

Anlage

C	Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus - Umweltbericht Planungsstand: Satzung März/April 2011
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus

Planungsstand: Satzung März/April 2011

Gliederung:

- 1. Umweltbericht**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalte und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.III/1/01.15 - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen, querschnittsorientierten gesamtäumlichen Planungen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

1. Umweltbericht

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahmen und der vorliegenden Unterlagen erstellt.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind zu erarbeiten. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 - Kurzdarstellung

Das Aufhebungsgebiet befindet sich in direkter Nähe zum Adenauerplatz und ist Teil der südwestlichen Eingangssituation in die Innenstadt Bielefelds. Es liegt im Südwesten des Stadtbezirks Mitte, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtbezirk Gadderbaum. Es wird begrenzt durch die Straßen Mühlendamm im Süden, Artur-Ladebeck-Straße im Westen und Gadderbaumer Straße im Osten sowie das „360°-Haus“ im Norden. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus dem Lageplan.

Das Aufhebungsgebiet mit einer Größe von 0,4 ha ist durch zwei Geschäfts- und Bürohäuser bebaut (Tick-Gebäude und Gebäude der HUK-Coburg). Der nordöstliche Teil ist derzeit unbebaut und wird als Stellplatzfläche für die umliegenden Bürogebäude genutzt.

Aufgrund seiner zentralen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung verfügt das Aufhebungsgebiet über eine hohe Lagegunst. Es liegt an der Artur-Ladebeck-Straße, grenzt jedoch unmittelbar an den Ostwestfalen-Damm (B 61) und die Kreuzstraße (B 66), so dass die automobilen Erreichbarkeit sehr gut ist. Durch den öffentlichen Personennahverkehr können die Bielefelder Innenstadt sowie die Stadtteile Senne und Schildesche mit der Stadtbahnlinie 1 erreicht werden. Unmittelbar nördlich des Aufhebungsgebiets befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Adenauerplatz“. Sowohl das Aufhebungsgebiet als auch seine Umgebung sind von zentrentypischen Geschäfts-, Büronutzungen und Gastronomie teilweise ergänzt durch Wohnungen geprägt. Direkt am Adenauer-Platz nördlich des Aufhebungs-

gebiets wurde 2003/2004 mit dem sog. „360°-Haus“ ein 9-geschossiges solitäres Büro- und Geschäftshaus realisiert.

Das Aufhebungsgebiet wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 aus dem Jahr 1960 bzw. seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1968 erfasst. Der Ursprungsplan setzt in diesem Bereich ein Kerngebiet fest. Gemäß der damaligen städtebaulichen Vorstellung sieht der Bebauungsplan eine von der Artur-Ladebeck-Straße abgewandte viergeschossige Zeilenbebauung zwischen Artur-Ladebeck- und Gadderbaumer Straße vor, die durch untergeordnete, zur Straße orientierte Gebäudeteile ergänzt werden. Diese grundsätzliche städtebauliche Idee wurde teilweise verwirklicht. Zu nennen sind das Tick-Gebäude und das Bürohaus der HUK-Coburg. Die Bebauung im Aufhebungsgebiet entspricht jedoch insgesamt nicht den Festsetzungen des Ursprungsplans. Sowohl in der Zahl der Geschosse als auch bei den überbaubaren Flächen werden die Festsetzungen des Plans teilweise überschritten.

Städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Bielefeld ist eine standortadäquate Ausnutzung der Grundstücke in der exponierten Lage an der Artur-Ladebeck-Straße. Die viergeschossige Bebauung des Ursprungsplans wird dieser Vorstellung nicht gerecht. Daher wird die Teilaufhebung des Bebauungsplans vorbereitet.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans ist die Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise müssen sich Neubauvorhaben in ihre Umgebung einfügen und sich an umgebenden Gebäuden orientieren.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 gemäß Anlage B verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen, querschnittsorientierten gesamträumlichen Planungen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Aufhebungsgebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Aufhebungsgebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

- a) Im **Regionalplan** 2004 für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist das überplante Gebiet als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Gemeinsam mit den Trassen für die *Verkehrsinfrastruktur*, d.h. den Ostwestfalen-Damm, den Bahnflächen des Nah- und Fernverkehrs und der Stadtbahntrasse, durchschneidet es den Kammzug des Teutoburger Walds. Dieser ist als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* und *Waldbereich* dargestellt. Überlagert wird diese Festlegung durch die Darstellung der *Freiraumfunktion* „*Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung*“. Der Aufhebung entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Festlegungen des Regionalplans liegen nicht vor.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind für den Standort *gemischte Bauflächen* dargestellt. Angrenzend werden die Straßenflächen der Artur-

Ladebeck-Straße und der Kreuzstraße von der Darstellung als Straßenverkehrsfläche des *Straßennetzes erster und zweiter Ordnung* erfasst. Die *Stadtbahnlinie* ist inklusive der Haltestelle am Adenauerplatz ebenfalls in den FNP mit aufgenommen worden. Der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehende Darstellungen im FNP liegen nicht vor.

- c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft (Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Die gesetzlichen Vorgaben des Bundes werden durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert.

Das Aufhebungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Ortslage liegt außerhalb des Geltungsbereichs der umliegenden **Landschaftspläne**. Im Westen reichen die Darstellungen des Landschaftsplans Bielefeld-West bis an den Ostwestfalen-Damm heran.

Im Aufhebungsgebiet selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Osten liegt das **FFH-Gebiet „Sparrenburg“ (DE 3917 - 301)**. Es umfasst die baulichen Anlagen der Sparrenburg und das angrenzende Parkgelände und weist bedeutende Fledermausvorkommen auf. Die Entfernung des Aufhebungsgebiets zum FFH-Gebiet beträgt an der engsten Stelle knapp 70 Meter.

