

## Anlage

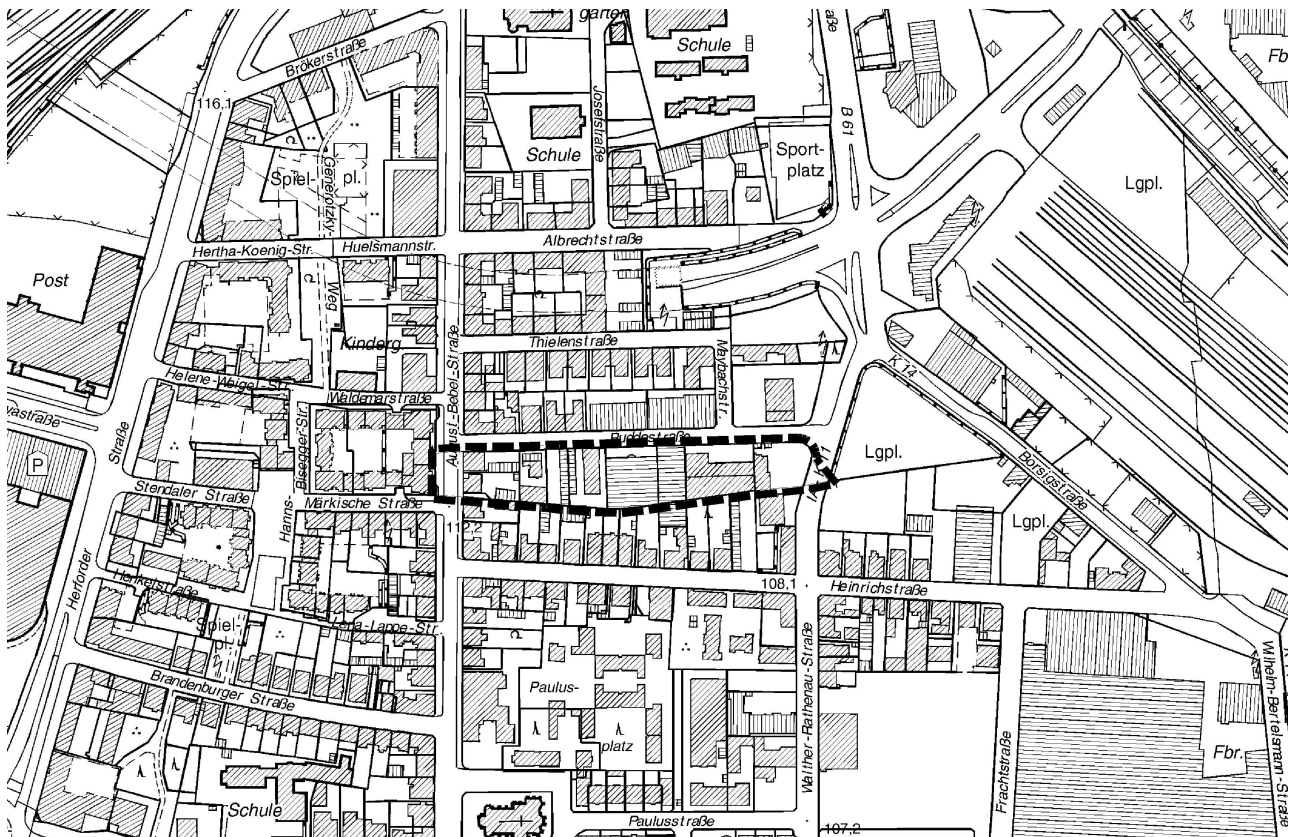
|          |                                                                                                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C</b> | <b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung</li><li>• Umweltbericht</li></ul> |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# STADT BIELEFELD

## Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 (Gebiet Albrechtstraße / Bahngelände / Buddestraße / August-Bebel-Straße)

Stadtbezirk: Mitte

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der  
Walther-Rathenau-Straße, östlich der  
August-Bebel-Straße



