

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, Januar 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J6.1

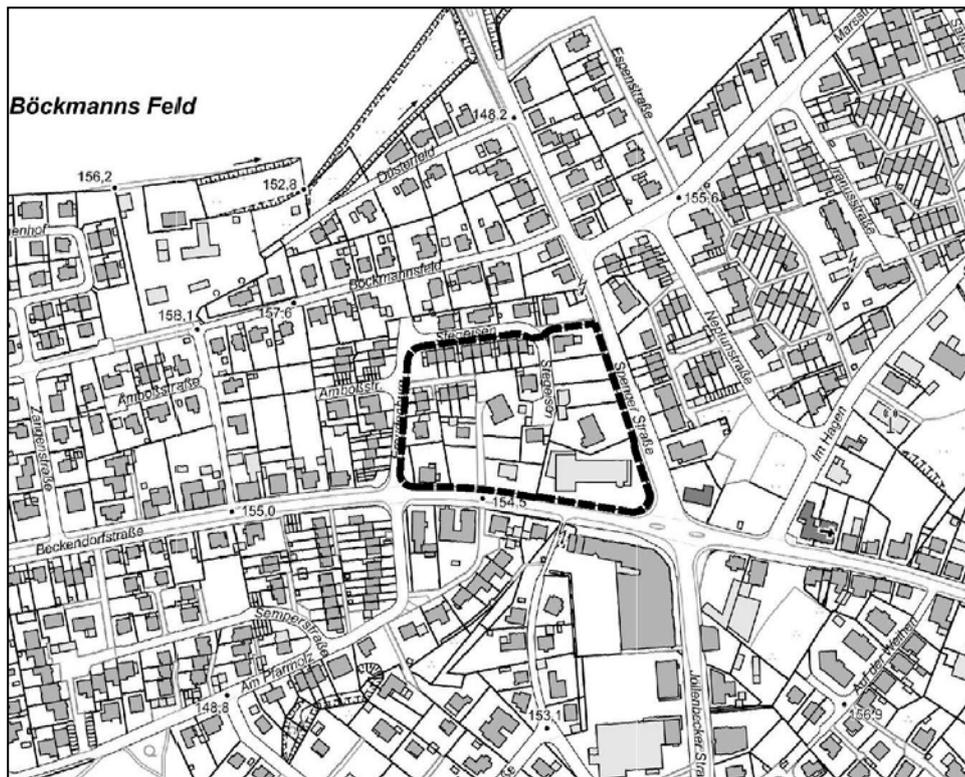
„Bebauung an der Straße Stegeisen“

Allgemeine Ziele und Zwecke

- Vorentwurf -

(Stand Januar 2018)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Vorentwurf; Januar 2018

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines3

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes4

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung5

4. Begründung der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften8

4.1.....Art der baulichen Nutzung und Belange des Wohnens sowie der Wirtschaft8

4.2.....Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen8

4.3.....Höhen, Bauweise, örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds9

5. Belange der Bauleitplanung9

5.1.....Belange des Verkehrs9

5.2.....Belange des Immissionsschutzes10

5.3.....Belange von Freizeit, Erholung und Sport10

5.4.....Belange des Gemeinbedarfes.....11

5.5.....Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft.....11

6. Belange des Umweltschutzes11

6.1.....Umweltprüfung und Umweltbericht11

6.2Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen11

6.3.....Artenschutz.....12

6.4.....Bodenschutz.....12

6.5.....Bodenbelastungen / Altlasten.....12

6.6.....Stadtklima und Luftreinhaltung.....12

7. Umsetzung der Bauleitplanung12

7.1.....Bodenordnung12

7.2.....Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten12

7.3.....Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen12

7.4.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan13

7.5.....Verfahrensart und Verfahrensablauf13

Allgemeine Ziele und Zwecke

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg.

- Stadtbezirk Jöllenneck-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmannsfeld“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist.

Aufgrund der Aufgabe der Nutzungen eines Gastronomiebetriebes westlich der Wendeanlage der Straße Stegeisen sowie einer Kfz-Werkstatt an der Beckendorfstraße liegen für diese Grundstücke Planungen für ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten sowie für ein Gebäude für betreutes Wohnen und weiteren Wohnungen vor.

Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch die projektbezogene Wohnbebauung zu schaffen. Andererseits sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen (insbesondere im Südosten des Plangebietes) angepasst sowie die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der Bestandssituation, ermöglichen gleichzeitig jedoch einen gewissen Spielraum für geringfügige Erweiterungen (bspw. in Form von Wintergärten / Terrassenüberdachung).

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.



Abb. 2: Luftbild (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J6.1 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Wohnbaufläche“ dar (vgl. Abb. 3). Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete entsprechen somit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die südöstliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung, der im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Fläche, als „Gemischte Baufläche“.



Abb.3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmanns Feld“, der seit 1970 rechtsverbindlich ist und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist. Dieser setzt für den betreffenden Planbereich folgende Nutzungen fest:

Für die Flächen im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 sowie für eine kleine Teilfläche in der Mitte des Plangebietes ist ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig. Die maximale Gebäudehöhe von Oberkante Gelände bis Traufe beträgt 5,25 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Freudenburg (im Plan als Planstr. 5503 festgesetzt) und Stegeisen (im Plan als Planstr. 5504 festgesetzt) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt werden, nur Hausgruppen zulässig. Die sonstige Bebauung im Reinen Wohngebiet ist in einer offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Dachneigung im Reinen Wohngebiet beträgt 30 °.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Ausnahme der nordöstlichen Flächen, in denen nur Hausgruppen in einer geschlossenen Bauweise zulässig sind, sind im Allgemeinen Wohngebiet die Gebäude in einer offenen Bauweise mit überwiegend maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einer maximalen Dachneigung von 30 ° zulässig. Lediglich im Südosten des Plangebietes ist auf einer Teilfläche eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,9 sowie einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Gebäudehöhe von Oberkante Gelände bis Traufe beträgt hier maximal 8,50 m.

Zur inneren Erschließung eines Teilbereiches des Plangebietes wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt (Planstraße 5504) und entsprechend umgesetzt. Im Bereich der Wendeanlage ist eine Fläche für sechs Stellplätze festgesetzt.



Abb. 4: Rechtsverbindlicher B-Plan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ der Stadt Bielefeld liegt die Fläche des geplanten Mischgebietes im Südosten des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenbeck.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld. Junker und Kruse. Dortmund, September 2009.

4. Begründung der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

4.1 Art der baulichen Nutzung und Belange des Wohnens sowie der Wirtschaft

Das wesentliche Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung sollen sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren. Ebenso soll für die übrigen Flächen im Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst sowie die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des geplanten Mischgebietes MI sind von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.

Für die sonstigen Flächen des Plangebietes sollen **Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Im **WA1** ist eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen sowie weitere Wohnungen vorgesehen.

In der Mitte des Plangebietes ist im **WA3** ebenfalls eine projektbezogene Nachverdichtung jedoch in Form eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Die übrigen Flächen im **WA3** sowie im **WA4** sind durch Wohnbebauung im Bestand geprägt.

Im **WA2** und **WA5** bestehen ebenfalls Nachverdichtungsoptionen.

Im Plangebiet können insgesamt voraussichtlich ca. 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Für das **Mischgebiet** soll eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden, wobei diese Werte der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Mischgebiete entsprechen. Hierdurch wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstückes ermöglicht.

Für das **WA1** und **WA2** sollen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2, für das **WA3**, **WA4** sowie **WA5** eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen in Kombination mit der dort jeweils festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Bzgl. der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Zahl der Vollgeschosse s. Punkt 4.3.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig gefasst und bieten Platz für Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung (z.B. für Wintergärten, Terrassenüberdachungen bzw. Anbauten).

Aufgrund der Belastung durch den Verkehrslärm werden im **WA5** die überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz der Außenwohnbereiche zur Spenger Straße hin orientiert.

4.3 Höhen, Bauweise, örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist im Wesentlichen durch eine zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern geprägt.

Um ein städtebaulich einheitliches Bild beidseits der Beckendorfstraße zu erreichen und um die Beckendorfstraße in diesem Bereich städtebaulich zu gewichten, orientieren sich im **Mischgebiet (MI)** sowie in den **Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2** die Festsetzungen zur Höchstgrenze der Geschossigkeit (III Vollgeschosse, im WA2 auch eine Mindestgrenze von II Vollgeschossen), zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe 8,0m; Firsthöhe 13,5m) sowie der zulässigen Dachform (Satteldach) an der südlich vorhandenen, mehrgeschossigen Bebauung.