In ca. 600 Meter Entfernung beginnt nordwestlich des Aufhebungsgebiets das **FFH-Gebiet Östlicher Teutoburger Wald (DE-4017-301)**. Das FFH-Gebiet umfasst den Oberkreidekalkzug von Borgholzhausen über Bielefeld und Oerlinghausen bis Berlebeck. Prägend für dieses FFH-Gebiet sind große Laubwaldkomplexe, insbesondere Buchenwälder.

Im Aufhebungsgebiet selbst gibt es keine **Natur- und Landschaftsschutzgebiete**, noch sonstige geschützte oder schutzwürdige Bestandteile von Natur und Landschaft. Auf der Fläche sind keine **Naturdenkmale** verzeichnet.

Westlich des Aufhebungsgebiets am Johannisberg werden die Hangflächen teilweise von den Darstellungen des Landschaftsplans Bielefeld-West erfasst. Die Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bielefelder Osning“ (Kennung 2.2-5). Ebenfalls in diesem Landschaftsschutzgebiet liegt ein Naturdenkmal aus zwei Eichen und einer Rotbuche, welches unter der Kennung ND 2.3-88 geführt wird.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) sowie **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 LG NRW sind im Aufhebungsgebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

In knapp 100 Meter Entfernung zum Aufhebungsgebiet befinden sich verschiedene im **Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop**e¹. Die alten Villengärten und die kleine Restparkanlage zwischen der Trasse der Bahn und der Artur-Ladebeck-Straße zeichnen sich durch alte Ulmen und einen reichen Bestand an Frühjahrsgeophyten aus. Sie werden im Biotopkataster unter der Kennung BK 3917-570 geführt. Nördlich des Aufhebungsgebiets befindet sich das Biotop der Parkanlagen der Neustädter Marienkirche mit einem noch offenen Lutterabschnitt (BK 3917-571). Die Sparrenburg ist ebenfalls im Biotopkataster verzeichnet (BK 3917-500). Das reich strukturierte Gelände ist teilweise mit dichter Strauch- und Krautvegetation ausgestattet. Zudem finden sich Rasen- und Wiesenflächen, Baumgruppen, Gebüsche und mit Mauervegetation bewachsene Mauern auf dem Gelände. In den Gärten südlich und südwestlich der Sparrenburg findet sich ein strukturreiches Landschaftsmosaik aus Laubwaldresten, alten Gärten und Gartenbrachen, das unter der Kennung BK 3917-574 im Biotopkataster geführt wird. Die Gehölzbestände und Gartenflächen reichen im Südosten bis an das Aufhebungsgebiet heran.

Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob durch einen Eingriff Biotop e zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, bzw., ob wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (sog. Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG). Bei der Abgrenzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der ökologisch-funktionale Zusammenhang zu beachten. Ein Eingriff wäre ggf. nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt wäre, eine zumutbare Alternative nicht gegeben ist und der Erhaltungszustand der Population der betreffenden Art sich nicht verschlechtert (§ 45 BNatSchG).

Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a (3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für einen verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

- d) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.
- e) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen.

¹ „Schutzwürdige Biotop e“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

- f) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bauleitplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier v.a.:
- TA Lärm,
 - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
 - „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV),
 - TA Luft und ggf. korrespondierende Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV bzgl. Luftschadstoffen v.a. durch Kfz-Verkehr.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, im Verfahren gemäß § 4 BauGB aus ihrer Sicht hier ggf. relevante weitere fachgesetzliche Anforderungen zu benennen, damit diese ggf. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden können.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus umweltbezogener Sicht wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Aufhebungsgebiet liegt südwestlich der Bielefelder Innenstadt und ist Teil eines zentralen Eingangsbereichs in die Stadt. Zusammen mit den angrenzenden übergeordneten Verkehrstrassen des Ostwestfalendamms, den Flächen der Bahn und der Artur-Ladebeck-Straße einschließlich der Stadtbahntrasse ist das Aufhebungsgebiet Teil einer Trasse in Tallage durch den Kammzug des Teutoburger Walds. Diese Tallage ist auf den alten Verlauf der Lutter zurückzuführen, welche heute in der Umgebung überwiegend verrohrt ist. Prägend für Lage und Umfeld des Aufhebungsgebiets ist weiterhin die Sparrenburg, welche östlich angrenzend „über“ diesem liegt.

Das Aufhebungsgebiet ist fast vollständig versiegelt. Es ist weitgehend mit Bürohäusern bebaut, die darüber hinaus Räumlichkeiten für Läden, Arztpraxen und sonstige Dienstleister bieten. Die übrigen Flächen werden als Stellplatz genutzt. Im weiteren Umfeld, insbesondere östlich der Gadderbaumer Straße sind zusätzlich Wohnungen sowie kleine Handwerks- und Gastronomiebetriebe zu finden.

Die Gebäude im Aufhebungsgebiet werden von der Gadderbaumer Straße erschlossen. Die Artur-Ladebeck-Straße ist in diesem Bereich anbaufrei. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs verfügt das benachbarte „360°-Haus“ über eine Tiefgarage. Mit dem ÖPNV (Stadtbahn) können über die Haltestelle „Adenauerplatz“ sowohl die Stadtmitte als auch die Stadtteile Senne und Schildesche in wenigen Minuten erreicht werden.