### Begründung / Umweltbericht

Verfahrensstand: Entwurf

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – 600.4

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|           |                                                                                                                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung</b>                                                                                          | <b>2</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Erforderlichkeit der Teilplanaufhebung / Planungsziel</b>                                                                                 | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes</b>                                                                                       | <b>2</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation</b>                                                                                                          | <b>3</b>  |
| 4.1       | Flächennutzungsplan                                                                                                                          | 3         |
| 4.2       | Bebauungsplan                                                                                                                                | 3         |
| 4.3       | Handlungskonzept Stadtumbau West                                                                                                             | 4         |
| <b>5</b>  | <b>Örtliche Situation</b>                                                                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Bilanz Planungsrechtliche Situation ./ Örtliche Situation</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Denkmalschutz</b>                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                                                                                                      | <b>5</b>  |
| <b>10</b> | <b>Bodenschutz</b>                                                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>11</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| 11.1      | Umweltbelange und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                                                          | 6         |
| 11.2      | Beschreibung des Grundes der Aufhebung / Zukünftige Planungsgrundlage                                                                        | 6         |
| 11.3      | Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete              | 7         |
| 11.4      | Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sowie Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne                                                           | 7         |
| 11.5      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes / der Schutzgüter und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung | 7         |
| 11.6      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung („Nullvariante“)                                       | 8         |
| 11.7      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Aufhebung                                                             | 8         |
| 11.8      | Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen                               | 9         |
| 11.9      | Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten                                                                    | 9         |
| 11.10     | Zusätzliche Angaben                                                                                                                          | 10        |
| 11.10.1   | Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben                                            | 10        |
| 11.10.2   | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen                                                    | 10        |
| 11.11     | Artenschutz                                                                                                                                  | 11        |
| 11.12     | Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                                                                      | 11        |
| <b>12</b> | <b>Kosten</b>                                                                                                                                | <b>12</b> |

## **Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00**

---

**Stadtbezirk:**           **Mitte**

**Plangebiet:**           **Teilfläche des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße**

---

**Verfahrensstand:**   **Entwurf**

---

### **1       Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung**

Das Gebiet der Teilaufhebung in der Gemarkung Bielefeld, Flur 74 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Buddestraße (Flurstück 212);  
 im Osten: durch die Walther-Rathenau-Straße (Flurstück 753 tlw.);  
 im Süden: das Flurstück 786 querend, durch die Flurstücke 695, 190, 191, 192, 196, 197, 198, 199, 200, 203, 204, 207 und 209;  
 im Westen: durch die August-Bebel-Straße (Flurstücke 606 und 605 tlw.).

Der Bereich für die Teilaufhebung umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha und betrifft dem Grunde nach eine Parzellentiefe / Bauzeile südlich der Buddestraße.

### **2       Erforderlichkeit der Teilplanaufhebung / Planungsziel**

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in der Vergangenheit innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße und der dadurch entstandenen Nutzungsstruktur in dem Gebiet, zeigt der Teilbereich deutliche Abweichungen zu den ursprünglich für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen, welche ein Gewerbegebiet zum Inhalt haben. Neuere Anträge von betroffenen Grundstückseigentümern auf Nutzungsänderung z.B. zum Zwecke des Ausbaus der Wohnnutzung mussten in der Vergangenheit aufgrund der Unzulässigkeit von betriebsungebundenem Wohnen abschlägig beurteilt werden.

Der über die Jahre in dem Gebiet verfestigten mischgebietstypischen Nutzung mit Kleingewerbe und überwiegender Wohnnutzung soll mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 aus dem Jahr 1964 in dem Teilbereich zugunsten einer zukünftig ausschließlichen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich) entsprochen werden.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist somit zukünftig im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Einzelfall nach § 34 BauGB zu prüfen. Sind alle im § 34 BauGB benannten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt, so sind Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

### **3       Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes, auch in einem Teilbereich, ist nach den Verfahrensregeln des Baugesetzbuches ohne die Möglichkeit der Anwendung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens durchzuführen.

Die verfahrensrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung eines Bauleitplanes sind gemäß § 1 (8) BauGB grundsätzlich auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen zu beachten. Es bedarf daher einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB, einer Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB und eines Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB.

Mithin ist ein Verfahren notwendig, wie es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB zur Anwendung kommt, einschließlich der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 nicht betroffen. Es verbleibt auch nach der Teilaufhebung bei der Darstellung von „Gemischter Baufläche“ für den betroffenen Teilbereich.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich des Plangebietes „Gemischte Baufläche“ dar und entspricht damit der über Jahre in dem Gebiet verfestigten mischgebietstypischen Nutzung mit Kleingewerbe und überwiegender Wohnnutzung. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan im Bereich der Teilaufhebung einen Standort für eine Sportanlage mit dem Flächenbedarf von 1 ha dar, der gemäß damaliger Bedarfsermittlung für die Josef- und die Lutherschule ein ausreichendes Flächenangebot für den Sportunterricht sichern sollte. Diese Planung wird zukünftig nicht weiter verfolgt. Die Josef- und die Lutherschule verfügen über einen Sportplatz auf dem eigenen Schulgelände an der Josefstraße.

