

Anlage

B	<p>4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hille-gosser Straße</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen• Begründung <p>- Satzung -</p>
----------	--

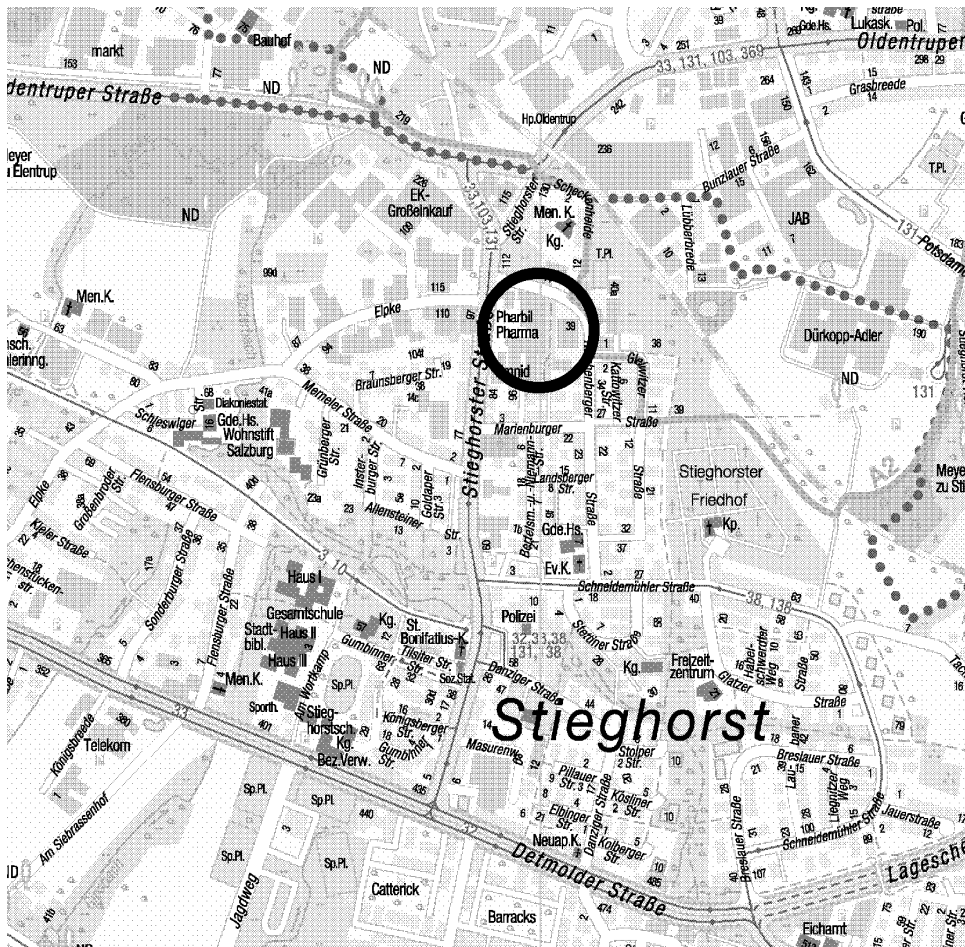
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 29.00

Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie
Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße

- Satzung -



Lage im Stadtbezirk

Inhaltsverzeichnis:

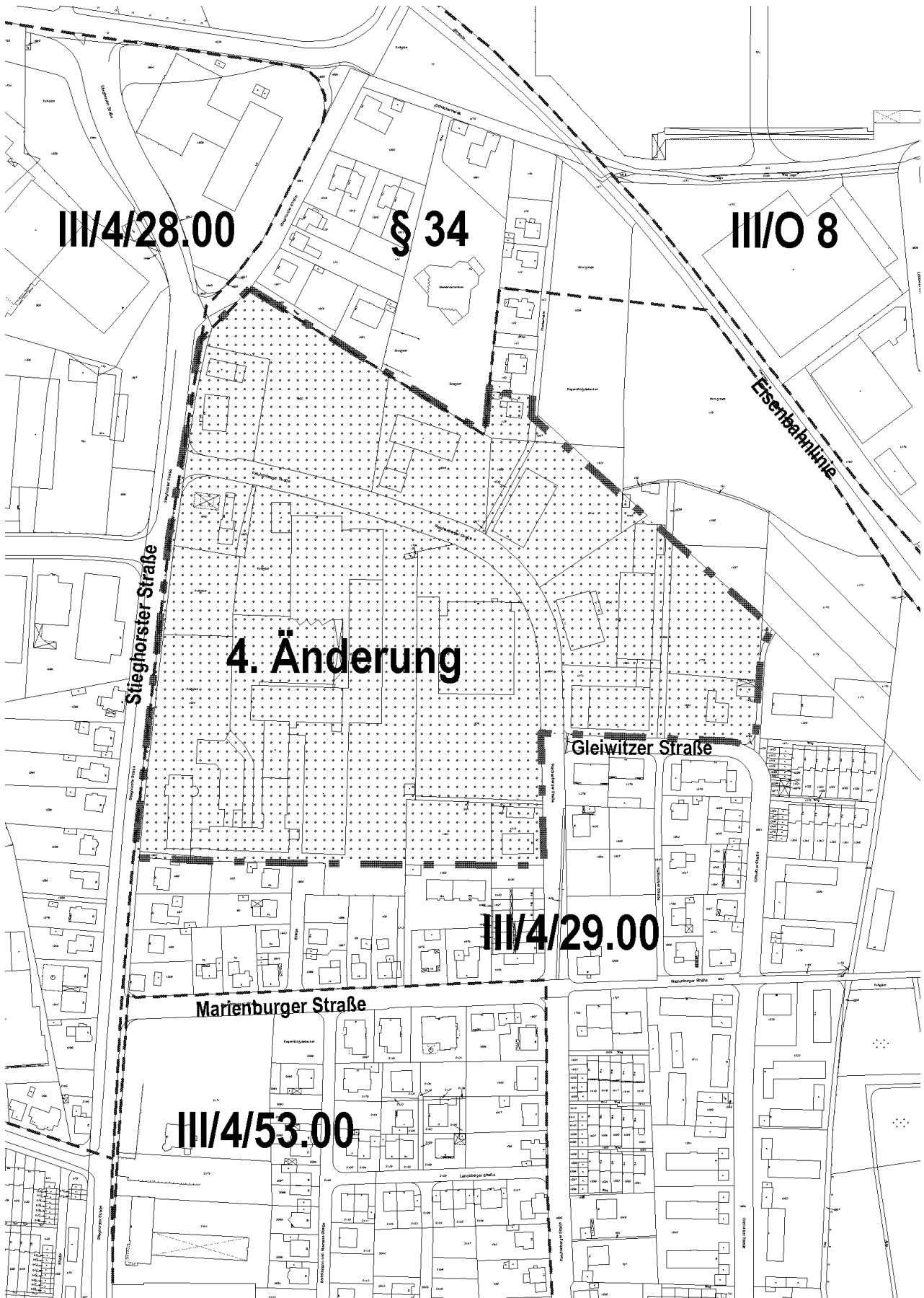
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 29.00 Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan (unmaßstäblich)
2. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (unmaßstäblich)
3. Abgrenzungsplan zur 4. Änderung (unmaßstäblich)
4. Angabe der Rechtsgrundlagen
5. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und gemäß BauNVO