Damit sich die Bebauung in den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** in die Umgebung integriert, sollen für das **WA3, WA4 und WA5** analog zur Bestandsbebauung im Plangebiet ebenfalls Festsetzungen zu Höchstgrenzen der Geschossigkeit (II Vollgeschosse), zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe 7,0m; Firsthöhe 11,5m), zur Dachform und Dachneigung getroffen werden.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im **Mischgebiet**, nach der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, orientiert sich hierbei an der Bestandsbebauung im Mischgebiet im Plangebiet.

Grundsätzlich wird in den **Allgemeinen Wohngebieten** die offene Bauweise entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die geplante Neubebauung im WA1 und im WA3 sowie der perspektivischen Nachverdichtung im WA5 der kleinteiligen Bestandsbebauung anpasst.

Analog zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J6 sowie der Bestandsbebauung sind im **WA4** allerdings nur Hausgruppen zulässig.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden zudem Festsetzungen zu Einfriedungen, Müllstandplätzen, zur Vorgartennutzung (Ausschluss von Carports und Garagen), Drenpelhöhe, Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie zur Anbringung von Solaranlagen getroffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes somit durch die Planung nicht zu erwarten.

5. Belange der Bauleitplanung

5.1 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen („Spenger Straße“, „Beckendorfstraße“, „Freudenburg“ sowie „Stegeisen“).

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche der öffentlichen Straße „Stegeisen“, die unter anderem der Erschließung der neuen Wohnbebauung im **WA3** auf dem Flurstück 2163, Flur 5 der Gemarkung Jöllenbeck dienen soll.

Die Erschließung der geplanten neuen Wohnbebauung im **WA1** auf den Flurstücken 490, 1205, 1211, 1582 sowie 2164, Flur 5 der Gemarkung Jöllenbeck erfolgt über die Beckendorfstraße.

Die Erschließung der Bestandsbebauung im Plangebiet erfolgt überwiegend über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (**WA3**) erfolgt die Erschließung der bestehenden Hinterliegerbebauung über eine private Verkehrsfläche.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind jedoch Carports und Garagen nicht zulässig.

Fußgänger und Radfahrer

Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Spenger Straße“, „Beckendorfstraße“, „Freudenburg“ sowie „Stegeisen“ vorhanden. Ansonsten sind keine weiteren Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Private Wege dienen der inneren Erschließung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Beckendorfstraße (Haltestelle „Am Pfarrholz“), der Spenger Straße (Haltestelle „Böckmannsfeld“) sowie der Dorfstraße (Haltestelle „Dorfstraße“) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Von dort bestehen Anschlussmöglichkeiten in Richtung Spenge sowie zu den Stadtbahn-Haltestellen in Babenhausen Süd und Schildesche.

5.2 Belange des Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Osten liegenden Spenger Straße sowie der südlich verlaufenden Beckendorfstraße ein. Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden.

5.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sport- und Spielplätze. So z.B. in ca. 500 m Entfernung der Spiel- und Sportplatz an der Straße Böckmannsfeld westlich des Plangebietes bzw. die Spiel- und Sportplätze im Bereich der Hauptschule und Realschule Jöllenbeck östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport.

5.4 Belange des Gemeinbedarfes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen.

Hinsichtlich des Angebots an Schul- und Kindergartenplätzen wird durch die geplante Nachverdichtung des Wohnquartiers wahrscheinlich kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen hervorgerufen.

Der durch die Planung entstehende zusätzliche Betreuungsbedarf kann in den angrenzenden bestehenden Einrichtungen gedeckt werden.

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die städtischen Mischwasser- / Regenwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

6.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

6.5 Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

6.6 Stadtklima und Luftreinhaltung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind laut Klimakarte der Stadt Bielefeld nicht klimapfänglich. Demnach sind keine Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft zu erwarten.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 19.952 m ²
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 15.640 m ²
<i>Mischgebiet</i>	ca. 3.371 m ²
<i>Verkehrsfläche – öffentlich –</i>	ca. 707 m ²
<i>Verkehrsfläche – privat –</i>	ca. 234 m ²

Bei Umsetzung der Planung können ca. 25 Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe entstehen.

7.3 Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung

der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.
Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmannsfeld“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Bielefeld, im Januar 2018
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de