

E

Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“

- Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“

Verfahrensstand: Satzung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Gliederung

- 1 Allgemeines**
- 2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
- 3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen**
- 4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
 - 4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes**
 - 4.2 Belange des Verkehrs**
 - 4.3 Belange der Ver- und Entsorgung**
 - 4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**
 - 4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**
 - 4.6 Belange des Umweltschutzes**
 - 4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen**
 - 4.8 Belange der sozialen Infrastruktur**
- 5 Bodenordnung**
- 6 Erschließungsanlagen**
- 7 Flächenbilanz**
- 8 Kostenschätzung**

1 Allgemeines

Gemäß der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.09.2013 und der Bezirksvertretung Brackwede vom 05.09.2013 soll der Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“ für das Gebiet östlich der Grabenstraße, südöstlich der Südstraße, südlich der Briloner Straße, westlich der Windelsbleicher Straße und den Bereich beiderseits der Olper Straße gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu schaffen.

2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Umfeld der Olper Straße sind nahezu vollständig bebaut. Der nördliche Planbereich ist geprägt durch eine überwiegend straßenbegleitende 1-2-geschossige Wohnhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern. Westlich der Olper Straße sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachneigungen von ca. 30° - 40° vorhanden; bei den Wohngebäuden östlich der Olper Straße handelt es sich überwiegend um kleine Ein- und Zweifamilienhäuser mit steilen Dächern und hohen Drempeln.

Westlich des Wendeplatzes der Olper Straße befand sich im südwestlichen Plangebiet eine ehemalige Hausschuhfabrik. Nachdem der Gebäudebestand vorübergehend auch als Werkstätte der Von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel genutzt wurde, stehen die Gebäude (Olper Str. 10) nun schon seit längerer Zeit leer. Der Gebäudebestand ist zweigeschossig und weist eine sehr flache Dachneigung auf.

Östlich des Wendeplatzes sind ein nicht störender Handwerksbetrieb und einzelne ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachlandschaften vorhanden. Auf dem Eckgrundstück an der Windelsbleicher Straße befinden sich im östlichen Planbereich die Vatan Moschee und ein eingeschossiges Lebensmittelgeschäft für südländische Spezialitäten sowie die zugehörigen Parkplätze. Dieser Bereich wird durch den Kuppelbau der Moschee und das nebenstehenden Minarett dominiert.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt ein großflächiger, zweigeschossig wirkender, metallverarbeitender Gewerbebetrieb unmittelbar südlich an das Gelände der ehemaligen Schuhfabrik und prägt den Bereich in besonderem Maße. Dieser Betrieb soll jedoch nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst werden, da hierfür derzeit kein Planungserfordernis gesehen wird.

Des Weiteren befinden sich nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise mit unterschiedlich geneigten Dächern. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich nördlich an der Briloner Straße.

3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die planungsrechtliche Beurteilung des Bereiches erfolgt derzeit nach § 34 BauGB. Der nördliche Planbereich ist dabei durch die Wohnnutzungen geprägt, die übrigen Flächen sind aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Nutzungen als Gewerbe- und Mischgebiete einzustufen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke im nördlichen Planbereich entsprechend der dort vorhandenen Wohngebäude als Wohnbauflächen dargestellt und die Grundstücke im südlichen Teilgebiet des o.g. Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung erfolgt außerdem der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“. Für dieses Teilgebiet ist im o.g. Bebauungsplan die Festsetzung als Mischgebiet geplant. Damit ist dieser hier nicht aus dem FNP entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“. Der Hinweis auf Beachtung des Immissionsschutzes verschiebt sich nach Süden an die neue Nahtstelle zwischen „Gemischter Baufläche und „Gewerblicher Baufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes

Bereich Olper Str. 10

Für das Grundstück der ehemaligen Hausschuhfabrik wurde mit Datum vom 19.07.2013 ein Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung in eine kirchliche Nutzung mit Gebets-, Aufenthalts- und Unterrichtsräumen für eine islamische Religionsgemeinschaft gestellt.