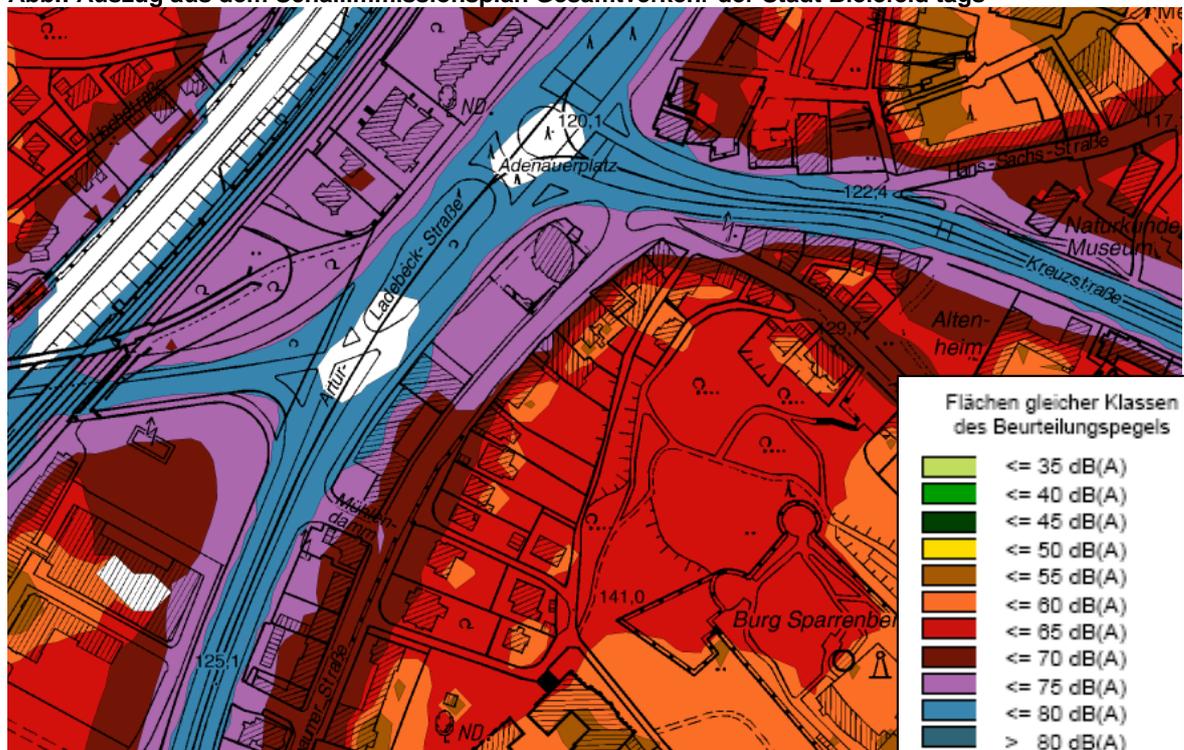
b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Erholungsfunktion des Aufhebungsgebiets ist aufgrund der vorhandenen Bebauung gering. Über einen Fußweg, der von der Gadderbaumer Straße durch die villenartige Einzelhausbebauung in Richtung Sparrenburg führt, sind das beliebte Naherholungsziel des Kammzugs des Teutoburger Walds und die Sparrenburg erreichbar. Übergeordnete Fuß- und Wanderwege führen nicht durch das Aufhebungsgebiet.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

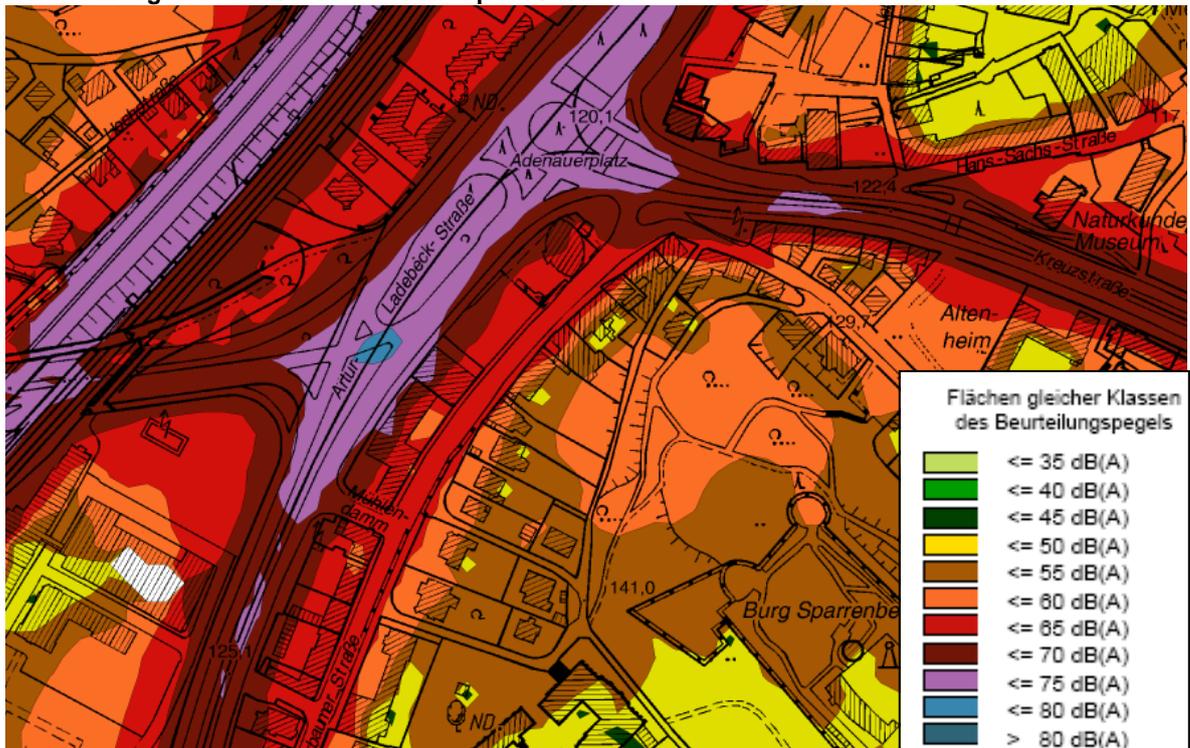
- Vorbelastungen im Aufhebungsgebiet Nr. III/1/01.15 durch gewerbliche Immissionen:** Das Aufhebungsgebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich relevanter gewerblicher oder sonstiger anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Beeinträchtigungen des Aufhebungsgebiets durch Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u. Ä.), Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä. aus gewerblichen Emissionsquellen bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht.
- Vorbelastungen im Aufhebungsgebiet Nr. III/1/01.15 durch verkehrliche Immissionen:** Immissionen durch Straßen- und Stadtbahnverkehr wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Aufhebungsgebiet entlang der Artur-Ladebeck Straße und von der Kreuzstraße ein.