### **4.2 Bebauungsplan**

Nördlich des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches setzt der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.01 „Tunnelrampe B 61 n“ aus dem Jahr 1987, dessen Geltungsbereich den Verlauf der Buddestraße mit einschließt, überwiegend Mischgebiet mit in der Hauptsache drei- bis viergeschossiger Gebäude fest. Diese Festsetzung erstreckt sich bis nördlich der Albrechtstraße und reicht im Westen bis an die August-Bebel-Straße. Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet festgesetzt.

Südlich des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches besteht kein Bebauungsplan. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches der für die Teilaufhebung vorgesehenen Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 maximal dreigeschossige Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes fest. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,6 liegt unterhalb der nach Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete möglichen Obergrenze von 0,8 und entspricht der Obergrenze von Mischgebieten. Entlang der August-Bebel-Straße, der Buddestraße und der Walther-Rathenau-Straße ist zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Gehweg „Vorgarten“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 setzt sich östlich der Walther-Rathenau-Straße mit seinem Geltungsbereich fort. Hier setzt der Bebauungsplan nördlich der Borsigstraße Industriegebiet und südlich Gewerbegebiet fest. Dieser Teil des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 soll nicht aufgehoben werden, da hier die bauplanungsrechtliche Regelung der gewerblich-industriellen Nutzung über den Bebauungsplan weiterhin sinnvoll ist. Der Bebauungsplan bleibt hier als selbständig vollziehbarer Plan erhalten.

Hinweis:

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 im Bereich der Borsigstraße wurde am 20.03.2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III / 32.02 gefasst. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde nicht weitergeführt und ist für dieses Teilaufhebungsverfahren ohne Belang.

#### **4.3 Handlungskonzept Stadtumbau West**

Für das Gebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ ist eine Festlegung als Stadtumbaugebiet mit Beschlussfassung im März 2010 erfolgt. Dazu wurde ein gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b (2) BauGB erarbeitet. Die mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 verbundenen Ziele stehen im Einklang mit dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“.

### **5 Örtliche Situation**

Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches befindet sich im Westen an der August-Bebel-Straße zwei- bis dreigeschossige giebelständige Wohnbebauung mit Ladennutzung im Erdgeschoss. Daran schließt sich nach Osten ein Garagenhof sowie eine zweigeschossige Flachdachbebauung mit Wohnnutzung und einem Handwerksbetrieb an. Im weiteren Verlauf der Buddestraße nach Osten schließt ein traufständiges Wohngebäude an. Diesem folgt, vom Straßenraum zurückgesetzt, eine leerstehende zweigeschossige Dienstleistungs- / Gewerbebebauung. Daran schließt fünfgeschossige, den Straßenraum begleitende Wohnbebauung mit einem Satteldach an, gefolgt von einer fünfgeschossigen Wohnbebauung mit einem flach geneigten sechsten Staffelgeschoss.

Der Bereich für die Teilaufhebung endet im Osten mit dem Standort einer eingeschossigen Tankstelle, die von der Buddestraße und der Walther-Rathenau-Straße aus erschlossen wird. Daneben befindet sich außerhalb des Aufhebungsgebietes eine neue KFZ-Werkstatt, die in einem MI-geprägten Gebiet gem. BauNVO ebenfalls zulässig ist, sofern § 15 BauNVO nicht entgegensteht.

Die Grundstücke, die von der Buddestraße erschlossen werden grenzen unmittelbar an die Grundstücke, die von der Heinrichstraße aus erschlossen werden, an. Im Blockinnenbereich überwiegen die überbauten und versiegelten Flächen. Grünflächen oder baumbestandene Flächen sind hier nur untergeordnet zu finden.

### **6 Bilanz Planungsrechtliche Situation ./ Örtliche Situation**

Die örtliche Situation zeigt, dass weder die reale Nutzung noch die Bebauung den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen.

Dieses bezieht sich im Wesentlichen

- auf das Nichtvorhandensein einer ausschließlichen Gewerbenutzung, die gemäß Bebauungsplan festgesetzt ist,
- auf das Vorhandensein von betriebsungebundener Wohnnutzung, die gemäß Bebauungsplan unzulässig ist,
- auf die Überbauung und Versiegelung innerhalb des Bereiches, welche die festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu deren zulässigen Überschreitung bis 0,8 repräsentiert und
- auf die Geschossigkeit, die im östlichen Teil des Gebietes die maximal zulässige Dreigeschossigkeit überschreitet.