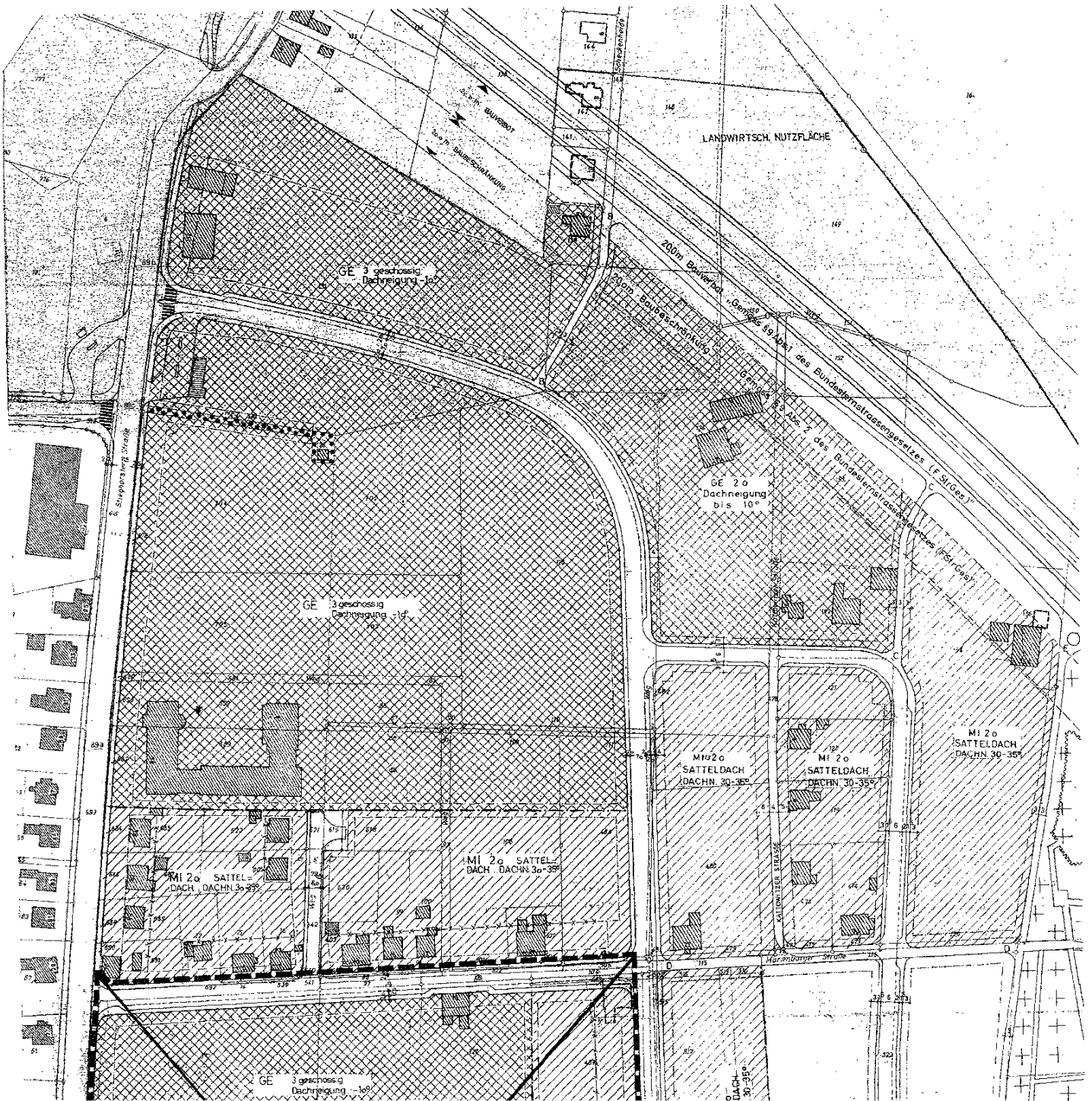
II. Begründung, Entwurf – Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Vorgaben
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme
5. Planung
6. Kosten