In Bielefeld sind mehrere große islamischer Vereinigungen mit zahlreichen Mitgliedsvereinen vertreten, die in Ihrem Islam- und Gesellschaftsbild die Verhältnisse im Herkunftsland widerspiegeln und daher hinsichtlich der „Träger“ durchaus unterschiedlich ausgerichtet sind. Es gibt derzeit in Bielefeld 19 Moscheen, darunter 4 in Brackwede.

Die hier in Frage stehende Islamische Moscheegemeinde (Hicret Moschee), die dem zweitgrößten islamischen Verband in Deutschland (Milli Görüs) angehört, möchte ihren ca. 300 m südöstlich gelegenen bisherigen Standort an der Windelsbleicher Straße aufgeben und an die Olper Str. 10 verlegen.

Beantragt sind im Einzelnen: großzügige, getrennte Gebetsräume (m/w), Aufenthaltsraum für Männer mit Küche, Jugendraum mit Küche, Aufenthaltsraum für Frauen, 8 Unterrichtsräume, mehrere Büros sowie Sanitär- und Nebenräume und eine Hausmeisterwohnung. Die Bruttoutzfläche beträgt insgesamt ca. 1500 qm.

Die Nutzungszeiten der Gebetsräume richten sich nach den jahreszeitlich gemäß Sonnenstand veränderlichen Gebetszeiten und liegen im Sommer zwischen 4.30 Uhr und 24.00 Uhr, im Übrigen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. An Freitagsgebeten werden laut Angabe der Antragsteller 250 bis 300 Personen, an Wochenenden max. 80 Personen und in der Woche 30 bis 50 Personen täglich erwartet. Während der Gebetszeiten werden die übrigen Räume nicht genutzt. Unterrichtet wird zwischen 8.00 Uhr und 22.00 Uhr. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wären ca. 52 Stellplätze nachzuweisen.

Mit der Standortverlagerung ist auch eine Vergrößerung der Nutzfläche verbunden. Zu berücksichtigen ist, dass der Standort Olper Str. 10 über Flächenreserven verfügt, sodass im gewissen Umfang auch eine Erweiterung der Gebäude und Nutzflächen nicht ausgeschlossen ist.

Das vorgesehene Raumprogramm und die Bedeutung des in Frage stehenden Moscheevereins lassen erwarten, dass sich der Einzugsbereich über den Stadtbezirk Brackwede und wahrscheinlich auch über die Stadtgrenzen Bielefelds hinaus erstrecken wird.

An dem Standort wäre somit auf der bisherigen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB bei einer typisierenden Betrachtung möglicherweise eine Einrichtung zulässig, die aufgrund ihrer Größe und der im Regelfall für derartige Nutzungen geltenden Betriebszeiten außerhalb der normalen Arbeitszeiten sowie der besonderen Publikumsintensität hier nicht zu vertreten ist. Im Hinblick auf das nördlich und westlich gelegene Wohnumfeld wäre eine derartige Einrichtung auch hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsströme konfliktträchtig. Die Erschließung des in Frage stehenden Grundstücks erfolgt über die als Sackgasse mit Wendeplatz ausgebaute Olper Straße im Osten; im Westen ist eine Anbindung an die Grabenstraße gegeben.

Da ein großer metallverarbeitender Gewerbebetrieb unmittelbar südlich an das Grundstück angrenzt, kommt dem Grundstück Olper Str. 10, das zwischen diesen Bebauungsstrukturen liegt, die Bedeutung zu, zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung städtebaulich zu vermitteln.

In Anbetracht des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid zeichnet sich jedoch eine Entwicklung ab, die eine Verschärfung der bestehenden Nutzungskonflikte befürchten lässt.

Auch im näheren Umfeld sind städtebauliche Defizite erkennbar. Viele Gebäude sind alt und entsprechen längst nicht mehr den heutigen Standards so dass kurz- bis mittelfristig mit baulichen Veränderungen zu rechnen ist. Um insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, wird daher ein dringendes Planungserfordernis gesehen.

