

Anlage

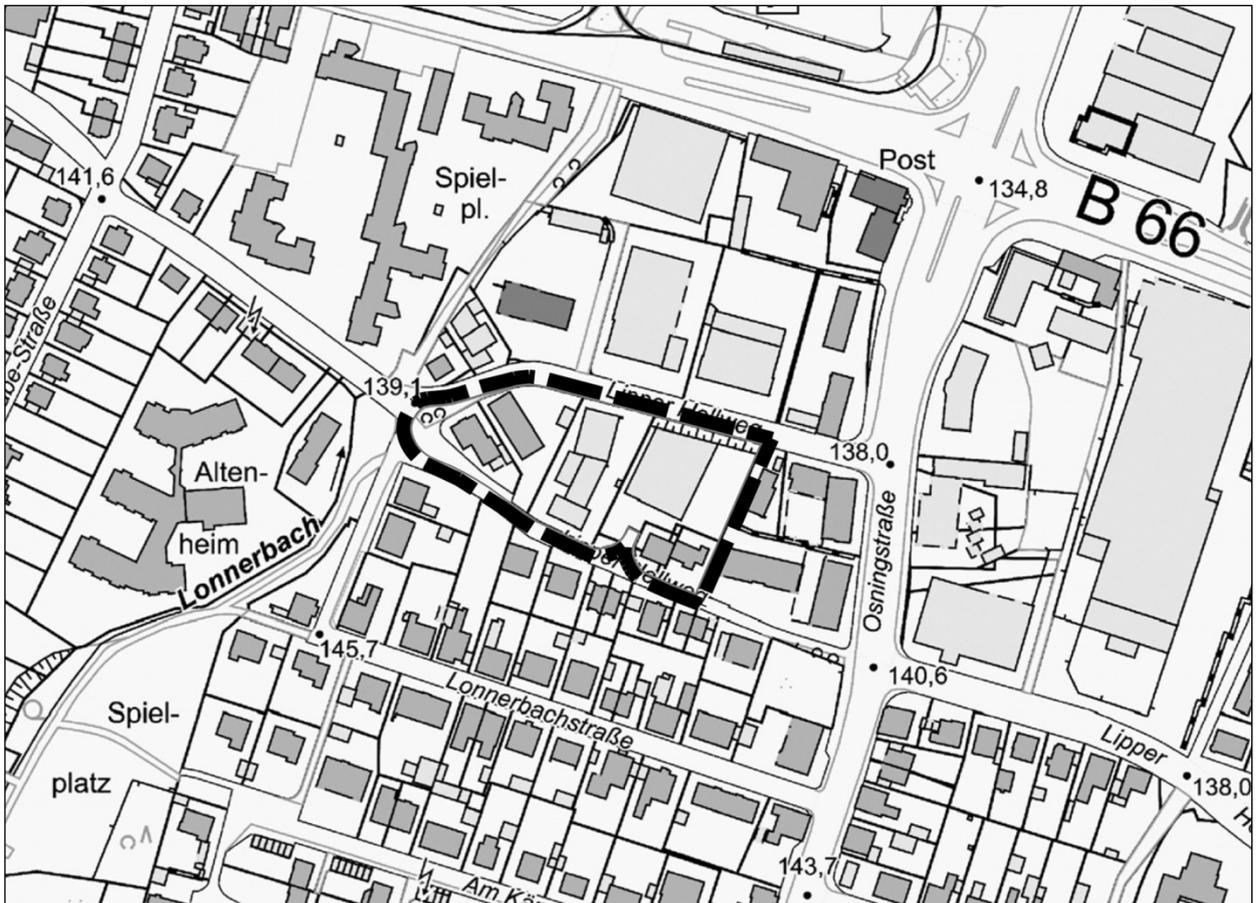
D	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung Entwurfsbeschluss
----------	---

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



Begründung

Verfahrensstand:
Entwurfsbeschluss

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	3
3	Verfahren / Verfahrensablauf	3
4	Raumordnung und Landesplanung	4
5	Flächennutzungsplan	5
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
7.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
7.4	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen / Vorgartenflächen	8
7.5	Denkmalschutz	8
8	Belange des Verkehrs	8
9	Belange der Ver- und Entsorgung	9
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
9.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
9.3	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung, Abfallentsorgung	10
10	Belange der Umwelt	10
10.1	Umweltprüfung	10
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	12
10.3	Artenschutz	12
10.4	Immissionsschutz	12
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	13
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima / Luftreinhaltung	14
11	Belange der sozialen Infrastruktur	15
11.1	Grundschule	15
11.2	Spielfläche	15
12	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	15
13	Kosten	15