Abb.: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld tags



Quelle: Stadt Bielefeld

Abb.: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld nachts



Quelle: Stadt Bielefeld

Die Auszüge aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 belegen die massive Lärmbelastung durch den Stadtbahn- und Straßenverkehr. An der Artur-Ladebeck Straße werden Lärmwerte tags bis zu 80 dB (A) und nachts bis zu 75 dB (A) auf der der Artur-Ladebeck-Straße zugewandten Seite erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/50 dB (A) tags/nachts für Kerngebiete werden z.T. deutlich überschritten ebenso wie die Sanierungsgrenzwerte, welche bei 72/62 dB(A) tags/nachts liegen (sog. „enteignungsgleicher Eingriff“). Die Schwellen der absoluten Unzumutbarkeit und der Gesundheitsgefährdung werden im Nahbereich erreicht.

d) Hochwasserschutz

Im Aufhebungsgebiet Nr. III/1/01.15 befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch im Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden, die ggf. zu Hochwasserproblemen führen könnten. Das Grundwasser liegt im Aufhebungsgebiet im mittleren Schwankungsbereich von 0,8 – 1,3 Meter unter Flur. Angesichts des hohen Grads an versiegelter und bebauter Fläche und der hohen Nutzungsintensität ist eine Konzeption für die Regenwasserrückhaltung und –versickerung nicht realistisch. Im Zuge nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist eine dem mittleren Grundwasserflurabstand angepasste Ausführung insbesondere der unterirdischen Bauteile sicherzustellen.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfälle des bestehenden Baugebiets werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden nicht gesehen.

Das Aufhebungsgebiet Nr. III/1/01.15 ist an die im Umfeld vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen für Altanlieger und neue Nutzer erwartet.

f) Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen können im Aufhebungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es ist potentiell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

a) Lage und Freiraumstruktur, Biotoptypen

Das aktuelle Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 wird wie folgt genutzt:

- Die Fläche ist überwiegend bebaut. Die den Gebäuden zugehörigen Freiflächen werden als private, den Ladenlokalen und Büronutzungen zugeordnete Stellplatzflächen genutzt und sind weitestgehend versiegelt. Entlang der Artur-Ladebeck-Straße befinden sich der Gestaltung der Stellplatzflächen dienende straßenbegleitende Bäume.
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung befinden sich in den Erdgeschosszonen der Gebäude Läden, während in den oberen Stockwerken die Gebäude Büros, Arztpraxen und sonstige Dienstleister untergebracht sind.
- In einer Luftlinienentfernung von knapp 70 Meter befindet sich das FFH-Gebiet der Sparrenburg. Die Burganlagen und die dazugehörigen Parkanlagen und Grünflächen stellen einen wichtigen Lebensraum, insbesondere als Winterquartier für seltene Fledermausarten dar.

b) Fauna

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen **Gebäude; Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche und Hecken sowie Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen** etwa 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammolch, die Zauneidechse sowie ca. 21 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Detaillierte Untersuchungen zum Artenvorkommen im Aufhebungsgebiet liegen nicht vor. Hinweise auf einzelne geschützte Arten liegen bislang nicht vor. Die Fachbehörden und Umweltverbände werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die Anlagen der **Sparrenburg** (FFH-Gebiet „Sparrenburg“ mit der Kennung DE 3917 - 301) stellen ein bedeutendes Winterquartier für 10 verschiedene Fledermausarten dar. Die Parkanlagen werden als Jagdrevier genutzt. Die unterirdischen Gewölbe der Burg sind das einzig bekannte Winterquartier der Bechsteinfledermaus in Ostwestfalen.

3.3 Schutzgut Boden

a) Topographie

Das Aufhebungsgebiet liegt im ehemaligen Taleinschnitt der Lutter, die allerdings heute verrohrt ist. Westlich und östlich befinden sich die Erhebungen des Kammzugs des Teutoburger Walds.

b) Böden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Aufhebungsgebiet Gleye, z.T. Pseudogleye an, die aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen gebildet wurden. Diese schluffigen Lehmböden finden sich verbreitet in den Tälern nördlich und nordöstlich des Teutoburger Walds. Das Grundwasser steht mit ca. 0,8 – 1,3 Metern unter Flur hoch, die Bearbeitbarkeit wird hierdurch erschwert. Die Sorptionsfähigkeit ist hoch, während die Wasserdurchlässigkeit nur gering ist.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³** treffen auf die Böden im Aufhebungsgebiet nicht zu.