Wie in der Informationsvorlage der Verwaltung (Drucksachen Nr. 2236/ 2009-2014, März 2011) zu den Bauland- und Siedlungsreserven im Flächennutzungsplan ausführlich dargestellt wird, sind Baulandreserven für Gewerbenutzungen im gesamten Stadtgebiet knapp bzw. stehen dem Grundstücksmarkt aus verschiedenen Gründen (u.a. als betrieblich gebundene Vorrats- oder Restflächen) nicht zur Verfügung und dienen somit nicht zur Befriedigung der Nachfrage.

Ziel der Planung ist es daher, unter Berücksichtigung des Bedarfes an Gewerbeflächen und der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Standort Olper Str. 10 entsprechend der bisherigen Nutzung für eine Nutzung durch Betriebe des produzierenden Gewerbes oder des Dienstleistungssektors mit Gewinnerzielungsabsicht vorzuhalten.

Aufgrund der Nähe zu den Wohnbaugrundstücken ist eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Betriebe beabsichtigt. Hier soll daher ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen werden.

Dabei sollen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise sollen jedoch Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben bestehen bleiben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder der angebotenen Handwerksleistung stehen („Handwerkerprivileg“) und eine flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Darüber hinaus sollen auch die nach § 8 (3) BauNVO Nr. 2 und 3 zulässigen Ausnahmen nicht zulässig sein. Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten soll den nicht wesentlich störenden

gewerblichen Nutzungen auf den knappen Gewerbeflächen, über die die Stadt Bielefeld derzeit verfügt, der Vorrang vor anderen Nutzungen gegeben werden.

Nördlicher und nordwestlicher Planbereich

Die durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche beiderseits der Olper Straße sollen unter Berücksichtigung des heutigen Erscheinungsbildes als Allgemeine Wohngebiete für eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen werden. Im Hinblick auf die bestehende Dachlandschaft sollen im Wohngebiet westlich der Olper Straße Satteldächer mit Neigungen von 30° - 40° und östlich der Olper Straße Satteldächer mit 45° - 60° Dachneigung zulässig sein.

Durch Ausweisung entsprechender überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen soll ein Heranrücken der Wohnnutzung an die gewerbliche Nutzung verhindert werden.

Als Übergang zwischen dem Gewerbegebiet (GE1) und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet (WA) wird für die noch unbebaute Baufläche an der Grabenstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Zurzeit befindet sich zwischen GE- und WA-Gebiet eine dem Wohngebiet zugeordnete abschirmend wirkende Garagenanlage. Sollte diese beseitigt werden, ist in diesem Bereich zur wesentlichen optischen Abschirmung, ein Pflanzstreifen anzulegen.

Südöstlicher Planbereich

Für die östlich des Wendeplatzes gelegenen Flächen einschließlich des Grundstückes Windelsbleicher Str. 50 und 56 wird aufgrund der bereits bestehenden gemischten Nutzungsstruktur die Festsetzung als Mischgebiet für sinnvoll erachtet. Die bestehende Vatan Moschee, die einer anders ausgerichteten islamischen Organisation als die Hicret Moschee zuzuordnen ist und somit voraussichtlich andere Besucher / Mitglieder erreicht, wird hiernach ebenso wie die übrigen vorhandenen Nutzungen über den Bestandsschutz hinaus durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Dabei ist die Anbindung an die Windelsbleicher Straße als eine der Haupteinfahrtsstraßen in diesem Bereich Brackwedes im Hinblick auf die publikumsintensiven Nutzungen (Geschäfte, Moschee) dieses Planbereiches positiv zu bewerten. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist hier auch mit Blick auf die benachbarten, durch Gewerbe und Dienstleistung geprägten Strukturen östlich der Windelsbleicher Straße sinnvoll.

Im Bereich des heutigen Lebensmittelmarktes soll eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung von max. 15° zum Tragen kommen.