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 ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt, in der Realität jedoch mischgebietstypisch genutzt, was sich in dem direkten Nebeneinander gewerblicher Nutzung (Gießerei- und Modellbaubedarf sowie eine Werbeagentur) und Wohnnutzung ausdrückt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem allgemeinen Wohngebiet im Süden (beides im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 gelegen) soll das bestehende Planungsrecht an die tatsächliche Situation angepasst und schließlich eine schrittweise Abstufung von dem nördlichen Gewerbegebiet über das geplante Mischgebiet hin zu dem allgemeinen Wohngebiet im Süden planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch kann erreicht werden, dass das geplante Mischgebiet als „Puffer“ zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und dem südlichen Wohngebiet fungieren und damit eine Staffelung der Baugebietstypen hergestellt werden kann. Hiermit kann dem Gliederungsfordernis der Baugebietstypen nach § 50 BImSchG entsprochen werden, da in diesem Bereich des Lipper Hellwegs zukünftig planungsrechtlich keine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet mehr ermöglicht wird.

Darüber hinaus kann mit der Planänderung sowohl die vorhandene Wohnnutzung als allgemein zulässige Nutzung in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO planungsrechtlich legitimiert werden als auch eine Nachnutzung des stillgelegten Holzbaubetriebes zu Wohnzwecken ermöglicht werden, was bislang aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet dem Grunde nach ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnen möglich gewesen ist.

Die Änderungsplanung erfüllt die Anforderungen des § 1 (5) BauGB, wonach eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

3 Verfahren / Verfahrensablauf

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 sowie dem Erhalt, der Sicherung 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 7b 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 gemäß § 3 (1) BauGB einschließlich eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt worden (siehe hierzu Anlage A).

Verfahrensablauf:

Datum / Zeitraum	Verfahrensschritt
03.11.2015	Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
16.11.2015 - 04.12.2015	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
24.11.2015	Unterrichtungs- und Erörterungstermin (§ 3 (1) BauGB)

4 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 (ASB). 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 geplante Änderung der Art der Nutzung in eine gemischte Baufläche/ein Mischgebiet soll damit 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. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 06.01.2016 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

5 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. Bislang 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.

6 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 überwiegend wohnbaulich genutzt ist. Die dominierende Nutzung innerhalb des Plangebiets war im östlichen Teilbereich bis zu dessen Stilllegung ein Holzbaubetrieb, dessen Grundstück seitens eines Projektentwicklers 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.

7 Belange des Städtebaus

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Bebauungsplanänderung (siehe *2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung*) sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

7.1 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 entsprochen 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.

In dem geplanten Mischgebiet (MI1, MI2 und MI3) sind nach § 6 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

sollen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen werden, da Ansiedlungen dieser Nutzungsarten aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen hier auch künftig nicht angestrebt werden. Diese Einrichtungen bzw. Anlagen passen aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Struktur sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens strukturell nicht in das Gebiet. Insbesondere eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen würde in der Lage im Übergang zu Wohnnutzungen ggf. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Mit dem Nutzungsausschluss verkehrintensiver Nutzungen kann eine weitere Anreicherung der Luft mit Feinstaub oder Stickoxiden eingeschränkt werden. Zudem drängt sich mit Blick auf das bereits vorhandene Angebot im erweiterten Umfeld eine (Fort-)Entwicklung dieser Nutzungen hier nicht auf.

In die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 (10) BauNVO eine sog. Fremdkörperfestsetzung aufgenommen. Ziel dieser Festsetzung ist ein über den formellen Bestandsschutz hinausgehender erweiterter Bestandsschutz des im MI2 vorhandenen Betriebes für Gießerei- und Modellbaubedarf, der aufgrund von Lieferverkehren an der (nord-)östlichen Betriebsseite ein gewerbegebietstypisches Emissionsverhalten aufweist und damit in einem Mischgebiet unzulässig wäre. Ohne eine derartige Fremdkörperfestsetzung hätte die Änderung des Bebauungsplanes zur Folge, dass der Betrieb auf den passiven Bestandsschutz beschränkt wäre und im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben dürfte, wohingegen eine Neuerrichtung einer gleichartigen Anlage gleicher Nutzungsart nach Verfall, Zerstörung oder Beseitigung unzulässig wäre. Betriebserweiterungen, die zu einem verstärkten Emissionsverhalten führen würden, sind von der Fremdkörperfestsetzung nicht abgedeckt, so dass sich diese auf Neuerrichtungen und Erneuerungen des genehmigten Bestandes, unter Anfertigung eines Schallschutzgutachtens zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, beschränkt.