Die Flächen sind im Süden durch Hochbauten bebaut und im Norden als Stellplatzanlage versiegelt. Nur ein schmaler Randstreifen zur Artur-Ladebeck-Straße weist einen geringen Gehölzbestand auf und ist nicht versiegelt.

c) Altlasten

Im Aufhebungsgebiet und im direkten Umfeld sind bisher keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt, die schädliche Auswirkungen auf das Aufhebungsgebiet, d.h. insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser haben könnten.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Aufhebungsgebiet nicht betroffen. Westlich verläuft die Lutter als verrohrter Bach⁴. Weder die Fläche selbst und noch das nahe Umfeld liegen in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

Das Grundwasser steht laut Bodenkarte NRW zwischen 0,8 und 1,3 Meter unter Grund. Die weitgehend anstehenden schluffigen Lehmböden überdecken die Grundwasserleiter. Die Böden sind geprägt von einer geringen Wasserdurchlässigkeit. Die Empfindlichkeit des Aufhebungsgebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung und -aufkommen wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Die Grundwasserneubildung ist durch die weitgehende Versiegelung im Aufhebungsgebiet und seinem Umfeld bereits erheblich beeinträchtigt.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁴ Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 und das Umfeld sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung den **Siedungsklimatopen** zuzuordnen.

Der Bereich stellt zusammen mit den übergeordneten Verkehrsstrassen eine städtisch bedeutsame **Luftleitbahn** in der Tallage zwischen den Erhebungen des Teutoburger Walds dar. Die Luftleitbahn unterstützt den Luftaustausch zwischen der Innenstadt Bielefelds und dem Südwesten der Stadt. Der angrenzende Grünbereich des Teutoburger Walds wird als hochklimaempfindlich eingestuft.

Die bebauten Flächen verfügen u.a. aufgrund des hohen Maßes an Versiegelung und baulicher Verdichtung über keinen Kühleffekt⁵.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr auf den angrenzenden, teilweise übergeordneten Straßen können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/ Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Planung relevant sein. Besondere Vorbelastungen sind nicht bekannt. Nach heutigem Kenntnisstand werden für die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine besonderen Gutachten bzgl. Stadtklima/Luft erforderlich.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Aufhebungsfläche ist Teil des innerstädtischen Siedlungszusammenhangs. Vom Aufhebungsgebiet bestehen **Sichtbeziehungen** zu den Kuppel- und Hanglagen des Teutoburger Walds und insbesondere zur Sparrenburg. Zudem bestehen insbesondere von den in Hochlage verlaufenden übergeordneten Verkehrsstrassen des Ostwestfalen-Damms und der Bahntrasse Blickbeziehungen in Richtung Aufhebungsgebiet. Als prägend hervorzuheben sind das „360°-Haus“ und die Silhouette der Stadt Bielefeld mit den zwei Türmen der Marienkirche.

3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Baudenkmäler sind im Aufhebungsgebiet nicht bekannt. Im näheren Umfeld des Aufhebungsgebiets finden sich insbesondere

- das Denkmal der Normaluhr am Adenauerplatz und
- eine Villa mit Einfriedungen an der Gadderbaumer Straße 17a.

Auf die besondere Bedeutung der Sparrenburg für das Ortsbild und die Stadtsilhouette wird verwiesen (s. auch Kapitel 3.6).

⁵ Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vorhaben können Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter im Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 und im Umfeld allgemein in der Bauphase und/oder in der Nutzungsphase haben.

a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Bei einer weiteren Bebauung des vollständig erschlossenen Aufhebungsgebiets sind begrenzte Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase für die Anlieger zu erwarten. Diese bestehen aus dem bei derartigen Bauvorhaben üblichen Maß an Lärm, Staub und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Möglicher Baustellenverkehr kann über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. In der Bauphase sind Ablagerungen von Baumaterialien und Müll im Umfeld zu unterbinden.

b) Langfristige Auswirkungen

Die langfristigen Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung im Hinblick auf den derzeitigen Umweltzustand sind gering. Das Aufhebungsgebiet ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ändert sich lediglich der Zulassungsmaßstab für Neubauten insbesondere in Höhe und Kubatur der baulichen Anlagen.

Grundsätzlich besteht die gesetzliche Verpflichtung, mögliche Folgen aus Umweltsicht soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu mindern und ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Rechtslage zu kompensieren.

Im folgenden Abschnitt wird jeweils schutzgutbezogen **die Entwicklung des Umweltzustands** beschrieben, die bei einer Realisierung der vorgesehenen Planung zu erwarten ist. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 4.9 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Teilaufhebung des Bebauungsplans verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch kann durch weitere Vorhaben im Aufhebungsgebiet unmittelbar betroffen sein:

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der durch eine weitere bzw. veränderte Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigem Lebensumfeld erfährt;
- als Nutzer und Besucher des Aufhebungsgebiets durch weitere Bebauung, ein verändertes und ggf. erweitertes Spektrum an Nutzungsarten und durch ein ggf. umgestaltetes städtebauliches Erscheinungsbild.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab für Neubauten. Nach Aufgabe der städtebaulichen Konzeption des Ursprungsplans orientieren sich Neubauten nunmehr an den bestehenden, benachbarten Gebäuden. Der vorhandene Gebäudebestand überschreitet die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bereits bezüglich Geschossigkeit, so dass auch Neubauten in ihrer Höhe grundsätzlich über die vier im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Geschosse hinausreichen können. Auch das „360°-Haus“ wird im Fall einer Betrachtung gemäß § 34 BauGB als maßstabsbildend herangezogen.

