

Anlage

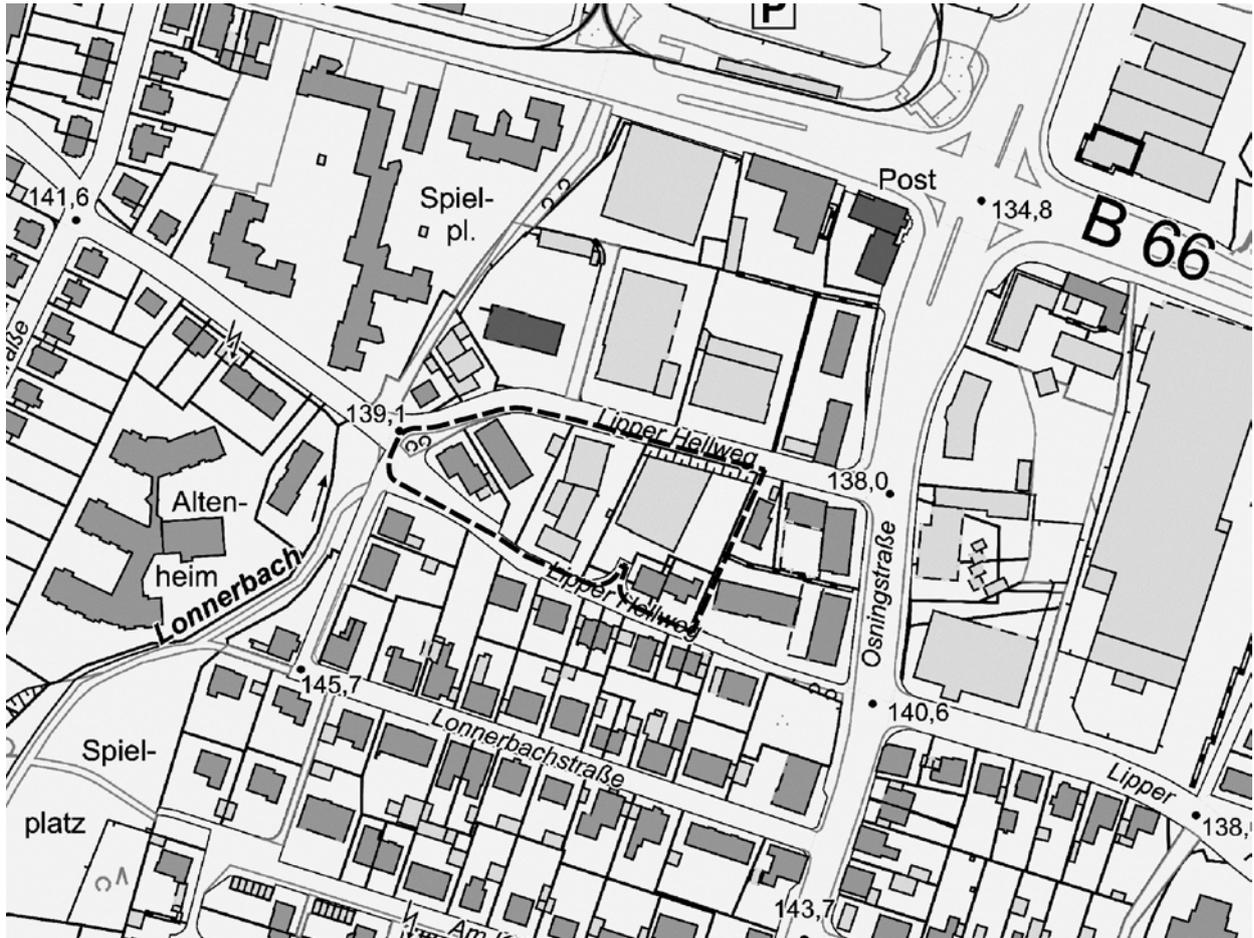
B	<p>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</p> <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p>
----------	---

STADT BIELEFELD

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningsstraße“

Stadtbezirk: Stieghorst

Plangebiet: Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningsstraße, nördlich der Lonnerbachstraße



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Verfasser:

Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.52

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
2	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	6
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Abfallentsorgung	7
9	Belange der Umwelt	7
9.1	Umweltprüfung	7
9.2	Natur- und Landschaftsschutz	7
9.3	Artenschutz	7
9.4	Immissionsschutz	7
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	8
9.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	8
10	Belange der sozialen Infrastruktur	9
10.1	Grundschule / Kinderbetreuung	9
10.2	Spielfläche	9
11	Kosten	9

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld und umfasst in der Flur 61 Teile des Flurstücks 2191 und in der Flur 62 die Flurstücke 298, 439, 481, 482, 632, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1350 tlw. und 2191 tlw.

Der verbindliche Geltungsbereich mit einer Größe von 0,75 ha und ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung / Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Planung eines Investors zur Entwicklung von Wohnbebauung am Lipper Hellweg 49 a-c angestoßen. Die dort zuvor ansässige gewerbliche Nutzung (Holzbaubetrieb) wurde bereits vor geraumer Zeit stillgelegt.

Die angestrebte Nachnutzung des leer stehenden Gewerbebetriebs erfordert eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugebietstypik, da Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausschließlich in betriebsgebundener Form zulässig sind. Die Festsetzung eines Mischgebiets ist die logische Konsequenz, da Mischgebiete sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

Das Plangebiet ist heute bereits mischgebietstypisch genutzt, was sich in einem direkten Nebeneinander gewerblicher Nutzung (Gießerei- und Modellbaubedarf sowie eine Reklameagentur) und Wohnnutzung ausdrückt. Die heute vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Betriebstypen in dem Plangebiet sind von ihrem Störgrad her als mischgebietstypisch anzusehen.

Zudem ist der Bereich zwischen dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der Osningstraße bereits als Mischgebiet festgesetzt, sodass sich eine Fortführung dieses Baugebietstyps anbietet. Hierdurch kann erreicht werden, dass das Mischgebiet als „Puffer“ zwischen dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet und dem südlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet fungieren und damit eine Staffelung der Baugebietstypen herstellen kann.

Dem Gliederungserfordernis der Baugebietstypen nach § 50 BImSchG kann somit entsprochen werden, da in diesem Bereich des Lipper Hellwegs zukünftig planungsrechtlich keine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet mehr ermöglicht wird.

Gemäß § 13a BauGB besteht zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich die Möglichkeit, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgesehen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Laut der Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) und einer südlich sowie westlich an das Plangebiet angrenzenden Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen. Der GIB umfasst im Norden über die Detmolder Straße hinaus Flächen westlich und östlich der Otto-Brenner-Straße.

Das Plangebiet wird heute bereits mischgebietstypisch genutzt. Neben den vorhandenen gewerblichen Betrieben (Vertrieb von Gießerei- und Modellbaubedarf, Werbeagentur) ist Wohnnutzung vorhanden. Der ehemals das Gebiet prägende Holzbaubetrieb hat seinen Betrieb eingestellt, die verbleibenden gewerblichen Betriebe sind bezogen auf ihren Störgrad als mischgebietstypisch anzusehen.

Die geplante Änderung der Art der Nutzung in eine gemischte Baufläche/ein Mischgebiet soll damit i. W. die realen Gegebenheiten planungsrechtlich absichern und eine Wohnnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Holzbaubetriebs ermöglichen. Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden durch die Änderung in ihrem Bestand und potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die nördlich des Lipper Hellwegs außerhalb des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des GIB. Auswirkungen auf diese Betriebe durch die für das südlich angrenzende Plangebiet beabsichtigte Mischgebietsausweisung wurden untersucht, sind nach gegenwärtigem Stand jedoch nicht zu erwarten.

Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich wird somit als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und soll zukünftig entsprechend „gemischte Baufläche“ darstellen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Durch die Darstellung einer „gemischten Baufläche“ zwischen der nördlich gelegenen „gewerblichen Baufläche“ hin zur südlich angrenzenden „Wohnbaufläche“ wird eine Nutzungsabstufung – entsprechend des tatsächlichen Bestandes – planungsrechtlich festgeschrieben. Bisher ist die Grenze zwischen „gewerblicher Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ mit einem Hinweis im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Beachtung der „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz“ versehen. Somit wird dem Gliederungserfordernis gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprochen.

5 Situationsbeschreibung

Der bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Änderungsbereich befindet sich westlich der Osningstraße zwischen dem nördlichen und südlichen Teilabschnitt des Lipper Hellwegs. An der Nord-, Süd- und Westseite ist das Plangebiet von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, während der östlich gelegene Bereich bis zur Osningstraße als Mischgebiet festgesetzt

und wohnbaulich genutzt ist. Die dominierende Nutzung innerhalb des Plangebiets war im östlichen Teilbereich bis zu dessen Stilllegung ein Holzbaubetrieb, dessen Grundstück seitens eines Investors nun für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken vorgesehen ist. Der westliche Teilbereich wird sowohl gewerblich als auch wohnlich genutzt. So bestehen dort ein Betrieb für den Vertrieb von Gießerei- und Modellbaubedarf, eine Reklameagentur sowie wohngenutzte Gebäude. In der Örtlichkeit ist somit bereits eine mischgebietstypische Prägung vorhanden.

Nördlich des Plangebiets befinden sich an den Lipper Hellweg anschließend gewerbliche Nutzungen in Form von großflächigen Gewerbebauten sowie der Standort der Löscharbeit der Feuerwehr Bielefeld.

Südlich des Plangebiets befindet sich, in dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich, kleinteilige zweigeschossige Wohnbebauung.

6 Belange des Städtebaus

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Bebauungsplanänderung sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung soll als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO erfolgen und damit der bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungsart entsprechen werden. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets kann zudem das städtebauliche Ziel einer Nutzungsabstufung von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet, über das geplante Mischgebiet hin zum südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet hergestellt werden. Das Mischgebiet nimmt in diesem Fall die Funktion eines Puffers zwischen Gewerbe und Wohnen ein.

Die am westlichen Plangebietsrand gelegene straßenbegleitende Grünfläche ist im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in das Mischgebiet einbezogen werden, mit dem Ziel diese Fläche den privaten Grundstücksflächen im Mischgebiet zuzuschlagen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,6 festgesetzt werden. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten ist im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Diese Werte entsprechen sowohl den Vorgaben des § 17 (1) BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) als auch der bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,8.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan regelt die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen. Diese Festsetzung soll auch künftig beibehalten werden und zudem um Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ergänzt werden. Hier sollen in Abhängigkeit der Dachform folgende Festsetzungen getroffen werden:

Dachform	Gebäudehöhe
Geneigtes Dach	14,00 m
Flachdach	10,00 m

Diese Differenzierung ist erforderlich, um einerseits dem vorhandenen Gebäudebestand im Westen des Plangebiets (Satteldächer mit Gebäudehöhen von ca. 12 - 14 m) zu entsprechen und andererseits die Vorhabenplanung zur Errichtung von Wohngebäuden im Bereich des ehemaligen Holzbaubetriebs in der vertikalen Ausdehnung zu begrenzen. Die Planung sieht die Errichtung von mit Flachdächern ausgestatteten Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem aufgesetzten Staffelgeschoss vor.

Als Bauweise soll gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden. Baukörper dürfen damit eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit einem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese sollen eine flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglichen und daher eine große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche bilden. Die dadurch gewährleistete Flexibilität ist für die Festsetzung eines Mischgebiets besonders geeignet, um den baulichen Ansprüchen des weit gefassten Nutzungskatalogs eines Mischgebiets entsprechen zu können.

6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

7 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist an der Nord-, Süd- und Westseite von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben. Die verkehrliche Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke ist folglich auch künftig gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Anlage von Tiefgaragen ermöglichen, sodass die erforderlichen Stellplatznachweise auf den Grundstücken im Geltungsbereich erbracht werden können.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind von der Änderungsplanung nicht berührt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die räumliche Nähe des Plangebiets zur Haltestelle „Sieker“ gegeben. Die Haltestelle befindet sich Luftlinie etwa 150 m entfernt an der Detmolder Straße und bietet eine Anbindung an die Stadtbahn (Linie 2) und den Busverkehr (Linien 24, 32, 33, 34, 36, 132 und 133).

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebiets.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von maximal 96 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Mischgebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m³/h bzw. bei 96 m³/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über die Einleitungen 7/146 und 7/133 in den nahe gelegenen Lonnerbach. Nach Auskunft des zuständigen Fachamts bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und -anlagen.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Abfallentsorgung

Die bereits in der Bestandssituation gegebene Versorgung mit Elektrizität und Gas gewährleistet auch künftig die Versorgung des geplanten Mischgebiets.

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

9.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebiets keine hohe Bedeutung.

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Kenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten liegen nicht vor.

9.4 Immissionsschutz

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde ein schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, Februar 2015) erstellt, das die Nachnutzung des Betriebsgeländes des ehemaligen Holzbaubetriebs im Osten des Änderungsbereichs zu Wohnzwecken untersucht.

Gewerbelärm

Im Rahmen des o.g. schalltechnischen Gutachtens wurde untersucht, ob eine Nachnutzung des vormals durch den Holzbaubetrieb genutzten Grundstücks in direkter Nachbarschaft zu den westlich und nördlich gelegenen Gewerbegebieten (bislang in dem hier zur Änderung vorgesehenen Bebauungsplan rechtskräftig als Gewerbegebiet festgesetzt) möglich ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass die idealtypischen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) nahezu im gesamten Vorhabenbereich eingehalten werden. Lediglich unmittelbar an der westlichen Grenze zu dem dort bestehenden Gewerbebetrieb werden

die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aufgrund der dortigen Anlieferungszone überschritten.

Aus dieser Situation der räumlichen Nähe einer im Mischgebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung und dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb wird im Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich die Nutzung für Außenwohnbereiche, Wohn- und Schlafräume ausgeschlossen. Mit der Festsetzung dieses Bereichs nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB können die Schutzansprüche einer Wohnnutzung innerhalb des geplanten Mischgebiets sichergestellt werden. Mit diesem Vorgehen kann einerseits eine Wohnnutzung ausreichend geschützt werden und zum anderen der derzeit genehmigte Betrieb der vorhandenen Gewerbebetriebe weiterhin in der derzeitigen Ausprägung bestehen bleiben.

Straßenverkehrslärm

Laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel unter Berücksichtigung der seit 2008 bis heute erfolgten Verkehrsmengenentwicklung auf der Osningsstraße und dem Lipper Hellweg > 60 bis < 65 dB(A) tags und > 55 bis < 60 dB(A) nachts im nördlichen Plangebiet. Nach Süden und damit im überwiegenden Planbereich erreichen die Immissionspegel > 55 bis < 60 dB(A) tags und > 45 bis < 50 dB(A) nachts. Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) tags / nachts werden folglich im Straßennahbereich überschritten und im übrigen Plangebiet eingehalten.

Um diesem Umstand in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wird für den Straßennahbereich mit einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt, dass dort Außenwohnbereiche sowie Wohn- und Schlafräume unzulässig sind.

Zusammenfassende Wertung

Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts werden durch Gewerbelärm im Bereich der Anlieferungszone des westlich an den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich gelegenen Gewerbebetriebs und durch Verkehrslärm im Straßennahbereich zum nördlichen Lipper Hellweg überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse können dadurch gewährleistet werden, dass diese Bereiche sowohl für Wohn- und Schlafbereiche als auch für Außenwohnbereiche nicht zugänglich sind. Die Immissionsschutzansprüche des geplanten Mischgebiets können damit ausreichend gewahrt werden.

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden.

Mit der Planung ist die Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein Mischgebiet im Sinne einer Innenentwicklung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

9.6 Klimaschutz / Energieeffizienz

Aufgrund der bereits vor der Planung bestehenden Flächenversiegelung und der Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ von bislang GRZ 0,8 auf künftig GRZ 0,6 wird sich durch die Planänderung keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen ergeben.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar

wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Direkte Vorgaben zur Gebäudeausrichtung oder der Dachform sollen im vorliegenden Fall jedoch bewusst nicht getroffen werden, da das Mischgebiet im Sinne einer Angebotsplanung festgesetzt und eine flexible Ausnutzbarkeit im Sinne des Nutzungskatalogs des § 6 BauNVO ermöglicht werden soll.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule / Kinderbetreuung

Die Auswirkungen der Planung auf die Grundschulversorgung und sonstige Einrichtungen der Kinderbetreuung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

10.2 Spielfläche

Die geplante neue Wohnbebauung löst einen zusätzlichen Spielplatz bedarf aus, der im weiteren Verfahren ermittelt wird.

11 Kosten

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Nachnutzung der ehemals durch einen Holzbaubetrieb gewerblich genutzten Fläche. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) wurde bereits geschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Änderungsplanung außer der Verlegung der Hausanschlüsse keine Erschließungsmaßnahmen betroffen.

Bielefeld, im August 2015