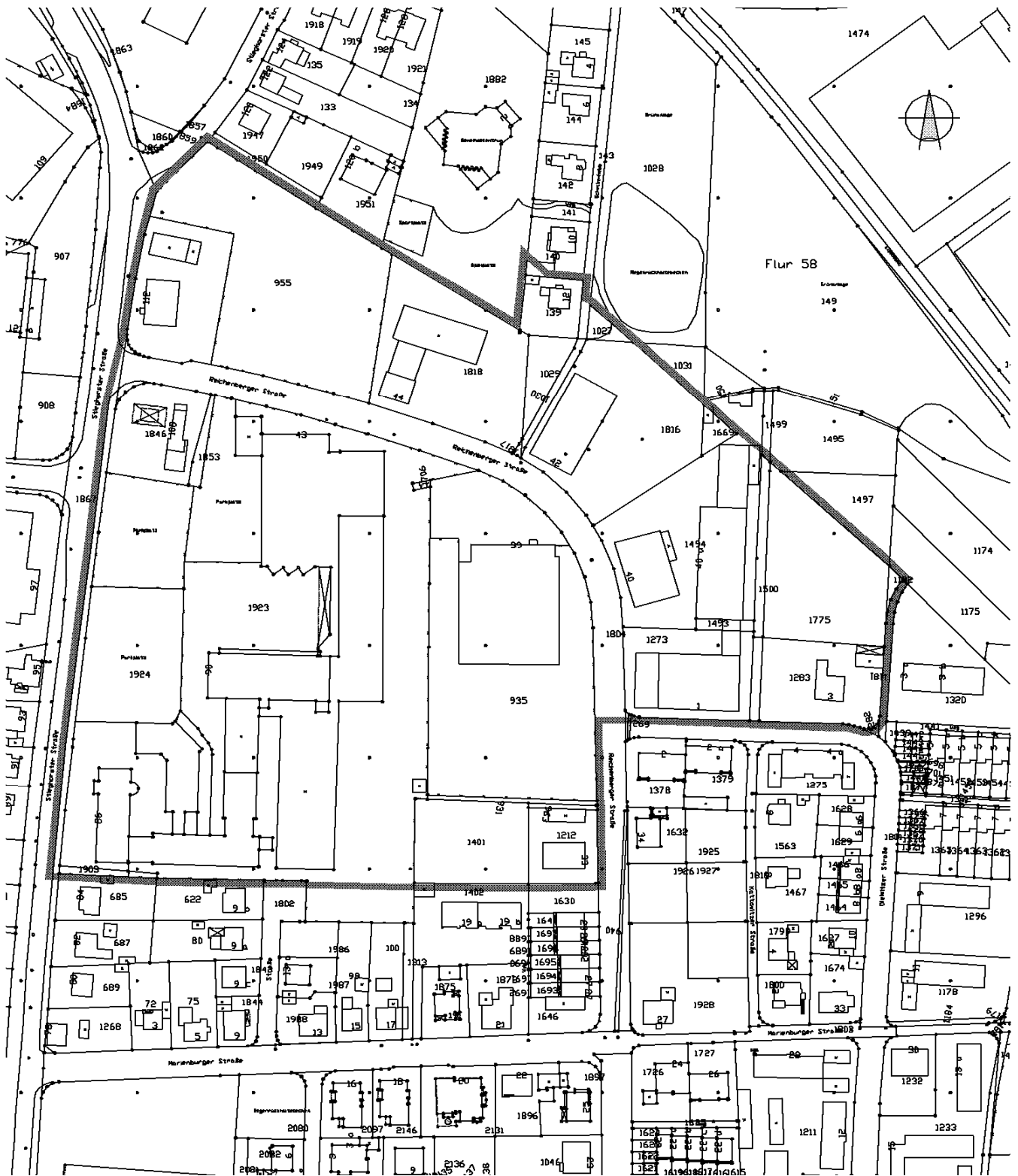


1. Übersichtsplan (unmaßstäblich)

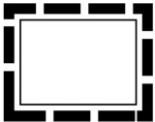
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00



**2. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
Nr. III/4/29.00 (unmaßstäblich)**



3. Abgrenzungsplan
 zur 4. vereinfachten Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 (unmaßstäblich)

	<h4>4. Angabe der Rechtsgrundlagen</h4>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).</p>
	<h4>5. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</h4>
<p style="text-align: center;">0</p>	<p style="text-align: center;">Abgrenzungen</p>
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)</p>
<p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</p>
	<p>1.8 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</p> <p><u>Allgemein zulässig sind :</u> (§ 8 (2) BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden :</u> (§ 1 Abs. 5 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tankstellen, 2. Anlagen für sportliche Zwecke, 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