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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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 den Vorgaben des § 17 (1) BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung).

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	Firsthöhe max. 14,00 m
Flachdach	Gebäudehöhe max. 10,00 m

Diese Differenzierung ist erforderlich, um einerseits dem vorhandenen Gebäudebestand im Westen des Plangebiets (Satteldächer mit Firsthöhen 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.

Zur Ermittlung der unteren Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO wurde eine Einmessung der vorhandenen Geländehöhen vorgenommen (Hülsmann / Braune öbVI, Detmold, März 2016). Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede im Plangebiet wird bei der Festsetzung der Bezugspunkte zwischen Teilbereichen des Plangebietes unterschieden (MI1, MI2, MI3). So gilt als unterer Bezugspunkt für das MI1 eine Höhe von 140,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN), für das MI2 von 140,50 m ü. NHN und für das MI3 eine Höhe von 141,50 m ü. NHN.

Als Bauweise soll gemäß § 22 (2) BauNVO überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt werden (MI1 und MI3). Ziel dieser Festsetzung ist eine kleinteilige Bebauung, die sich städtebaulich an dem östlichen und südlichen Umfeld orientiert. Für den mittleren Bereich (MI2) hingegen soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, mit der Maßgabe, dass Baukörper in Abweichung von der offenen Bauweise eine maximale Länge von 50 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung soll erfolgen, um den baulichen Bestand, der eine Längenausdehnung von etwa 52 m aufweist, abzubilden und den vorhandenen Betrieb in seiner derzeitigen Form nicht in der Zulässigkeit zu beschneiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Diese sollen, wie im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan auch, 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 weiten Nutzungskatalogs eines Mischgebiets flexibel entsprechen zu können.

Um eine in ihrem Umfang angemessene Wohnnutzung zu sichern, wird die Zahl der Wohnungen je neu zu errichtendem Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 7 BauGB begrenzt. Dabei soll die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf fünf Wohnungen beschränkt werden. Diese Limitierung gewährleistet insgesamt eine dem Mischgebietscharakter angemessene Verdichtung für den Übergangsbereich zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und dem südlichen Wohngebiet.

7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im nordwestlichen und südwestlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Plangebiet tangieren (Strom, Gas, Wasser und Beleuchtung). Daher werden die hiervon betroffenen Bereiche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Die Festsetzung gilt dem Schutz und der Unterhaltung der dort vorhandenen Leitungen.

7.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen / Vorgartenflächen

Bei der Anlage oberirdischer Stellplätze ist eine Begrünung vorzusehen. Es wird festgesetzt, dass je vier angefangene ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus werden Vorgaben zu den Pflanzbeeten für diese Bäume gemacht, um eine Einbindung in die Systematik einer Stellplatzanlage zu ermöglichen.

Als baugestalterische Festsetzung wird zudem in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (Vorgartenflächen), ausgenommen von Zufahrten und Stellplätzen, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Auf maximal 40 % der Vorgartenfläche eines Grundstückes sind Stellplätze und Zufahrten mit offenporigem, wasserdurchlässigem Material zulässig.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes sind somit nicht berührt. Sollten während Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld (Bauamt, Stadtgestaltung und Denkmalschutz) oder der LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

8 Belange des Verkehrs

Öffentliche Verkehrsflächen sind von der Planänderung nicht betroffen. 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 erforderlichen Stellplatznachweise sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen. Dieser soll bei den vier geplanten Wohngebäuden im Osten des Plangebietes mit der Anlage einer Tiefgarage erbracht werden (siehe nachrichtliche Darstellung im Gestaltungsplan).

Es besteht eine gute Anbindung des Plangebietes an das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs: In einer Entfernung von ca. 150 m Luftlinie in nördlicher Richtung befindet sich der barrierefrei ausgestattete Verknüpfungspunkt Sieker. Von hier bestehen mit der Stadtbahnlinie 2 werktags alle 10 Minuten Verbindungen in die Innenstadt, zum Rathaus und zum Bahnhof sowie weiter nach Baumheide- Milse - Altenhagen. Die Buslinien 24, 32, 33, 34, 36, und die ergänzenden Schulverkehre auf den Linien 132 und 133 erschließen den Bielefelder Osten und fahren nach Dornberg, Stieghorst, Oldentrup - Heepen, Oerlinghausen - Stukenbrock, Senne-stadt und Heideblümchen.