Die weitere **bauliche Verdichtung** kann allgemein zu einer stärkeren Verschattung der (süd)östlich angrenzenden Gebäude und zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen. Die allgemeinen Auswirkungen sind aufgrund der Lage im Nordwesten der östlich an die Gadderbaumer Straße grenzenden Gebäude bezüglich Verschattung gering. Die Gadderbaumer Straße selbst hat eine untergeordnete Funktion als Erschließungsstraße, Durchgangsverkehr besteht nicht. Der zusätzliche, durch das Neubauvorhaben möglicherweise induzierte, Verkehr kann über die bestehenden Straßen abgewickelt werden.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Aufgrund seiner intensiven Nutzung als Büro- und Dienstleistungsstandort im Eingangsbereich der Bielefelder Innenstadt besitzt das Aufhebungsgebiet eine untergeordnete Bedeutung für die landschaftsorientierte Naherholung. Lediglich der im Osten beginnende, außerhalb des Teilaufhebungsbereichs liegende und durch die Wohnbebauung führende Weg zur Sparrenburg hat eine gewisse Bedeutung für die landschaftsorientierte Erholung. Dieser wird durch vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Die in Kapitel 3.1 beschriebene massive Lärmbelastung durch Straßen- und Stadtbahnverkehr auf der Artur-Ladebeck-Straße und der Kreuzstraße ist bereits heute vorhanden. Durch Teilaufhebung des Bebauungsplans wird das Aufhebungsgebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bewertet. Es wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen; bereits heute ist die Errichtung eines Neubaus auf der heutigen Stellplatzfläche möglich.

Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauG besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung im Aufhebungsgebiet und seinem näheren Umfeld gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan lediglich eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke in überbaubarer Fläche, Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen. Diese bauliche Verdichtung bedeutet einerseits, dass mehr Geschossfläche den schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgesetzt wird. Allerdings nimmt die Lärmbelastung bei mehrgeschossigen Gebäuden mit zunehmender Geschossigkeit ab. Zudem wird das Gebiet nach der Teilaufhebung voraussichtlich als faktisches Kerngebiet gemäß § 34 (2) BauGB i.V.m. § 7 BauNVO zu beurteilen sein. In einem Kerngebiet ist nur betriebsbezogenes Wohnen allgemein zulässig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Wohnen nur untergeordnet zulassungsfähig ist.

Insgesamt wird angenommen, dass die Umwelteinwirkungen durch Schall durch die Aufhebungsplanung nicht erheblich beeinflusst werden.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden Fragen zum Umgang mit der Lärmbelastung und zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die nachgeordnete Genehmigungsebene verlagert.

d) Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer eventuellen Gefährdung des Schutzguts Mensch bzw. seines Eigentums durch überlaufendes Niederschlagswasser. Angesichts der baulichen Verdichtung, des hohen Maßes an versiegelter Fläche und der teilweise bestehenden gewerblichen Nutzungen kann für die einzelnen Gebäude und Bauvorhaben eine Konzeption für die Regenwasserrückhaltung und –versickerung für spätere Genehmigungsverfahren nur angeregt werden.

Für den Aufhebungsbereich liegt ein konkretes Vorhaben vor. Das geplante Bürohaus sieht zur Deckung des Stellplatzbedarfs eine zweigeschossige Tiefgarage vor. Auf den mittleren Grundwasserstand von 0,8 – 1,3 Meter unter Flur wird diesbezüglich verwiesen. Eine dem Grundwasserstand angepasste Bauausführung der Tiefgarage und der unterirdischen Gebäudeteile und –anlagen ist sicherzustellen.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Negative Auswirkungen nach Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 auf Abfallwirtschaft und Ver- und Entsorgung werden nicht erwartet.

Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Anlagen zur Solarenergienutzung werden empfohlen.

f) Kampfmittel

Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehreinheit sind zu benachrichtigen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die EU die FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie erlassen. Schutzinstrumente sind einerseits der Habitatsschutz des Schutzgebietssystems „Natura 2000“, d.h. der Schutz einzelner Lebensstätten. Andererseits beinhalten die Richtlinien Bestimmungen zum Schutz einzelner Arten selbst. Diese betreffen den physischen Schutz der Arten, aber auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Beide Schutzinstrumente sind im Bauleitplanverfahren zu prüfen und zu beachten.

Im Sinne des Habitatsschutzes ist insbesondere zu prüfen, ob das **FFH-Gebiet der Sparrenburg**, welches in einer Luftlinienentfernung von lediglich 70 Metern liegt, durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen sein kann. Gemäß Einführungserlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstands von 300 Meter im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann.

Wesentliches Entwicklungsziel des FFH-Gebiets ist der Schutz der Fledermaus-Winterquartiere in den unterirdischen Gewölben (Kasematten) der Burg. Die Tiere sollen vor Störungen abgeschirmt werden. Die touristische Nutzung ist über den bisherigen Umfang nicht auszudehnen. Weiterhin sollen die Baum- und Altbaumbestände der Burggrünanlage erhalten werden. Die Nutzung und Bebauung der derzeit als Stellplatz genutzten bebaubaren

Freifläche hat weder Auswirkungen auf die Burggrünanlage noch auf die touristische Nutzung der unterirdischen Gewölbe der Burg. Aufgrund der Hanglage und des isolierten Standorts wird davon ausgegangen, dass auch die Straßenbäume, die durch eine Bebauung des Stellplatzes entfallen würden, keine Bedeutung für geschützte Arten haben. Insgesamt wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, nicht zu erwarten ist.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorhandene Informationen zur Verfügung zu stellen. Ggf. ist eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zur Umsetzung des geplanten Vorhabens zu prüfen.

Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf einzelne **geschützte Arten** vor. Die Fläche der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nahezu vollständig versiegelt und weitestgehend bebaut. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die intensive Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Aufhebungsgebiet vorkommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten), die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet oder verursacht wird, wird nicht erwartet.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen.