Da das Umfeld des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches vergleichbar strukturiert ist, wird mit diesem Umfeld auch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben. Diese Mischnutzung mit der für die in dem Quartier vorhandene

Geschossigkeit kann den Rahmen für die Art und das Maß zukünftiger Bebauung und Nutzung, sei es bei Umbauten oder bei Neubauten, bestimmen.

Eine bauplanungsrechtliche Regelung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung über einen Bauleitplan oder eine andere städtebauliche Satzung ist innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des für die Aufhebung vorgesehenen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 sind keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtliche Konflikte, die durch diese planungsrechtlichen Instrumente notwendigerweise zu regeln wären.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation und die Einleitungsstelle E 7/118 ortsnahe in den Finkenbach eingeleitet. Neuversiegelungen von Flächen – mit Ausnahme von Baulückenschließungen – sind hier unzulässig, die durch zusätzlichen Abwasseranfall die Gewässergüte verschlechtern.

Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches befindet sich Fernwärme als Energieträger.

## **8 Denkmalschutz**

Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## **9 Immissionsschutz**

In dem Bereich sind keine Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum vorbeugenden Immissionsschutz festgesetzt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten der in dem Plangebiet zulässigen Bauvorhaben. Derzeit ist ein Gewerbegebiet ohne weitere Nutzungseinschränkung festgesetzt. Die in der Teilaufhebungsfläche tatsächlich vorhandene mischgebietstypische Nutzung weicht deutlich von der festgesetzten Nutzung ab. Allein aufgrund des mit Mischgebiet vergleichbaren Schutzanspruches nördlich und südlich der aufzuhebenden Teilfläche ist eine tatsächliche Nutzung der Fläche wie festgesetzt – Gewerbegebiet – mehr als unrealistisch.

Hier ist im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz. Die erhöhten Verkehrsimmissionswerte, die auf der August-Bebel-Straße und der Walther-Rathenau-Straße vorhanden sind, werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verändert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine veränderten Bedingungen für den Immissionsschutz.

## 10 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, ein Altstandort (AS059) und ein Betriebsstandort (BS070). Der Altstandort wurde bereits saniert, er ist jedoch noch im Altlastenkataster aufgeführt, da er auch weiterhin gesichert werden muss. Der Betriebsstandort ist eine Tankstelle, auch hier wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Plangebiet gehört zu einem Bombenabwurfgebiet und es gibt einen Blindgängerverdachtspunkt. Das Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugruben ist erforderlich. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung des Geländes erforderlich machen würde, ist zurzeit nicht erkennbar. Es ist aber sicherzustellen, dass vor Beginn von Erdarbeiten die Überprüfung durch den Kampfmitteldienst erfolgt. Deshalb sind Tiefbauarbeiten rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

## 11 Umweltbericht

Eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) ist für die Aufhebung von Bauleitplänen in gleichem Maße formal durchzuführen wie für die Neuaufstellung von Bauleitplänen.

Bei dem hier in Rede stehenden Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes sind von der Aufhebung keine umweltrelevanten Festsetzungen betroffen. Zudem wird in Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes der Beurteilungsmaßstab zur Ausnutzung der Baugrundstücke nicht verändert, so dass keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber der Erhaltung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von dem Bebauungsplan nicht berührt bzw. festgesetzt.

Im vorliegenden Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes ist aufgrund der erläuterten Ziele des Planaufhebungsverfahrens und der spezifischen Gegebenheiten des Planbereiches davon auszugehen, dass die Entwicklung des Umweltzustandes nach der Durchführung des Aufhebungsverfahrens mit der derzeitigen Umweltsituation übereinstimmt. Im Ergebnis der Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass nachzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine nachteiligen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planaufhebung zu erwarten sind.

### 11.1 Umweltbelange und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes, der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes / des Bauleitplanverfahrens die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

Umfang und

Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von z.B.

Landschaftsplänen sowie

sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie

aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB) verwiesen.