Zudem besteht in Sieker mit der Linie N5 Anschluss an das Nachtbusnetz, welches in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen das Tagesnetz zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr ergänzt.

Das attraktive ÖPNV-Angebot in Sieker wird u.a. ergänzt durch P+R, B+R sowie das Carsharing-Angebot und die greenstation (Strom- und Gastankstelle, Leihräder und -fahrzeuge, E-Mobilität). Damit besteht in Sieker eine gute Ausgangsbasis für die Schaffung nachhaltiger, zukunftsorientierter urbaner Mobilitätsstrukturen.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind von der Änderungsplanung nicht berührt.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen 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 nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 bei 48 m³/h bis 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.

9.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bisher und soll auch weiterhin in Trennkanalisation erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Sieker und Kammerratsheide“. Das Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verlegung von zusätzlichen öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Einleitungsstelle E 7/133 und E 7/146. Für die Einleitungen in den Lonnerbach bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse bis zum 30.08.2019 bzw. 31.08.2017.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verlegung von zusätzlichen öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Laut Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Bei der derzeit vorhandenen Nutzung sind die aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagsabflüsse der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) zuzuordnen. Die Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet fließen der zentralen Regenwasserbehandlungsanlage Stauteich 1 zu. Eine weitergehende Behandlung ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Änderungsgebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Hierzu wird folgende Empfehlung gegeben:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

9.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung, Abfallentsorgung

Die bereits in der Bestandssituation gegebene Versorgung mit Elektrizität und Gas gewährleistet auch künftig die Versorgung des geplanten Mischgebiets. Ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz ist derzeit noch in Prüfung. Sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz technisch möglich ist, soll dieser hergestellt werden.

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe *3 Verfahren*). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

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 Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die innerstädtisch gelegene und bereits bebaute Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt. Im Plangebiet befinden sich heute die Anlagen eines ehemaligen Holzbaubetriebes, der während seines aktiven Betriebes altlastenverdächtige Stoffe verwendet hat.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert. Hiermit wird eine Anpassung der Festsetzungen an die ohnehin in der Örtlichkeit vorhandenen mischgenutzten Nutzungsstrukturen vorgenommen und eine Investorenplanung mit dem Ziel der Errichtung von vier Wohngebäuden auf der Fläche des ehemaligen Holzbaubetriebes ermöglicht. Die Verträglichkeit zur Nachnutzung des ehemaligen Standortes des Holzbaubetriebes zu Wohnzwecken konnte, unter Beachtung der Hinweise im Bebauungsplan, durch eine gutachterliche Untersuchung bestätigt werden (siehe hierzu <i>10.5 Ablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz</i>). Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen keine große Bedeutung. Lediglich die Gebäude könnten für planungsrelevante Vogel- oder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in Frage kommen.	Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG wird festgesetzt, dass abzurechende Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte überprüft werden und im Falle einer bestätigten Quartiernutzung die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln sind. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden	Unversiegelte Flächen sind in Form privater Gärten vorhandener Wohnnutzung und einer straßenbegleitenden Rasenfläche im äußersten Westen des Plangebietes vorhanden.	Die am westlichen Plangebietsrand gelegene straßenbegleitende Grünfläche soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in das Mischgebiet einbezogen werden, mit dem Ziel diese Fläche den privaten Grundstücksflächen im Mischgebiet zuzuschlagen. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Planung grundsätzlich nicht verändert. Die GRZ wird von aktuell 0,8 auf künftig 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO geändert.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	<p>Stadtklima: Das Plangebiet ist als gering klimaempfindlich einzustufen. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.</p> <p>Luft: Das Plangebiet liegt im Nahbereich der stark belasteten Bereiche Detmolder Straße und Osningstraße (Anreicherung der Luft mit Schadstoffen).</p>	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die verkehrsintensiven Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Einzelhandelsbetriebe“ ausgeschlossen werden und damit eine weitere Anreicherung der Luft mit Feinstauben und Stickoxiden nicht unterstützt wird.

Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

10.2 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.

10.3 Artenschutz

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt ist. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 3 im Messtischblatt 3917 Bielefeld) können in dem Messtischblatt und dem Lebensraumtyp potenziell 14 Fledermaus- und fünf Vogelarten vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass die nächstgelegenen Fundorte planungsrelevanter Arten in über 1,5 km südwestlicher Entfernung kartiert wurden.