	<p>4. Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist;</p> <p>5. Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt.</p>
	<p><u>Unzulässig</u> sind die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO <u>ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs.6 BauNVO)</p> <p>1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</p> <p>2. Vergnügungsstätten.</p>
	<p><u>Ausschluss von Einzelhandel</u> als Gewerbebetrieb aller Art (§ 1 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Anderer Einzelhandel als unter Punkt 4. und 5. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt, wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p>

6. Hinweis zur Beachtung:

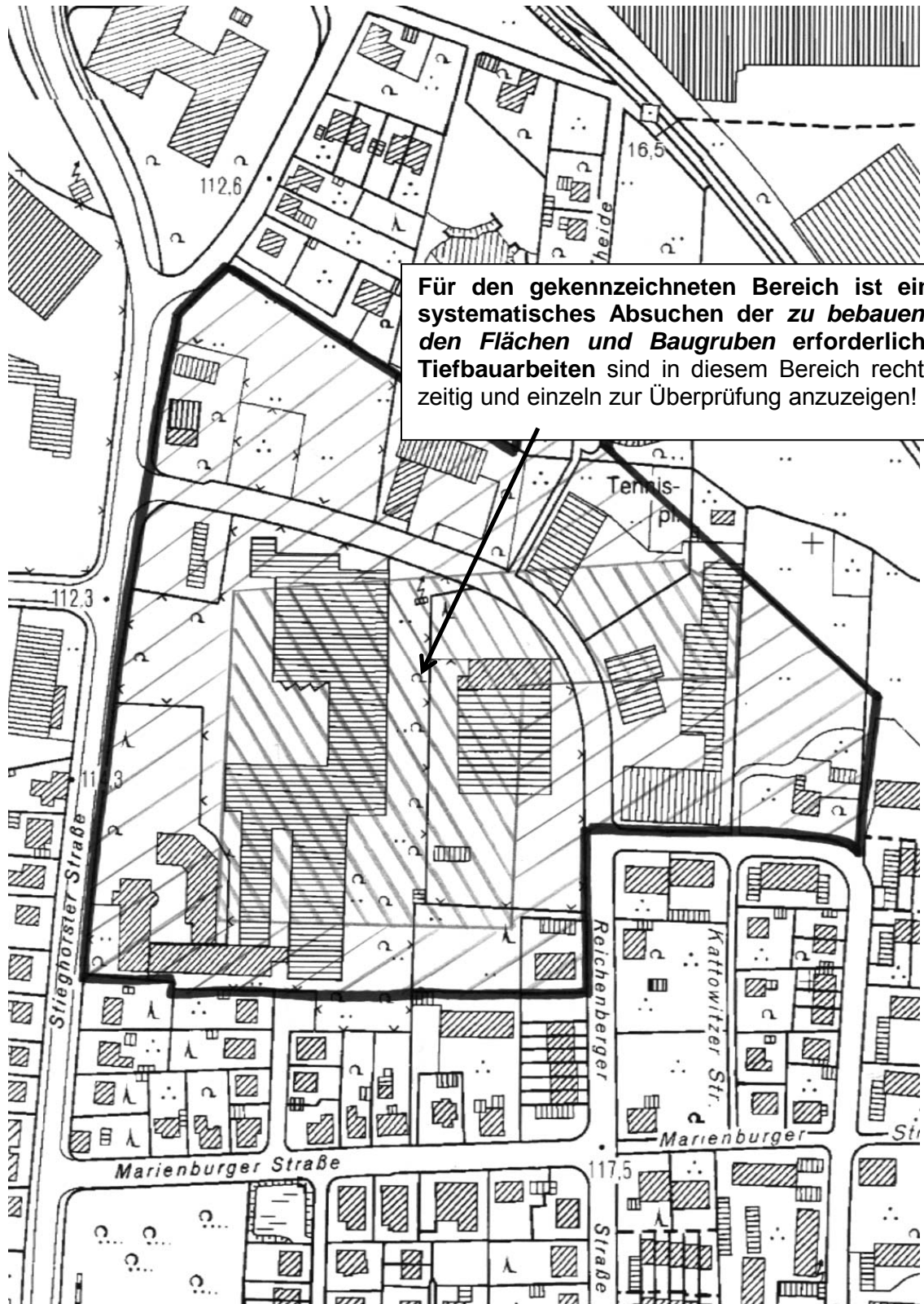
1. Bombenblindgänger:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass für den entsprechend im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt, aber wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Daher ist ein systematisches Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbauarbeiten sind in diesem Bereich rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen!