## **11.2 Beschreibung des Grundes der Aufhebung / Zukünftige Planungsgrundlage**

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in der Vergangenheit innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße und der dadurch entstandenen Nutzungsstruktur in dem Gebiet, zeigt der Teilbereich deutliche Abweichungen zu den ursprünglich für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen (Gewerbegebiet). Neuere Anträge von betroffenen Grundstückseigentümern auf Nutzungsänderung z.B. zum Zwecke des Ausbaus der Wohnnutzung mussten in der Vergangenheit aufgrund der grundsätzlichen Unzulässigkeit von betriebsungebundenem Wohnen abschlägig beurteilt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist zukünftig im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Einzelfall nach § 34 BauGB zu prüfen. Sind alle in § 34 BauGB benannten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt, so sind Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

## **11.3 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete**

Das Gebiet südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße ist stark durch die Bebauung und Pflasterung versiegelt. Die Grundstücke, die von der Buddestraße erschlossen werden, grenzen unmittelbar an die Grundstücke, die von der Heinrichstraße aus erschlossen werden, an. Auch im Blockinnenbereich überwiegen die überbauten und versiegelten Flächen. Grünflächen oder baumbestandene Flächen sind hier nur untergeordnet zu finden.

## **11.4 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sowie Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne**

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Baugesetzbuch hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Änderungsgebiet durch Fachgesetze und Fachpläne. Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind zu berücksichtigen.

## **11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes / der Schutzgüter und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung**

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nicht durchgeführt, da die Flächen bereits vorher überplant waren und keine bauliche Veränderung geplant ist.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.

Bei der Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter bau-, anlage- und betriebsbedingt.

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich aus den heutigen Nutzungen und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter beschreiben und bewerten.

### Schutzgüter

| Schutzgut                | Derzeitiger Umweltzustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                   | Die Fläche des Aufhebungsbereiches ist anthropogen vorbelastet durch eine Gewerbe- und Wohnbebauung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pflanzen und Tiere       | Der Bereich für die Teilaufhebung ist mit zwei bis fünfgeschossigen Häusern bebaut. Der Anteil an Bepflanzung ist sehr gering. Entlang der Straße befinden sich hochgewachsene Laubbäume, die erhalten bleiben sollen. Die Innenhöfe sind mehrheitlich mit Nebengebäuden bebaut und sind nur teilweise begrünt. Das Plangebiet weist keinen Biototyp von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.                                                                                                                                                                                   |
| Naturraum und Landschaft | Der Bereich für die Teilaufhebung liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Bielefeld. Die Gebäude werden als sehr heterogen bzgl. der Geschossigkeit und der Baulinie wahrgenommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Boden                    | Der Boden ist verdichtet und größtenteils versiegelt durch Pflasterung und Bebauung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, ein Altstandort (AS059) und ein Betriebsstandort (BS070).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gewässer / Grundwasser   | Innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung sind keine Gewässer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Luft / Klima             | Die Fläche liegt in einem innerstädtisch dicht bebauten Bereich und bildet ein Stadtklimatop. Es wird als gering klimaempfindlich, mikroklimatisch ungünstig und deutlich eingeschränkt belüftet beurteilt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kultur- und Sachgüter    | Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler zu erwarten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wechselwirkungen         | Aufgrund der bereits gewerblichen Vornutzung sind wenig negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten, es besteht ein Mangel an faunistischen und floristischen Habitaten.<br>Im Wesentlichen bestehen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als erheblich einzuschätzen. |

### 11.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung der Aufhebung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereiches nichts ändern.

### 11.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Aufhebung

Die örtliche Situation zeigt, dass weder die reale Nutzung noch die Bebauung den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen. Aus diesem Grund ist die Aufhebung des Bebauungsplanes notwendig. Eine neue Bebauung würde nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für den Zustand nach der Aufhebung beschrieben und bewertet.