Der Unteren Landschaftsbehörde Bielefeld liegen ebenfalls keine Kenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Eine faunistische Kartierung wird aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes für entbehrlich erachtet.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist daher ausschließlich erforderlich, dass abzubrechende Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte überprüft werden. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde.

10.4 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. Das Gutachten wurde demnach unter der Annahme erstellt, dass die als MI1 und MI2 festgesetzten Bereiche auch weiterhin als Gewerbegebiet verbleiben. Da sich die Bauleitplanung jedoch über den konkret untersuchten Vorhabenbereich (MI3) hinaus nach Westen erstreckt und dort eine Mischgebietsfestsetzung geplant ist, ist das Gutachten weiterhin gültig.

Gewerbelärm

Im Rahmen des o.g. schalltechnischen Gutachtens wurde untersucht, ob eine wohnbauliche Nachnutzung des vormals durch den Holzbaubetrieb genutzten Grundstücks (MI3) in direkter Nachbarschaft zu den westlich und nördlich gelegenen Gewerbegebieten (bisher 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 (zwischen MI2 und MI3) werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aufgrund der dortigen Anlieferungszone überschritten. Dieser räumlich begrenzte Bereich ist damit nach den Orientierungswerten der DIN 18005 für eine Wohnnutzung

nicht geeignet. Diesem Sachverhalt wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechtes gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB Rechnung getragen. Für den Bereich, der die mischgebietstypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreitet, wird gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt, dass Außenwohnbereiche sowie Wohn- und Schlafräume dort erst nach Aufgabe des über die Fremdkörperfestsetzung gefassten Betriebes im MI2 (siehe hierzu 7.1 Art der baulichen Nutzung) zulässig sind.

Die Anwendung des § 9 (2) Ziffer 2 BauGB ist auf besondere Fälle beschränkt, die sich von der allgemeinen Situation der Aufstellung von Bebauungsplänen abgrenzen. Rechtfertigung findet die Anwendung des aufschiebend bedingten Baurechts in diesem Fall im Umgang mit dem über die Fremdkörperfestsetzung gefassten Betrieb im MI2. Mit der hier beschriebenen abgestuften Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung wird die Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung zweckdienlicher gelöst ist als es mit einer Festsetzung ohne solche Einschränkung möglich wäre.

Mit diesem Vorgehen kann einerseits der Schutzanspruch einer im Mischgebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung sichergestellt werden und zum anderen der im MI2 ansässige Gewerbebetrieb weiterhin in der derzeitigen genehmigten Ausprägung i.S. eines erweiterten Bestandsschutzes bestehen bleiben.

Straßenverkehrslärm

Laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel unter Berücksichtigung der seit 2008 bis heute erfolgten Verkehrsmengenentwicklung auf der Osningstraße 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 gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt, dass dort Außenwohnbereiche sowie Wohn- und Schlafräume unzulässig sind.

10.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Bei dem östlichen Teilbereich des Plangebietes (MI3) handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Holzbaubetriebes, der angesichts der Angebotsplanung mit dem Ziel der Festsetzung eines Mischgebietes u.a. eine Wohnnutzung in dem Bereich ermöglichen soll. Da erfahrungsgemäß auf Standorten von Holzbaubetrieben in größeren Mengen Imprägnierungskonservierungsstoffe eingesetzt werden, wurde eine fachgutachterliche Untersuchung bzgl. einer Einschätzung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauGB erforderlich. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Erkenntnissen:

„Hinweise auf Schadstoffe im Boden, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen würden, liegen nur für Bereiche vor, die ohnehin im Zuge der Bebauung entfernt werden.

Lediglich im Bereich der ehemaligen Tauchbecken sollte der Untergrund - sofern dies nicht ohnehin durch den Bau einer Tiefgarage [oder einer Unterkellerung] erfolgt - unter gutachterlicher Begleitung tiefer ausgehoben werden (ca. 1 - 1,5 m unter Gelände).