Für die verbleibende Fläche im Änderungsbereich sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen Anlass gibt.

Da Kampfmittelfunde jedoch grundsätzlich nicht völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen **sofort** einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521 / 512301) oder die Polizei (Tel. 0521 / 5450) sind zu benachrichtigen.



Übersicht Kampfmittelgefährdung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

II. Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 29.00

Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage
und Hillegosser Straße

- Satzung -

Gliederung:

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Vorgaben**
 - 3.1 Regional- und Flächennutzungsplanung; bestehendes Planungsrecht
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Sonstige Vorgaben
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
 - 4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld
 - 4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Auswirkungen der Planung
 - 5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes
 - 5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas
 - 5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes
 - 5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur
- 6. Kosten**

1. Anlass der Planung und Verfahren

Für das Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie Bielefeld - Lage im Nordosten, der Schneidemühler Straße im Süden und der Stieghorster Straße im Westen besteht seit dem 24.09. 1966 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/4/29.00. Mit Ausnahme des Teilbereiches der 3. Änderung (WA-Gebiet zwischen Friedhof und Schneidemühler Straße) und des aufgehobenen und durch den Bebauungsplan Nr. III/4/53.00 (WA-, MI- und SO-Gebiete zwischen Stieghorster Straße, Marienburger Straße, Reichenberger Straße und Schneidemühler Straße) neu überplanten Teilbereiches - beide 2003 nach der BauNVO von 1990 neu festgesetzt - gilt für die verbliebenen Baugebiete des Ursprungsbebauungsplanes seit der 2. Änderung vom 29.05.1985 die Baunutzungsverordnung von 1977.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten nördlich Marienburger Straße / Gleiwitzer Straße beiderseits des nördlichen Abschnittes der Reichenberger Straße sind danach auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der rechtskräftigen Änderungen allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie betriebsgebunden sind.

Da im Rahmen des Änderungsverfahrens lediglich eine Anpassung an die aktuelle BauNVO sowie der Ausschluss bestimmter Nutzungen vollzogen wird und die Grundzüge der Planung gegenüber dem Ursprungsplan nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet, ebenso wenig werden die in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt. Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann daher auf die geplante Änderung angewendet werden. Von einem Umweltbericht wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss
Bezirksvertretung Stieghorst 26.04.2007
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss 08.05.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 16.07. – 28.08.2008
- Entwurfsbeschluss
Bezirksvertretung Stieghorst 22.01.2009
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss 03.02.2009
- Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB 27.02. – 27.03.2009
- Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 13.02. – 27.03.2009

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 4. Änderung umfasst einen Teilbereich aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes östlich der Stieghorster Straße beiderseits des nördlichen Abschnittes der Reichenberger Straße bis zur Einmündung in die Stieghorster Straße.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da im Rahmen des Änderungsverfahrens an dieser bestehenden Gebietsausweisung nichts verändert werden soll, wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

3.2 Landschaftsplan

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Der Landschaftsplan enthält keine Schutzgebietsfestsetzungen für das Plangebiet.

3.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Die Gewerbeflächen an der Reichenberger Straße sind eingebunden in ein Gewerbeband, das sich entlang der Eisenbahnlinie Bielefeld – Lage zwischen Am Strebkamp / Meisenstraße im Westen und der Autobahn A 2 im Osten erstreckt.

4.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude genutzt und geprägt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Eine städtebauliche Konzeption ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Änderungsverfahren lediglich um eine Bestandsfestschreibung handelt.