Für den Bereich der Moschee ergeben sich die beabsichtigten Festsetzungen insbesondere unter Würdigung der Höhenlage dieses Gebäudes, d.h., dass die maximale Gebäudehöhe hier auf 153,00 m ü NN festgesetzt werden soll. Bezüglich des Minaretts und der Kuppel sollen in den textlichen Festsetzungen Ausnahmeregelungen aufgenommen werden, wodurch die bestehenden Höhen dieser Bauteile auch planungsrechtlich gesichert werden. Es sollen hier maximal 3 Vollgeschosse ausgewiesen werden.

Im Umfeld des Wendeplatzes soll innerhalb des Mischgebietes eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise und geneigte Dächer von 25° - 45° Neigung ausgewiesen werden.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird u.a. erreicht, dass ein kompletter Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht eintreten wird. Ziel ist jedoch auch die Vermeidung einer

Konzentration derartiger Nutzungen mit einem über die nähere Umgebung deutlich hinausgehenden Einzugsbereich an einem dezentralen Standort Brackweddes in der Nähe insbesondere von Wohngebieten.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 „Olper Straße“ ist somit erforderlich, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und in diesem Zusammenhang bereits bestehende Nutzungskonflikte zu entschärfen und neue zu vermeiden.

4.2 Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Grabenstraße, Südstraße, Briloner Straße und Windelsbleicher Straße. Die innere Erschließung ist über die Olper Straße gesichert, die dementsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Da alle Grundstücke an öffentliche Straßen angebunden sind oder über private Zuwegungen verfügen, ist die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen hier nicht erforderlich.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehres sind durch die Planung nicht betroffen.

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Darüber hinaus bestehen z.T. Parkmöglichkeiten für Besucher innerhalb der öffentlichen Straßen.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Brackwede Friedhof“, die sich in ca. 100 m - 250 m Entfernung an der Windelsbleicher Straße befindet, an das ÖPNV-Netz angebunden. Hier verkehren die Linien 83 und 94.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen, gewachsenen Siedlungsstruktur an das Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Bielefeld angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Trennkanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung der künftigen Planungsziele die Ver- und Entsorgung des Plangebietes weiterhin gesichert ist.

4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Im Plangebiet sind nahezu alle Grundstücksflächen bebaut. Es liegen unterschiedliche Nutzungsstrukturen mit zum Teil stark versiegelten Flächen vor. Lediglich in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen sind auch größere Freiflächen in Form von rückwärtig gelegenen Hausgärten sowie kleine Vorgartenflächen angelegt. Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll dieses Erscheinungsbild im Wesentlichen gesichert werden.

Für die dem Mischgebiet zugeordneten Bereiche zwischen Windelsbleicher Straße und Olper Straße sollen unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsstrukturen relativ großzügige überbaubare Flächen festgesetzt werden. Um Nutzungskonflikte zu minimieren und eine gewisse Durchgrünung zu gewährleisten, sollen jedoch vorhandene Grünbereiche – insbesondere im Übergangsbereich zu der nördlich gelegenen Wohnnachbarschaft – von Bebauung freigehalten werden.

Im Bereich Olper Str. 10 befinden sich einige Baumstandorte, die das Erscheinungsbild dieses gewerblich genutzten Grundstücks aufwerten. Der Baumbestand soll als zu erhalten flächenmäßig festgesetzt werden. Der Entwurf berücksichtigt dieses Planungsziel durch die in

diesem Bereich zurückgenommenen Baugrenzen. Als Abschirmung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum nördlichen Wohngebiet wird im Bebauungsplan ein 5 m breiter Pflanzstreifen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet und dem näheren Umfeld sind derzeit keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Da die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen soll, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 (4) BauGB.

Artenschutz

Für das Plangebiet ist durch ein Fachbüro eine Vorprüfung zum Artenschutz durchgeführt worden mit dem Schwerpunkt auf den Grundstücken, für die zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt worden sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf der Ebene der Bauleitplanung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz betroffen sind. Ggf. sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen erforderlich.