Das Holz der Hallenkonstruktion ist nach AltholzV als gefährlicher Abfall mit der Abfallschlüsselnummer 170204 ordnungsgemäß zu entsorgen.“

In dem Bebauungsplan werden die betroffenen Flächen des MI3 (hier: das Grundstück des ehemaligen Holzbaubetriebes) mit der Kennzeichnung „Stoffliche Belastung durch ehemaligen Holzbaubetrieb im MI3“ versehen und ein entsprechender textlicher Hinweis auf die erforderlichen Maßnahmen (siehe kursiver Text oben) aufgenommen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauungsplanänderung befinden sich die Altablagerung „AA 461“ und der Altstandort „AS 212“ (jeweils nördlich / nordöstlich des Plange-

bietet gelegen, siehe Kennzeichnung im Nutzungsplan). Eine Untersuchung beider Flächen wurde bereits vorgenommen. Auswirkungen auf den Planbereich können nach Auskunft des zuständigen Fachamtes ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Für die im Bebauungsplan als „Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung“ gekennzeichneten Flächen kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. In dem gekennzeichneten Bereich sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen Umbauten Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Tiefbauarbeiten in dem Bereich sind zudem frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.

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 und wird im Vergleich zu den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes verringert (Bislang: GRZ 0,8; Geplant: GRZ 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO auf GRZ 0,8).

Belange des Grundwasser- / Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima / Luftreinhaltung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann erreicht werden mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das vorhandene Gasnetz ist möglich. Grundsätzlich können auch regenerative Energien zum Einsatz kommen.

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.

Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da das Plangebiet gering klimaempfindlich ist, eine Bestandssituation mit Flächenversiegelung überplant wird, der Bereich außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche liegt und stadtklimarelevante Prozesse (z.B. Durchlüftung) nicht tangiert werden.

Das Plangebiet liegt in einem stark belasteten Bereich der Stadt unweit der Detmolder Straße und der Osningstraße, die aufgrund ihres deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens inklusive Schwerlastverkehr für eine Anreicherung der Luft mit Schadstoffen sorgen. Die Prognose für 2025 geht für diese beiden Straßen von einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens aus. Der Lipper Hellweg selbst ist weitaus weniger belastet und würde, nur aufgrund der Verkehrszahlen und losgelöst aus der Umgebung, nicht zu den problematischen Straßenabschnitten gezählt werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass die geringe Entfernung zu den beiden genannten großen Emissionsquellen eine tatsächlich höhere Belastung erzeugt. Aus diesem Grund wird der in 7.1 Art der baulichen Nutzung beschriebene Nutzungsausschluss vorgenommen. Mit dem Nutzungsausschluss der von Kundenzu- und -abgangsverkehr hoch frequentierten Nutzungen soll eine weitere Anreicherung der Luft mit Feinstaub oder Stickoxiden unterbunden werden.

11 Belange der sozialen Infrastruktur

11.1 Grundschule

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Osningschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Grundschule, die im Schuljahr 2015/16 281 Kinder in 12 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 14 Klassen- sowie zwei Mehrzweckräume zur Verfügung.

Angesichts der Investorenplanung von 20 neuen Wohnungen im Plangebiet ist ab dem Schuljahr 2018/19 ein Kind mehr pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2009/10 bis 2013/14 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Zunahme auf 302 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2020/21 prognostiziert.

Da die Schule nach dem 2. Bielefelder Lernreport in einem sozial belasteten Gebiet liegt, sollen bei der gegebenen Dreizügigkeit aufgrund der politischen Beschlusslage lediglich 75 Kinder pro Jahr aufgenommen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe ist es voraussichtlich notwendig, im Schuljahr 2017/18 vier Eingangsklassen zu bilden. An der Osningschule werden dann insgesamt 13 Klassen unterrichtet, die aber im vorhandenen Raumbestand untergebracht werden können.

11.2 Spielfläche

In der vom Umweltamt erstellten Spielflächenbedarfsermittlung befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Untersuchungsraumes 483. Dieser ist derzeit mit einem Deckungsgrad an Spielflächen von 99,9 % ausreichend versorgt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird jedoch ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielfläche entstehen. Zur Aufwertung einer Spielfläche innerhalb desselben Untersuchungsraumes ist daher durch den Projektentwickler eine Abstandszahlung zu leisten. Die Höhe der Abgeltung wird bis zum Satzungsbeschluss ermittelt.

12 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Die zu erwartende Zahl der Wohneinheiten ist vor dem Hintergrund der Festsetzung eines Mischgebietes bzw. dem sich daraus ergebenden Mischungsverhältnis von Gewerbe und Wohnnutzung nur für das MI3, für das eine konkrete Planung eines Projektentwicklers vorliegt, konkret abschätzbar. Diese Planung sieht die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohnungen vor. Zusätzlich zu dem baulichen Bestand ergeben sich somit im MI3 20 zusätzliche Wohnungen.

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Mischgebiet	7.469	100
Plangebietsgröße	7.469	100

13 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.