5.2 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die vorhandenen, überwiegend baulich genutzten Gewerbegebiete in dem ca. 7,8 ha großen Änderungsbereich entsprechend ihrer derzeitigen Prägung solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter dieses Stadtteilbereiches negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Mit einer Anpassung der Gewerbegebiete an die BauNVO 1990 wäre der nachfolgende Zulässigkeitskatalog anzuwenden. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Um dem vorgenannten Planungsziel, nämlich Nutzungsarten mit negativem Einfluss auf den Änderungsbereich auszuschließen, gerecht zu werden, werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Einschränkungen zum oben aufgeführten Nutzungskatalog vorgenommen:

- Der Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll vollständig ausgeschlossen werden; ausgenommen davon ist Einzelhandel, dessen Verkaufs- und Ausstellungsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes **deutlich** untergeordnet ist; ausgenommen sind außerdem Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt;
- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Eine auch nur teilweise Umnutzung von bislang im Bebauungsplan Nr. III/4/29.00 festgesetzten Gewerbeflächen hin zu Wohnbauflächen ist nicht planerisches Ziel dieses Änderungsverfahrens.

Allerdings grenzen die Gewerbegebiete im Südosten, Süden, Südwesten und Norden an Baugebiete, die – wenngleich weitgehend als Mischgebiete ausgewiesen – eindeutig durch Wohnnutzung geprägt sind. Der Gewerbelärm ist somit ein potenzieller Immissionskonflikt für die benachbarte Wohnbebauung; da diese Gemengelage aber die Jahre gewachsen ist, kann davon ausgegangen, dass durch die beabsichtigte Neufassung der Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet dieser Konflikt nicht verschärft wird.

Als nicht zulässig sind Vergnügungsstätten festgesetzt.

Zudem werden Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt. Es wird lediglich Einzelhandel als **ausnahmsweise zulässige Nutzung** zugelassen, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht („Handwerkerprivileg“) und wenn die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes **deutlich** untergeordnet ist.

Den ansässigen Gewerbebetrieben wird somit die Möglichkeit eröffnet, selbst produzierte bzw. zumindest verarbeitete Waren in einem gewissen Umfang an den Endverbraucher zu veräußern.

Außerdem werden Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt als Ausnahme zugelassen. Damit sind solche Betriebe gemeint, die Autos verkaufen und im Zusammenhang damit in einer Werkstatt spezielle Dienstleistungen, insbesondere Wartung, Inspektionen, Reifenwechsel sowie Reparaturen, anbieten. Kennzeichnend dabei ist, dass die betrieblichen Aktivitäten im Wesentlichen in einem Gebäude / -komplex stattfinden, auch wenn dem Betrieb umfangreiche Freiflächen, z.B. zur Präsentation von Fahrzeugen oder zum Abstellen von Kundenfahrzeugen, zugeordnet sind. Unter diesen Betriebstyp fallen keine reinen Betriebe des Gebrauchtwagenhandels, die vornehmlich auf großen Freiflächen gebrauchte PKW unterschiedlicher Marken präsentieren und regelmäßig nicht mit einer Werkstatt verbunden sind sowie allenfalls untergeordnete bauliche Anlagen aufweisen, z.B. als reines Verkaufsbüro. Betriebe mit Werkstätten weisen zumindest eine gewisse Verwandtschaft zu den Gewerbebetrieben auf, die den Leitnutzungen eines Gewerbegebietes zuzuordnen sind. Ihre Ausnahme von dem Ausschluss des Einzelhandels stellt damit das Planziel, das Plangebiet gewerblichen Nutzungen vorzubehalten, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind, nicht in Frage.

Durch den Ausschluss von weiterem Einzelhandel als in der Ausnahme genannt wird der gewerblichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches Vorrang eingeräumt. Planungsziel ist, durch die Anpassung an die BauNVO in der Fassung von 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, die Entwicklung für diesen Bereich zu steuern und die bereits genutzten Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet soll nicht mit Nutzungsarten durchmischert werden, die den Charakter des Gebietes negativ beeinflussen könnten und soll weiterhin solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind, insbesondere produzierendes Gewerbe.

Mit der beabsichtigten Änderungsplanung soll eine Stärkung der vorhandenen und potenziellen gewerblichen Nutzung in dem Gebiet erreicht werden.

Das durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009 einstimmig beschlossene gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bildet in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen angesichts der in Bielefeld vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung in Zukunft Einzelhandelsnutzungen für Gewerbegebiete *ohne* Einzelhandelsvorprägung ausgeschlossen werden, da sonst ggf. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt.

Davon ausgenommen sind laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. Handwerkerprivileg); darüber hinaus kann KFZ- und Motorradhandel in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.

Somit entspricht die planerische Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 hinsichtlich des Einzelhandelsausschlusses den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; die planerische Zielsetzung, die bereits vor dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgelegt wurde, wird durch das Konzept getragen und explizit bestätigt.

5.3 Auswirkungen der Planung

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurde festgestellt, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dient der weiteren Nutzung eines bebauten Gewerbegebietes mit der Zielsetzung der Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung. In dem Plangebiet und seinem Umfeld ist nach heutigem Kenntnisstand der Altstandort AS 018 bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenverzeichnis der Stadt Bielefeld und der Bezirksregierung Detmold ist diese Fläche entsprechend verzeichnet. Bei dem Altstandort AS 018 handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Tanklagers, welches im Zuge des Rückbaus saniert wurde. Daher gehen von diesem Altstandort keine Beeinträchtigungen des Änderungsbereiches aus.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

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

Im Laufe des Verfahrens wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass für den entsprechend in einem Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt, aber wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Die entsprechenden Maßnahmen für Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich sowie generelle Maßnahmen bei der Entdeckung von verdächtigen Gegenständen oder Bodenverfärbungen sind unter Punkt „6. Hinweis zur Beachtung“ in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

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.

Auf die vorhandene und geplante Entwässerungskanalisation wird zurückgegriffen.

5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

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

Laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (1999) erreichen die Immissionspegel entlang der Stieghorster Straße ≥ 65 - ≤ 70 dB(A) tags und ≥ 55 - ≤ 60 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE 65/55 dB(A) tags/nachts werden im Straßenumfeld überschritten. Dies ist im Planungsfall zu berücksichtigen. Das Änderungsverfahren hat lediglich die Anpassung an die aktuelle BauNVO und eine Einschränkung der Nutzungen im GE zum Gegenstand.

Die „Stadtklimaanalyse“ (2007) kartiert das Plangebiet als überwiegend gering klimaempfindliches Gewerbeflächen-Klimatop, im nördlichen Bereich Randbereich als ein Stadtrand-Klimatop. Wesentliche stadtklimatische Veränderungen werden durch die Änderungsplanung nicht bedingt. Die Überwärmungseffekte bleiben unverändert bestehen.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist insbesondere entlang der Stieghorster Straße die Luftbelastung erhöht. Hinweise auf tatsächliche bestehende Richtwertüberschreitungen i. S. der TA-Luft liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Die Grenzwerte der 22. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid werden im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten.

5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Da im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 lediglich eine Anpassung an die aktuelle BauNVO sowie eine Einschränkung der Nutzungsarten vorgenommen wird, findet ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Bebauungsplanänderung im Zusammenhang mit der Schaffung von Baumöglichkeiten für gewerbliche Bebauung nicht statt. Festsetzungen sowie Abgrenzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost sind von der Planung nicht betroffen.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen. Weiterhin greift die Regelung des § 1a (3) Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch vorhanden. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung erfolgt innerhalb der vorhandenen Kanalisation.

Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer festgeschrieben (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. zur Versickerung, Verrieselung, ortsnahen Einleitung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet eignen sich unabhängig davon nicht für eine Versickerung. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über die Einleitungsstelle E 7/138 in den Baderbach.

Das Plangebiet ist an die vorhandene städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

6. Kosten

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

Bielefeld, im Januar 2010