4.3 Schutzgut Boden

Das vorliegende Aufhebungsgebiet bildet einen bedeutenden Büro- und Geschäftsbereich im Eingang in die Stadt Bielefeld. Es ist bereits seit vielen Jahren Bestandteil des Siedlungsbereichs, die Flächen sind fast vollständig versiegelt. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist vor langer Zeit getroffen worden, Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden intensiv überprägt worden sind.

4.4 Schutzgut Wasser

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans bereitet keine Neuversiegelung vor. Es werden daher keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildungsrate erwartet.

Auch im Hinblick auf den Eigentumsschutz und auf die Bedeutung für das lokale Klima wird auf die Möglichkeiten, den Oberflächenabfluss z.B. durch Dachbegrünung oder durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zu reduzieren, hingewiesen.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Aufhebungsgebiet ist den Siedlungsklimatopen zuzuordnen. Neubauten führen grundsätzlich zu einer zusätzlichen Überwärmung und zu einer stärkeren Verdichtung und somit zu einer geringeren Ausdehnung der Luft. Die Luftleitbahn entlang der Verkehrsstrassen und auch die hochklimaempfindliche Grünfläche des Teutoburger Walds werden durch

vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Es wird somit erwartet, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans im Vergleich zu einer Bebauung gemäß den Vorgaben des Ursprungsplans keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft hat.

Die Verkehrsbelastung und somit auch die Belastung mit Luftschadstoffen an der B 66 (Kreuzstraße) und der B 61 (Ostwestfalen-Damm), sowie der Artur-Ladebeck-Straße sind heute bereits vorhanden. Die Straßen haben eine überörtliche Verbindungsfunktion und fungieren in weiten Teilen als Durchgangsstraßen. Die vorliegende Planung führt weder zu einer Verschärfung der Belastungssituation, noch kann sie zu einer Verringerung beitragen.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist die Schaffung der Baumöglichkeit für ein in Kubatur und Zahl der Vollgeschosse größeres Gebäude als der rechtskräftige Bebauungsplan es vorsieht. Der Neubau ist städtebaulich wirksam und wird das Stadt- und Landschaftsbild verändern.

Positiv zu beurteilen ist, dass die derzeit vorhandene Baulücke geschlossen werden wird. Abhängig von Höhe und Standort des Gebäudes ist auf der anderen Seite zu befürchten, dass ggf. der Blick insbesondere vom Ostwestfalen-Damm auf die Stadtsilhouette durch den Neubau verändert und gemindert wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Blicks auf die Sparrenburg ist nicht erkennbar.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Die vorliegende Bauleitplanung berührt die in der Umgebung vorhandenen Baudenkmäler nicht.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG). Mit Blick auf die in direkter Nachbarschaft liegende Sparrenburg wird auf die erhaltenswerten Gehölzbestände hangaufwärts, östlich angrenzend an das Aufhebungsgebiet verwiesen.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzu beziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Aufhebungsgebiet nicht gesehen.

4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.9.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 verfolgt die Stadt das Ziel, sich von der überholten, städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans aus den 1960er Jahren für diese exponierte Fläche zu lösen. Die Aufhebung soll eine der besonderen Lage entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und nach dem Planungsstand im August 2010 bewertet.

Die Überplanung führt insgesamt nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Die Errichtung eines weiteren Gebäudes in einen derart verlärmten Bereich bringt für die Menschen, die dort leben bzw. arbeiten, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm mit sich. Eine weitere Bebauung ist jedoch auch bei Nichtdurchführung der Planung möglich. Des Weiteren bedeutet ein höheres Gebäude ein höheres Maß an Verschattung für die Gewerbetreibenden und Anwohner östlich der Gadderbaumer Straße. Betroffen ist jedoch die nordwestliche Seite der Gadderbaumer Straße, wo nur ein geringes Maß an Verschattung erwartet wird. Weiterhin sind als Folgen bei Durchführung der Teilaufhebung die Auswirkungen auf das Stadtbild zu nennen.

4.9.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Teilaufhebung nicht erfolgt, ist das Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 weiterhin gemäß dem bestandskräftigen Bebauungsplan zu bewerten. Für das derzeit unbebaute Grundstück besteht somit Baurecht nach § 30 BauGB.

Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben würde sich in Art und Maß an den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans orientieren, danach wäre eine maximal viergeschossige Bebauung möglich. Ein gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans errichteter Neubau liefe aufgrund einer im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden geringeren Geschossigkeit und Höhe Gefahr, als Fremdkörper den städtebaulichen Gesamteindruck im Eingangsbereich in die Bielefelder Innenstadt zu schmälern.

5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21 (1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapitel 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen sowie auf Minderungsmaßnahmen zugunsten der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft sowie des Wasserhaushalts eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die vorgeschlagene Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 insgesamt ein nur geringfügiger Eingriff vorbereitet wird. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach den §§ 18 bis 21 BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Eine solche Eingriffsbewertung wird nicht für erforderlich

gehalten. Das Aufhebungsgebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Für die vorhandene Baulücke besteht Baurecht gemäß § 30 BauGB. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

6. Planungsalternativen

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 stellt sich heute als weitestgehend bebaut dar. Neubauvorhaben können lediglich im Rahmen einer Baulücke bzw. nach Abgang oder Abbruch alter Gebäude realisiert werden. Eine Standort- oder Erschließungsalternative besteht somit realistischweise nicht.

Alternativ käme zum Einen eine „Null-Variante“ mit Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung in Betracht. Der bestandskräftige Bebauungsplan würde weiterhin als Zulassungsmaßstab mit den in Kapitel 4.9.2 beschriebenen Auswirkungen herangezogen werden.