#### Schutzgüter

| Schutzgut                | Umweltzustand nach Durchführung der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                   | Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem heutigem Zustand des Plangebietes wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung eintreten.<br>Im Falle einer Neubebauung muss mit der Kubatur, Art und Weise der geplanten Bebauung auf die benachbarte Bebauung eingegangen werden (§ 34 BauGB). Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten der in dem Geltungsbereich zulässigen Bauvorhaben.<br><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i> |
| Pflanzen und Tiere       | Der Geltungsbereich ist eine anthropogen vorbelastete Fläche und weist einen Mangel an Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf. Der bauliche Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Aufhebung nicht verändern.<br>Das Aufhebungsverfahren löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus.<br><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                            |
| Naturraum und Landschaft | Die Aufhebung wird keine Auswirkungen auf die Umgebung haben, da die neue Bebauung im Siedlungszusammenhang liegt.<br><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Boden                    | Die Verdichtung des Bodens wird nicht verändert.<br><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gewässer / Grundwasser   | Mit der Verwirklichung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser, da keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches liegen bzw. unmittelbar von der Planung betroffen sind.<br><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                                                         |
| Luft / Klima             | Die geplante Teilaufhebung wird aufgrund der bereits im Plangebiet vorhandenen dichteren Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das bisher schon als gering klimaempfindlich, mikroklimatisch ungünstig und deutlich eingeschränkt belüftete beurteilte Plangebiet haben.<br><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                               |
| Kultur- und              | Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                  |                                                                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sachgüter        | Bodendenkmälern bzw. Landschaftsbestandteile keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.<br><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>               |
| Wechselwirkungen | Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Planung ebenso zu beurteilen wie ohne die Planung.                       |
|                  | Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. |

### 11.8 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen des Bodenschutzes zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu treffen.

### 11.9 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gebietes in der Vergangenheit und der dadurch entstandenen Nutzungsstruktur in dem Gebiet, zeigt der Teilbereich der Aufhebung deutliche Abweichungen zu den ursprünglich für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen, welche ein Gewerbegebiet zum Inhalt haben. Neuere Anträge von betroffenen Grundstückseigentümern auf Nutzungsänderung z.B. zum Zwecke des Ausbaus der Wohnnutzung mussten in der Vergangenheit aufgrund der grundsätzlichen Unzulässigkeit von betriebsungebundenem Wohnen abschlägig beurteilt werden. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass rechtlichen Grundlagen in dem Gebiet für eine innerstädtische Mischnutzung geschaffen werden.

### 11.10 Zusätzliche Angaben

#### 11.10.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

In dem aufzuhebenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum vorbeugenden Immissionsschutz festgesetzt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten der in dem Plangebiet zulässigen Bauvorhaben. Derzeit ist ein Gewerbegebiet ohne weitere Nutzungseinschränkung festgesetzt. Die in der Teilaufhebungsfläche tatsächlich vorhandene mischgebietstypische Nutzung weicht deutlich von der festgesetzten Nutzung ab. Allein aufgrund des mit Mischgebiet vergleichbaren Schutzanspruches nördlich und südlich der aufzuhebenden Teilfläche ist eine tatsächliche Nutzung der Fläche wie festgesetzt –Gewerbegebiet– mehr als unrealistisch.

Hier ist im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine veränderten Bedingungen für den Immissionsschutz.

Weitere Untersuchungen und Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die

einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

#### **11.10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen, zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Bielefeld geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Die voranstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass nach Aufhebung des Bebauungsplanes und einer späteren Beurteilung nach § 34 BauGB keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine gezielte Überwachung der Entwicklung der Umwelt im Plangebiet wird aus diesem Grund nicht durchgeführt.

Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Bielefeld erfolgen.

#### **11.11 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Die Fläche des Aufhebungsbereiches ist anthropogen vorbelastet durch eine gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung. Der Bereich für die Teilaufhebung ist bebaut. Der Anteil an Bepflanzung ist sehr gering. Das Plangebiet weist keinen Biotoptyp von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.

Auf ein Artenschutzgutachten kann verzichtet werden, weil keine Änderungen im Bestand zu erwarten sind, der Geltungsbereich der für die Teilaufhebung mit 0,9 ha sehr klein ist und nach @linus (Informationssystem des LANUV) keine planungsrelevanten Arten in dem Geltungsbereich kartiert sind.

Das Planungsvorhaben löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### **11.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Anlass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße ist, dass die reale Nutzung nicht den Regelungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen.

Der über die Jahre in dem Gebiet verfestigten mischgenutzten Situation mit Kleingewerbe und überwiegender Wohnnutzung soll mit der Aufhebung des

Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 aus dem Jahr 1964 in dem Teilbereich zugunsten einer zukünftig ausschließlichen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich) entsprochen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.

Der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes in einer Größe von 0,9 ha ist eine anthropogen vorbelastete Fläche und weist einen Mangel an Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.

Die Verdichtung des Bodens wird nicht verändert.

Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **12 Kosten**

Die Initiative für die Planung ist durch private Bauabsichten begründet. Die Projektträger haben sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Bebauungsplanteilaufhebung wird durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Auf der Grundlage der Planaufhebung werden keine städtebaulichen Maßnahmen veranlasst, welche Kosten für die Stadt Bielefeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwarten lassen.