Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 12.05.2016, 51- 3229

Drucksachen-Nr.

3223/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	09.06.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	30.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ 2/ 19.06 "Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße" für das Gebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße, nördlich der Straße An der Reegt sowie östlich eines Fuß- und Radweges als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- Stadtbezirk Schildesche -

Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Schildesche 30.04.2015, TOP 7 ö und STEA 12.05.2015, TOP 15.1 ö, Drucksachen-Nr. 1329/2014-2020
BV Schildesche 19.11.2015, TOP 9 ö und STEA 01.12.2015, TOP 23.2 ö, Drucksachen-Nr. 2295/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß der **Anlage A1, Ziffer I Nr. 2** teilweise stattgegeben. Die übrigen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß der **Anlage A2.1** zur Kenntnis genommen und die redaktionellen Änderungen in der Begründung beschlossen.

~~Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)~~	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Die Stellungnahme der MoBiel GmbH aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß der Anlage **A2.1, Nr. 2.13** teilweise zurückgewiesen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß der Anlage **A2.2** beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2015 „Gemischte Baufläche Apfelstraße/Ecke Westerfeldstraße“) wird gemäß Anlage D zur Kenntnis genommen.
7. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitzuhalten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Allgemeines

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ für das Gebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße, nördlich der Straße An der Reegt sowie östlich eines Fuß- und Radweges ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu regeln.

Anlass und Ziele der Planung

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt die Umnutzung von heute bereits bebauten Grundstücks- und Gebäudeteilflächen (ehemalige Textilfabrik) für eine ergänzende Wohnnutzung und hat dazu einen Antrag auf Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplanes gestellt.

Die betreffenden Flächen sind bislang durch unterschiedliche kleingewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe belegt und weisen teilweise Leerstände auf.

Eine Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird an dieser Stelle angestrebt, da künftig, gemäß den Aussagen des Investors, eine rein gewerbliche Nutzung der vorhandenen Gebäudekomplexe voraussichtlich nicht mehr möglich ist. Erheblich emittierende gewerbliche Nutzungen lassen sich an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin nicht ansiedeln. Der Standort ist durch seine Lage im Siedlungsgefüge sowie in der Nähe zum Ortskern Schildesche mit den verschiedenen sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen und dem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr neben stadtteilgebundenem „Kleingewerbe“ auch für eine Wohnnutzung geeignet. Dies zeigen auch konkrete Anfragen für solche Nutzungen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine städtebauliche Eingliederung der innerstädtischen Gewerbefläche in das von Wohn- und Mischnutzungen geprägte weitere Umfeld. Ziel ist es, leerstehende und schlecht gewerblich nachzunutzende Gewerbeflächen zum Teil umzunutzen und durch die Möglichkeit der zusätzlichen Wohnnutzung eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung durchzuführen.

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen als Mischgebiet festzusetzen und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen. So soll eine Mischnutzung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe ermöglicht werden. Die vorhandenen gewerblichen

Nutzungen im Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert und brachliegende Teilflächen werden entwickelt.

Der Bereich für die Neuaufstellung beschränkt sich dabei auf einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“, nämlich die „Gewerbeinsel“ zwischen der Westerfeldstraße und Apfelstraße.

Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung und Umnutzung von heute überwiegend gewerblich genutzten sowie größtenteils schon versiegelten Flächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", kann durch Nach- und Umnutzungen im Bestand vermieden werden.

Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Das Gebiet gliedert sich in Wege und Verkehrsflächen (ca. 2.500 m²) und die künftigen Mischgebietsflächen (ca. 25.000 m²).

Für die geplanten Mischgebietsflächen wird künftig eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die geplante GRZ von 0,6 wird mit der Fläche des Mischgebiets multipliziert (25.000 m² * GRZ 0,6). Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 15.000 m², die den Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet. Deshalb ist kein Bericht zur Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Der Bebauungsplan erfüllt demnach die Voraussetzungen für eine Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Zu Punkt 1.) des Beschlusses: Aufstellungsbeschluss/Frühzeitige Beteiligungen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ gefasst.

Gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und

wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 08.06.2015 - 26.06.2015 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt zu informieren.

Ein Erörterungstermin wurde am 15.06.2015 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden einige Fragen und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren formuliert, die in der Anlage A thematisch zusammengefasst und mit Stellungnahmen der Verwaltung beantwortet wurden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB gingen zudem schriftliche Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 10.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage Teil A1** der Vorlage wiedergegeben.

Zu Punkten 2.) und 3.) des Beschlusses: Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 den Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ als Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 22.12.2015 bis einschließlich 12.02.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet wurden. Dabei wurden im Wesentlichen redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgebracht, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen.

Die Stellungnahme der **moBiel GmbH** aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß der Anlage A2.2, Nr. 2.13 teilweise zurückgewiesen.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich während der öffentlichen Auslegung, vom 29.01.2016 - 29.02.2016 über den Entwurf des Bebauungsplanes zu informieren. Schriftliche Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind in der **Anlage Teil A2** der Beschlussvorlage wiedergegeben.

Zu Punkt 4.) des Beschlusses

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Verwaltung sind die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell geändert bzw. ergänzt worden. (s. **Anlage A 2.2** Änderungsvorschläge der Verwaltung)

Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen. Sie dienen zur Klarstellung und zum besseren Verständnis.

Zu den Punkten 5.) und 6.) des Beschlusses

Der Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 "Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße" mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Flächennutzungsplanverfahren

Das überwiegend bebaute Plangebiet ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann erfolgen, da gem. § 13 a (2) BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Neuausweisung des Plangebietes als gemischte Baufläche gliedert sich in das städtebauliche, von der Mischbebauung und -nutzung geprägte Umfeld ein, schafft Wohnraum für die Bevölkerung und sichert zusätzlich gewerbliche Nutzungen.

Im Umfeld befinden sich im FNP gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen, an die sich das Plangebiet anfügen würde. Der FNP wird auf dem Wege der Berichtigung redaktionell angepasst und ist als Anlage D beigefügt.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend hieran sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ die Festsetzungen als „Gewerbegebiet“ sowie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ getroffen worden. Die Gewerbegebiete sind in fünf unterschiedliche Teilbereiche untergegliedert. Dabei unterscheiden sich die Festsetzungen in der Geschossigkeit, Bauweise sowie der maximalen Höhe und sind überwiegend an die vorhandene Bausubstanz angepasst. Zudem ist im Plangebiet die überbaubare Grundstücksfläche in Form großer Baufenster festgesetzt.

Die zulässige Art der Nutzung ist dabei in „Gewerbegebiet“ sowie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gegliedert, wobei im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_1 weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz geregelt sind. Hier sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sind im festgesetzten GE_1-Gebiet nicht ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bei der Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,8 und bei der Geschossflächenzahl mit einer GFZ von 2,4 in allen fünf Nutzungsbereichen gleich geregelt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die jetzt vorhandenen, nicht störenden Gewerbebetriebe einschließlich der im Plangebiet vorhandenen Tankstelle von der Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden zusätzlichen Nutzungen wie z.B. Wohnen ermöglicht.

Umweltbelange

Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, sowie die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO den Grenzwert von 20.000 m² unterschreitet, wird die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in diesen Fällen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig.

Aus diesen Gründen entfällt auch die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind. Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen werden durch die Planung voraussichtlich nicht ausgelöst.

Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Deshalb wurde ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt.

Altlasten

Im Plangebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße befinden sich Teilflächen der Altdeponie lHSB 300 (StAfUA 3917/lMB 147). Hierbei handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Tongrube mit Haus- und Gewerbemüll in einer Mächtigkeit bis ca. 10,00 m. lm Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ wurde die Altlastensituation 2005 untersucht. Hierzu kann im Ergebnis festgestellt werden:

„Die Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zeigen für diesen Bereich ein erhöhtes Gefährdungspotential auf. Neben Deponie-Immissionen sind auch statische Probleme nachgewiesen. Ebenso sind hinsichtlich der Entsorgung des Aushubmaterials erhöhte Anforderungen zu stellen.“ Die detaillierte Beschreibung der Untersuchungsergebnisse sowie der empfohlenen Maßnahmen ist der Grundlagenermittlung zur Altlastenproblematik vom Oktober 2005 sowie der ergänzenden Untersuchung vom 13.12.2005 zu entnehmen, die beim Umweltamt vorliegen.

Vor dem Hintergrund wurde nunmehr geprüft, ob die zusätzliche und ggf. sensiblere Nutzung „Wohnen“ im Plangebiet zulässig sein soll und kann.

Wohnnutzungen z.B. im Bereich der westlich gelegenen Brachfläche oder auf nördlichen Teilflächen des ehemaligen Textilfabrik-Areals sind nur dann ohne weitere Bodenuntersuchungen sowie Maßnahmen möglich, wenn diese im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ werden hierzu Festsetzungen getroffen, die eine Nutzungsgliederung der Gebäude im Bereich der Altlast vorsehen (MI_2). Dabei werden im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und ab dem 1. OG Wohnnutzungen festgesetzt.

Die Aufnahme von Wohnnutzungen im MI_2 im Erdgeschoss bleibt gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB solange unzulässig, bis die Sanierung der ehemaligen Altdeponie IHSB 300 abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) unter Berücksichtigung der bis heute erfolgten Verkehrsmengenentwicklung durch Verkehrslärm vorbelastet. In den Straßennahbereichen der Westerfeldstraße werden die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI (Mischgebiet) gemäß DIN 18005 überschritten. Auch die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung ≥ 65/55 dB(A) tags/nachts wird hier nicht eingehalten. Rückwärtig werden ab einer Distanz von rd. 50 m zur Westerfeldstraße und rd. 30 m zur Apfelstraße die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts eingehalten.

Die erstrebenswerten gesundheitsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 werden auf Teilflächen aufgrund der vorhandenen Verkehrszahlen überschritten, so dass Vorkehrungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen notwendig werden.

Die Fa. Akus GmbH hat daraufhin ein schalltechnisches Gutachten auf Basis der aktuellen Verkehrsdaten erstellt und kommt ebenfalls zum Ergebnis, dass das Plangebiet entlang der Westerfeldstraße und der Apfelstraße durch Verkehrslärm vorbelastet ist und deshalb geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Maßnahmen (Wälle / Wände) sind aus städtebaulichen Gründen nicht durchführbar.

Eine in innerstädtischen, bestandsgeprägten Situationen gebräuchliche Art der Konfliktlösung besteht darin, an der straßenzugewandten Gebäudeseite passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, damit gesundheitsverträgliche Innenschallpegel und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Gesundes Wohnen soll deshalb dort, wo es erforderlich ist, durch passive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Grundrissanordnungen, Anordnung von Wohnaußenbereichen, Einbau von Schallschutzfenstern, Lüftungsanlagen und schallgeschützten Wand-/Dachkonstruktionen gewährleistet werden.

Dazu werden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche festgesetzt, aufgrund derer die Bauteile dimensioniert werden müssen. Die grafische Darstellung der Ergebnisse gemäß DIN 4109 sind der Anlage des Schallgutachtens getrennt für Erdgeschoss sowie die Obergeschosse zu entnehmen und der Begründung zur Satzung beigefügt.

Das Plangebiet liegt im:

- EG und im 1. OG in den Lärmpegelbereichen III bis VI
- In den darüber liegenden Geschossen (3-5. OG) in den Lärmpegelbereichen I bis III.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (wie Fenster, Rolladenkästen etc.) ist entsprechend den Anforderungen der DIN4109 auszulegen. Ein Schalldämm-Maß der Fenster von R_W = 31 dB wird üblicherweise bereits durch ein handelsübliches Fenster mit Isolierungsverglasung erreicht, wie es ohnehin lt. EnEV vorzusehen ist. Besondere Anforderungen an die Schall-Dämmmaße von Bauteilen werden gemäß dem nordrhein-westfälischem Einführungserlass zur DIN 4109 erst ab dem Lärmpegelbereich III gestellt.

Gewerbelärm

Von den vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Betriebsgeräusche, Parkplätze etc.) wird Gewerbelärm erzeugt, der sowohl auf die immissionsempfindlichen Nutzungen der Planung als auch auf Immissionsorte außerhalb des Gebäudekomplexes der ehem. Textilfabrik einwirkt. Weiterhin wirken die gewerblichen Geräusch-Immissionen des Großhandelshauses für Bürobedarf auf die geplante Wohn- und Büronutzung im Kopfteil des Gebäudekomplexes der ehem. Textilfabrik ein. Deshalb wurden diese Gewerbelärmbelastungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens gesondert untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Gewerbelärmsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbenutzungen wie auch der geplanten Mischnutzungen (auch Wohnen) nachbarverträglich ist.

Luftreinhaltung

Die Immissionsgrenzwerte für Luftreinhaltung nach § 39. BImSchV werden eingehalten. Auch bislang war eine Bebauung des Gebietes planungsrechtlich zulässig. Durch die beabsichtigte Änderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet tritt keine grundsätzliche Veränderung ein. Durch die Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,6 wird zukünftig tendenziell eine geringere Baudichte möglich sein.

Finanzielle Auswirkungen

Sollten, in Abhängigkeit von der inneren Erschließung des Baugebietes, zusätzliche öffentliche Entwässerungseinrichtungen erforderlich werden, so betragen diese nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 100.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauerhaltungskosten). Die Kosten betragen im Einzelnen:

- Schmutzwasserkanalisation ca. 60.000 €
- Regenwasserkanalisation ca. 40.000 €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 und im Finanzplan 2016 sind bisher keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet evtl. geplanten öffentlichen Entwässerungs-einrichtungen würden Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 675.- € entstehen.

Der finanzielle Aufwand für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ sowie für eventuell erforderliche Gutachten wird vom Antragsteller getragen.

Ein städtebaulicher Dreiecksvertrag wurde geschlossen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A1	**Teil A1** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ (Stand Oktober 2015)** Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren – der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB – der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

A2	**Teil A2** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ (Stand April 2016)** Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) Auswertung der Beteiligungsverfahren – der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB – der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB – Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung)

B	**Teil B** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ (Stand April 2016)** – B-Plan-Satzung, Nutzungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

C	**Teil C** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ (Stand April 2016)** – Begründung

D	**Teil D** – **Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2015 „Gemischte Baufläche Apfelstraße/Ecke Westerfeldstraße“)**