Bodenschutz / Gewässer- und Grundwasserschutz

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur mit relativ hohem Versiegelungsanteil ist der Aspekt Bodenschutz hier nicht betroffen.

Ebenso werden die Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Bodenbelastung / Altlasten

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein großer metallverarbeitender Betrieb. Im Onlinekartendienst der Stadt Bielefeld ist hier die Altlast BS 213 eingetragen. Nördlich der Briloner Straße ist im Grundstücksbereich des heutigen Lebensmitteldiscounters der Altlastenstandort AS 145 verzeichnet, östlich der Windelsbleicher Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Gewerbegebiet Driburger Straße mit der Kennzeichnung des Altlastenstandortes AA 069. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Der Bereich wird als mäßig klimaempfindlich eingestuft. Bedenken aus Sicht des Klimaschutzes bestehen nicht.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben. Innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit neben der im nördlichen Bereich konzentrierten Wohnnutzung auch andere mischgebietstypische Nutzungen (Gaststätte, Lebensmittelgeschäft, Moschee, Handwerksbetrieb) ausgeübt. Durch die vorhandene Bebauungsstruktur sind bereits heute Nutzungskonflikte – insbesondere auch im Hinblick auf den Immissionsschutz – zu erwarten. Der Flächennutzungsplan enthält daher bereits eine Kennzeichnung zur Beachtung der Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz. Die Verkehrsbelastung auf den umliegenden öffentlichen Straßen wirkt sich ebenfalls auf das Plangebiet aus.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird jedoch eine klare Gliederung der unterschiedlich geprägten Planbereiche vorgenommen, wodurch die Belange der jeweiligen Nutzer besser gewürdigt werden können.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wird in dem Plangebiet als Übergang vom GE1-Gebiet zum nördlich angrenzenden WA-Gebiet ein MI-Gebietsstreifen (Mischgebiet) festgelegt. Als Abschirmung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum nördlichen Wohngebiet wird im Bebauungsplan ein 5 m breiter Pflanzstreifen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Wohnen und vereinzelt Büro Nutzungen werden bauliche Lärmschutzvorkehrungen für Wohnen (Umbau, Nutzungsänderungen) und für Mischgebietsnutzungen, des Eckgrundstücks Briloner Straße Ecke Windelsbleicher Straße, im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Aufgrund des bestehenden Siedlungsgefüges sind Veränderungen auf der Grundlage der künftigen Planinhalte jedoch nur nach und nach zu erwarten.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. 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.

4.8 Belange der sozialen Infrastruktur

Schulen

Die Südschule (Grundschule) befindet sich ca. 650 m westlich des Plangebietes. Die Marktschule (Hauptschule) am Stadtring liegt ca. 400 m nördlich. Die nordöstlich gelegene Gesamtschule Rosenhöhe, das Berufskolleg Senne und das Rudolf-Rempel-Berufskolleg sind ca. 1 - 1,5 km entfernt.

Kinderbetreuung

Die nächste städtische Kindertageseinrichtung liegt an der Erfurter Straße (Markt) und ist fußläufig nach ca. 500 - 600 m erreichbar.

Spielplätze

Kinderspielplätze befinden sich in 400 - 500 m Entfernung zum Plangebiet an der Erfurter Straße, der Warsteiner Straße sowie am Glockenweg.

Durch die Neuordnung des Plangebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 sind auf die soziale Infrastruktur keine Auswirkungen zu erwarten.

5 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6 Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Olper Straße).

7 Flächenbilanz

| | |
|---|--------------------|
| <u>Gesamtfläche des Plangebietes</u> | <u>ca. 2,75 ha</u> |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 1,25 ha |
| Mischgebiet | ca. 0,92 ha |
| Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung | ca. 0,43 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,15 ha |

8 Kostenschätzung

Die Kosten für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betragen 1.703 €