
W 3			1	Acker	0,3	490,00	490,00	147,00	20	176,40		
E 0			41	Versegelungsfläche	0,0	60,00	60,00	0,00	20	0,00	176,40	0,00
W 4	off. Verkehrsfl.	435,00	1	Acker	0,3	435,00	435,00	130,50	20	156,60	156,60	0,00
W 5	off. Verkehrsfl.	285,00										
W 5			1	Acker	0,3	210,00	210,00	63,00	20	75,60		
E 4			41	Versegelungsfläche	0,0	95,00	95,00	0,00	20	0,00	75,60	0,00
W 6	off. Verkehrsfl.	550,00	1	Acker	0,3	550,00	550,00	165,00	20	198,00	198,00	0,00
W 7	off. Verkehrsfl.	194,00	1	Acker	0,3	194,00	194,00	58,20	20	69,84	69,84	0,00
W 8	off. Verkehrsfl.	1.065,00										
W 8			1	Acker	0,3	1.025,00	1.025,00	307,50	20	369,00		
E 7			41	Versegelungsfläche	0,0	20,00	20,00	0,00	20	0,00		
E 8			41	Versegelungsfläche	0,0	20,00	20,00	0,00	20	0,00	369,00	0,00
W 9	off. Verkehrsfl.	175,00	1	Acker	0,3	175,00	175,00	52,50	20	69,00	69,00	0,00
Für den Eingriff in		17.048,00				17.048,00	17.048,00	Gesamt KFB:		6.321,48	6.321,48	0,00

- *1 Von der tatsächlichen Gesamtfläche werden hier nur 70% in Ansatz gebracht, da im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn bereits 30% der Fläche ausgeglichen worden sind!
- *2 Der innerhalb der Straßenbegrenzungslinie stehende Baum wurde bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn ersetzt, sodass er an dieser Stelle nicht mehr zum Ansatz kommt.
- *3 Der innerhalb der Straßenbegrenzungslinie stehende Baum wurde bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zum Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn ersetzt, sodass er an dieser Stelle nicht mehr zum Ansatz kommt.

Kompensationsflächenberechnung Bebauungsplan Nr. ; II / G 11: Universitätsviertel Hof Hallau, Teilplan I

hier: Sport-/Spielflächen innerhalb von Grünflächen

Tabelle 4

Nr.	geplante Nutzung		vorhandene Nutzung / Biotoptyp				Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsflächenbedarf (KFB)			Kompensationsflächennachweis	
	Nutzungsart	Fläche in m ²	Kenn- ziffer	Bestand	ökolog. Ver- wert	Fläche in m ²		KFB in m ²	Zu-/Ab- schlag in % *1	kompensierter KFB in m ²	Sammel- zuordnungsfläche	A+E auf Eingriffs- grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
DG 1	Spielplatz	990,00	1	Acker	0,3	990,00	990,00	297,00	20	356,40	356,40	0,00
PG 1	Sportplatz	2.717,00	16	Grünland, ext.	0,7	2.717,00	2.717,00	1.901,90	20	2.282,28	2.282,28	0,00
		3.707,00				3.707,00	3.707,00	Gesamt KFB:		2.638,68	2.638,68	0,00

*1 Für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 20% des KFB.

Zusammenstellung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Kompensationsflächen als Sammelzuordnungsflächen

Bezeichnung der Kompensationsfläche	Kompensationsfläche in m ²
M 1	14.230,00
M 2	5.515,00
M 3	3.112,00
Kompensationsfläche M 1, M 2 und M 3:	22.857,00

5.0 Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Baugrundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6.0 Erschliessungsanlagen

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

7.0 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	ca.	1,15 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,84 ha
Kerngebiet	ca.	0,70 ha
Flächen für Gemeinbedarf	ca.	1,01 ha
Verkehrsflächen - öffentlich - (incl. Trasse der Stadtbahn lt. Planfeststellungsunterlagen)	ca.	3,94 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	16,61 ha
private Grünflächen	ca.	0,55 ha
<u>Wald</u>	<u>ca.</u>	<u>1,51 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	<u>ca.</u>	<u>29,31 ha</u>

Zahl der Wohneinheiten:

vorhanden:	ca.	500 WE
<u>zusätzlich möglich:</u>	<u>ca.</u>	<u>250 WE</u>
Wohneinheiten insgesamt	<u>ca.</u>	<u>750 WE</u>

8.0 Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen folgender Bebauungspläne ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1“ erfasst werden:

- Nr. II/G 10 „Lohmannshof“ vom 16.05.1978
- Nr. II/G 12 „Schürmannshof“ vom 21.12.1981

9.0 Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie

Straßenbau
Straßenbeleuchtung
Kanalbau
öffentliche Grünflächen (einschl. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
Spiel- und Bolzplätze
Vermessung

voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 13 000 000,00 DM.

Hinzu kommt der Wertansatz für die Grundstücke der öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen:

voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 10 500 000,00 DM.

Dies ergibt eine Gesamtsumme von voraussichtlich ca. 23 500 000,00 DM.

Davon entfallen auf den Teilplan 1A ca. 9.000.000,00 DM.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll - soweit möglich - im Zusammenhang mit den Grundstücksverträgen geregelt werden. Bei der Realisierung der öffentlichen Grünflächen kann mit einem Landeszuschuß für Radwegebau gerechnet werden.

Nach vollständiger Realisierung der öffentlichen Grünflächen entstehen voraussichtliche Folgekosten für Personal, Sachaufwand, Abschreibung und Verzinsung in Höhe von voraussichtlich 268 000,00 DM jährlich.