Des Weiteren ist eine alternative Plankonzeption für den Bebauungsplan selbst denkbar. Die bestehenden Gebäude entsprechen bereits heute nicht mehr den Vorgaben des Bebauungsplans. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Grundkonzeption soll insgesamt nicht weiter verfolgt werden. Grundsätzlich ist es somit denkbar, im Sinne einer städtebaulichen Rahmen- und späteren Bebauungsplanung, für das Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 eine geänderte städtebauliche Zielrichtung zu verfolgen. Da das Gebiet jedoch bis auf eine Baulücke bebaut ist und bauliche Abgänge und Neubauten derzeit nicht erwartet werden, erfolgt eine solche Überplanung nicht.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2 a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Darüber hinausgehende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen – Monitoring

Die zusätzliche Bebauung ist im Aufhebungsgebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind jeweils dort geregelt. Hierzu sind keine zusätzlichen Maßnahmen im Sinne des Monitoring erforderlich.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten der Teilaufhebung entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Bielefeld keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das ca. 0,4 ha große Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 liegt südwestlich der Altstadt Bielefelds und wird von der Artur-Ladebeck-Straße im Westen, der Gadderbaumer Straße im Osten, dem Mühlendamm im Süden und im Norden durch das „360°-Haus“ begrenzt. Die Fläche ist überwiegend mit vier- bis fünfgeschossigen Bürohäusern bebaut und fast vollständig versiegelt.

Planungsziel ist die Weiterentwicklung und Stärkung des vorhandenen, hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts an der Artur-Ladebeck-Straße. Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben, welches ein 7-geschossiges Bürogebäude auf der vorhandenen Baulücke vorsieht. Die Festsetzungen des Ursprungsplans lassen ein solches Vorhaben grundsätzlich nicht zu. Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans ist die Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Neubauvorhaben haben sich im Innenbereich nach § 34 BauGB in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubarer Fläche und Bauweise in ihre Umgebung einzufügen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Bielefeld nach dem Baugesetzbuch.

Wie in den Kapiteln 4.1 bis 4.8 dargelegt, entstehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die verbleibenden Umweltauswirkungen bestehen in einer möglichen stärkeren Verschattung der östlich der Gadderbaumer Straße angrenzenden Gebäude und einer Veränderung des Stadt- und des Landschaftsbilds. Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum wird insgesamt für vertretbar erachtet.

Nachtrag Februar 2011

In der Offenlage gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB im Oktober/November 2010 (05.10.2010 – 05.11.2010) haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichts und über die Erörterung in der Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung erfordern.

Aus Sicht des Naturschutzes ist auf die besondere Bedeutung der brachliegenden Fläche und des bestehenden Gehölzbestands für den Artenschutz hinzuweisen. Das in unmittelbarer Nähe liegende FFH-Gebiet „Sparrenburg“ (DE 3917-301) dient insbesondere dem Schutz der dort vorkommenden Fledermäuse durch die Erhaltung der unterirdischen Quartiere (Kasematten) sowie der Erhaltung und Förderung der naturnahen Strukturen des Quartiers (Burggrünanlage mit Baum- und Altbaumbeständen). Die Berücksichtigung der funktionalen und räumlichen Kohärenz von Schutzgebieten ist von großer Bedeutung für einen nachhaltigen Naturschutz und den Erhalt der biologischen Vielfalt. Viele Arten können nicht isoliert in Schutzgebieten erhalten werden, da sie auf bestimmte Wechselbeziehungen mit ihrer Umwelt angewiesen sind.

Das FFH-Gebiet „Sparrenburg“ liegt unmittelbar am Einschnitt des Teutoburger Walds. Der Bielefelder Pass unterbricht die Durchgängigkeit zu den waldartigen Lebens- und Nahrungsräumen des Johannisbergs und des FFH-Gebiets „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE 4017-301). Fledermäuse orientieren sich bei ihren Flügen häufig an Vegetationsstrukturen. Im Gegensatz zum vollständig baumfreien zentralen Adenauerplatz ist aufgrund der vorhandenen Bäume auf Höhe des Aufhebungsgebiets diese wichtige Durchgängigkeit als Leitlinie noch bedingt gegeben und darf nicht weiter beschränkt werden.

Nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans können die Bäume erhalten bleiben und die nicht überbaubaren Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt, so dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans eine Verschlechterung für die geschützten Arten darstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen werden, wenn die vorhandenen Vegetationsstrukturen kontinuierlich erhalten bleiben. Je höher die vorhandene Struktur ist, desto gefahrloser können die Tiere im Weiteren über die Straße geleitet werden. Das ist beispielsweise mit einer Dachbegrünung aus kleinen Gehölzen zu realisieren. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen von künftigen Baugenehmigungsverfahren geprüft und erforderliche Auflagen erteilt.

Bezüglich des Schutzguts Klima ist darauf hinzuweisen, dass trotz der geringen Klimaempfindlichkeit des Aufhebungsgebiets das geplante 7-geschossige Gebäude zu einer zusätzlichen Überwärmung in einem thermisch bereits vorbelasteten Bereich führen wird. Die mikro- und bioklimatische Situation innerhalb des Stadtklimatops wird sich weiter verschlechtern. Durch Begrünungsmaßnahmen am Gebäude bzw. im Umfeld können diese Auswirkungen gemindert werden. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ggf. notwendige Auflagen werden erteilt.

Aufgrund der Möglichkeit der Verlagerung der Belange von Arten- und Klimaschutz in künftige Genehmigungsverfahren bestehen keine Bedenken gegen die Teilaufhebung, da die Prüfung dieser Belange in Baugebieten nach § 34 BauGB verpflichtend ist.

Bielefeld, im August 2010, Nachtrag im Februar 2011

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück