

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Planungsstand: Vorentwurf April 2014

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht und Sanierungsgebiet „Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt“
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 und Planverfahren

Im Stadtbezirk Mitte liegt im Eckbereich südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Straße Am Stadtholz und nördlich der Bleichstraße eine ca. 1,9 ha große Fläche, die bisher i.W. durch gewerbliche Nutzungen und in den Randbereichen durch einzelne Wohnnutzungen geprägt ist. In diesem Stadtquartier ist im östlichen Abschnitt Mitte des Jahres 2012 ein größerer Gewerbebetrieb für Textilveredlung aufgegeben worden, der über die Bleichstraße erschlossen wurde. Eine gewerbliche Nachnutzung des Gesamtstandortes konnte bisher nicht gefunden werden.

Ein Projektentwickler hat ein **Plankonzept zur städtebaulichen Neuordnung** der gesamten Fläche vorgelegt, das gemischte Nutzungen mit dem Schwerpunkt Gewerbe/Dienstleistungen im südlichen Bereich an der Bleichstraße und an der Straße Am Stadtholz sowie mit dem Schwerpunkt Wohnen/Stadthäuser im Innenbereich vorsieht. Unter Erhalt des Kesselhauses und des Wohnhauses des Altbetriebs an der Bleichstraße erfolgt straßenbegleitend eine Rücksichtnahme auf die dort kleinteiligere städtebauliche Struktur. Im Innenbereich werden die heutigen Firmengebäude komplett abgerissen und durch drei- bis viergeschossige Stadthäuser als Geschosswohnungsbau und als Hausgruppe mit Wohnnutzungen und der Option Büros/Dienstleistungen ersetzt. Der Stellplatzbedarf wird hier insbesondere durch eine Tiefgarage abgedeckt, eine hochwertige Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und halböffentlichen Zonen ist geplant. Die Erschließung erfolgt über eine oder zwei Zufahrten von der Bleichstraße. Eine zunächst angedachte Erschließung auch in Richtung der Straße Am Stadtholz musste angesichts der geplanten Stadtbahntrasse aufgegeben werden.

Über das Bauträger-Projekt hinaus werden im Nordosten die Flurstücke 660, 661 und 233 einbezogen, um die eingeschränkte gewerbliche Nutzung und die mögliche Stadtbahntrasse zu regeln. Die geplante Stadtbahntrasse (Variante 12.1) ist im aufzustellenden Bebauungsplan v.a. im Sinne der Flächensicherung zu berücksichtigen. Diese Trasse führt über die Werner-Bock-Straße und über die Straße Am Stadtholz weiter in Richtung Heepen und begrenzt das vorliegende Plangebiet im Norden und Osten. Im nördlichen Bereich wird zur Sicherung der Stadtbahnflächen eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/72.00 „Großsپorthalle“ in den Bebauungsplan einbezogen, die bisher als Verkehrsgrün festgesetzt worden ist. Ein Streifen von 9,5 m Breite wird im östlichen Bereich vorgehalten und als öffentliche Verkehrsfläche überplant.

Im Ergebnis soll für den Planbereich zwischen Werner-Bock-Straße, Am Stadtholz und Bleichstraße der Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ aufgestellt werden. Übergeordnete Zielsetzung ist die **Mobilisierung und hochwertige Folgenutzung der vorhandenen Gewerbebrache** innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zwecke der Nachverdichtung und Aufwertung des Stadtquartiers. Die vorgesehene Projektentwicklung und die Aufstellung des Bebauungsplans werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dieser innenstadtnahen Lage als planerisch sinnvoll angesehen. Mit der Mobilisierung und Reaktivierung der Fläche erfolgt insgesamt eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des gesamten Standorts. Der Bereich ist aufgrund der Lage an der städtischen Hauptverkehrsachse Am Stadtholz gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Ziel der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten gemischten Nutzungen im zentralen und südlichen Bereich sowie des gewerblichen Streifens im Eckbereich Werner-Bock-Straße/Am Stadtholz. Für die Grenzen des Bebauungsplangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich (Planungsstand Vorentwurf).

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 1,9 ha dient der Neuordnung einer Gewerbebrache und der Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Straße Am Stadtholz und nördlich der Bleichstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Straße Am Stadtholz,
- im Süden durch die Bleichstraße,
- im Westen und Nordwesten durch die angrenzende vorhandene Bebauung sowie die Stellplatzanlage in dem insgesamt gemischt genutzten Quartier und
- im Norden durch die Werner-Bock-Straße.

Das Plangebiet umfasst somit **etwa 1,9 ha**. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich liegt im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) im Übergang zwischen einem *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) und einem *allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB). Die östlich verlaufende Straße Am Stadtholz ist als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr in den Regionalplan aufgenommen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der betreffende Bereich als *gewerbliche Baufläche* dargestellt, welche von Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen umgeben ist. Dies betrifft die Darstellung der Seidensticker-Halle nördlich der Werner-Bock-Straße als Großsporthalle und die Feuerwehr im Nordosten der betreffenden Fläche. Im Süden der Bleichstraße entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes dem Bestand des Berufskollegs sowie der Fachhochschule westlich der Wilhelm-Bertelsmann-Straße.

Der Bebauungsplan entwickelt für das Plangebiet im nordöstlichen Bereich ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet. Im mittleren und südlichen Abschnitt des Plangebietes ist dagegen ein größeres Mischgebiet vorgesehen.

In diesem Bereich ist der Bebauungsplanvorentwurf somit nicht unmittelbar aus der FNP-Darstellung entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des innenstadtnahen Quartiers ist jedoch sichergestellt (Umnutzung bzw. Weiterentwicklung einer Gewerbebrache durch gemischte Nutzungen im Übergang zu Gemeinbedarfsflächen bzw. den sich südlich anschließenden gemischt genutzten Quartieren).

Der FNP wird im Sinne des § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

3.2 Bisheriges Planungsrecht und Sanierungsgebiet „Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt“

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil **gemäß § 34 BauGB** beurteilt und nunmehr erstmals überplant. Im nördlichen Randbereich wird eine **Teilfläche des Bebauungsplans Nr. III/3/72.00 „Großsporthalle“** überplant. Der Ursprungsplan setzt z.T. entlang der Werner-Bock-Straße sowie im Eckbereich zur Straße Am Stadtholz eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün fest. Diese Flächen werden mit dem Ziel der Flächenreservierung für die Stadtbahn vollständig als öffentliche Verkehrsfläche ohne zusätzliche Bindung festgesetzt.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ überplant somit im Eckbereich im Nordosten des Plangebiets (Flurstücke 660, 619 tlw. und 617 tlw.) den o.g. Bebauungsplan Nr. III/3/72.00. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung, d.h., dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

Das Plangebiet ist Teil des 1989 beschlossenen und förmlich festgelegten **Sanierungsgebietes „Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt“** gemäß § 136ff BauGB. Wesentliche Ziele sind:

- Belegung mit neuen Nutzungen wie Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen auf ehemals industriell genutzten Flächen,
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Bausubstanz,
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch wohnungsnaher Grün-, Frei- sowie Spielflächen,
- Blockinnenentkernung und Schaffung wertvoller privater Hofbereiche,
- Verkehrsberuhigung.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine **Naturschutzgebiete**, auch sind hier keine **geschützten Landschaftsbestandteile** bekannt.

3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Gewässer

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend betroffen.

Das Plangebiet sowie das nahe Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

b) Bodenschutz

Die **Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung** des brach gefallenen Gewerbestandorts wird aus Sicht des Bodenschutzes als planerisch sinnvoll beurteilt. Eine bereits baulich vorgeprägte und überwiegend stark versiegelte Fläche wird durch eine verträgliche Folgenutzung weiterentwickelt. Im südöstlichen Randbereich ist eine weitere Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen vorgesehen, was aber im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Gesamtkonzepts zur Durchgrünung des neuen Standorts in dieser innenstadtnahen Lage für angemessen und vertretbar gehalten wird. Durch die Schaffung von neuen Wohn- und Mischnutzungen im Innenbereich wird der Druck auf den Außenbereich mit Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen gemindert.

c) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

An dem alten, zentral gelegenen Gewerbestandort fanden seit vielen Jahren bis 2009 Stoffverarbeitung und Textilveredelung statt. Der Altstandort wurde im Vorfeld durch einen Gutachter hinsichtlich der möglichen Altlastenbelastung untersucht. Danach haben sich **einzelne punktuelle Belastungen** ergeben, die voraussichtlich mit relativ geringem Aufwand zu sanieren sind. Parallel zum Planverfahren sind die weiteren Schritte zum Umgang mit den festgestellten Bodenbelastungen abzustimmen.

Im unmittelbaren Umfeld sind bisher keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Die Bezirksregierung Arnsberg wird als Kampfmittelräumdienst im Planverfahren beteiligt und um Luftbildauswertung und Auskunft bezüglich eventueller Hinweise auf **Kampfmittelvorkommen** gebeten. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet wird dreiseitig von Straßen umgeben. Insbesondere die östlich verlaufende Straße Am Stadtholz weist als eine Hauptverkehrsachse in Bielefeld eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die überplanten Flächen sind i.W. geprägt von den **Fabrikhallen des alten Textilgewerbestandorts**. Die im Laufe der Jahre erweiterten und unterschiedlich alten Gewerbebauten stehen inzwischen leer und weisen einen städtebaulich unattraktiven Zustand auf. Sie sollen im Zuge der Neuordnung abgerissen werden. Das Kesselhaus sowie das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus im Südwesten des Plangebiets sollen dagegen in das vorliegende Plankonzept eingebunden werden.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Einzelhaus, in dem u.a. Dienstleistungen untergebracht sind. Daran schließt sich im Osten eine bisher unbebaute Fläche an, auf der überwiegend Nadelgehölze und nur vereinzelte Laubgehölze stehen.

Weiter im Nordosten befindet sich ein einzelnes Wohnhaus, an dessen Grundstück im Norden eine großflächige Stellplatzanlage angrenzt.

Im Quartier selbst sowie im Umfeld erfolgen seit Jahren schrittweise Umnutzungen und Neuentwicklungen. Westlich des Plangebiets grenzen weitere **gemischte Nutzungsstrukturen** mit größeren Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und einzelnen Wohnhäusern an. Das weitere städtebauliche Umfeld ist geprägt von einigen **städtischen Gemeinbedarfsnutzungen**. Während nördlich der Werner-Bock-Straße die Seidensticker-Halle mit umliegenden Stellplatz- und Freiflächen angrenzt, liegen im Westen und südlich der Bleichstraße größere, mehrgeschossige Gebäude der Fachhochschule, des Berufskollegs etc. und ein Museum. Östlich der Straße Am Stadtholz befinden sich eine kleinere ältere Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossigen Einzelhäusern sowie eine Kleingartenanlage. Plangebiet und Umfeld stellen in der Gesamtbetrachtung eine typische Gemengelage dar.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets zur Schaffung einer verträglichen und möglichst hochwertigen Folgenutzung getroffen werden. Die Planung umfasst i.W. **zwei Bereiche** mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Planungsaussagen:

a) Neubaufäche - Erschließung als Gesamtprojekt durch einen Bauträger

Der Vorhabenträger hat ein Plankonzept vorgelegt, das in **zwei Schwerpunkte** aufgegliedert ist. Während im Süden im Bereich Bleichstraße/Am Stadtholz **gemischte Nutzungen** mit überwiegend Gewerbe und Dienstleistungen angestrebt werden, ist im geschützten, von den Straßen abgewandten **Innenraum Wohnen** vorgesehen. Im gewerblich geprägten Bereich sollen das alte Wohnhaus und das Kesselhaus erhalten werden und architektonisch angepasst weitere drei- bis viergeschossige An- und Neubauten entstehen. Westlich und östlich dieses Gebäudeensembles sind zwei Zufahrten zur südlich verlaufenden Bleichstraße geplant. Das an der Bleichstraße liegende ältere villenartige Einzelgebäude wird vom Plankonzept nicht erfasst. Im Eckbereich zur Straße Am Stadtholz soll ein gemischt genutzter Gebäudekörper mit zwei bis vier Geschossen (als gegliederte Aufbauten) entstehen. In diesem Bereich ist die Stadtbahntrasse zu berücksichtigen, teilweise kann ggf. eine Überbauung der Trasse ab einer Höhe von ca. 5,5/6 m über der Trasse erfolgen. Die Entwicklung des geplanten Baukörpers ist gemäß den weiteren Entscheidungen zur Stadtbahn zu prüfen und abzustimmen.

Im geschützten Innenbereich werden die heutigen Firmengebäude komplett abgerissen und durch drei- bis viergeschossige Stadthäuser als Geschosswohnungsbau und als Hausgruppe mit Wohnnutzungen und der Option Büros/Dienstleistungen ersetzt. Der Stellplatzbedarf wird hier insbesondere durch eine Tiefgarage abgedeckt, eine hochwertige Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und halböffentlichen Zonen ist geplant. Insgesamt sieht das Plankonzept eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer vor. Diese war aufgrund der massiven gewerblichen Bebauung bisher nicht gegeben.

Die nachfolgende Darstellung gibt den vorläufigen Stand der städtebaulichen Planung des Vorhabenträgers wieder.



Vorläufiges Plankonzept
 Planung: Hauer Dipl.-Ing. Architekten BDA (Planungsstand: März 2014)

b) Bestand und Gewerbe im Nordosten

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets wird nicht vom Plankonzept des Vorhabenträgers erfasst. Diese bisher mit einer Stellplatzanlage und einem privaten Wohnhaus mit Garten belegten Flächen werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen, um im Übergangsbereich die gewerbliche Nutzung festzulegen und zu definieren und um ergänzend die Flächensicherung für den Stadtbahnausbau zu betreiben. Entlang der Straßen wird entsprechend ein Streifen Verkehrsfläche festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen ist im Eckbereich sowie im weiteren westlichen Verlauf der Werner-Bock-Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Nicht störende Gewerbenutzungen können hier gut in Randlage der Verkehrsstrassen und im Einwirkungsbereich der Seidensticker-Halle untergebracht werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die geplante Neubebauung sowie die zum Erhalt vorgesehenen Häuser an der Bleichstraße sollen mit Blick auf die heutige Situation, in Anlehnung an die westlich angrenzenden Strukturen und unter Berücksichtigung der hier grundsätzlich bevorzugt anzusiedelnden weniger immissionsempfindlichen gewerblichen Nutzungen als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden. Eine verträgliche Nutzungsmischung wird angestrebt.

Der nordöstliche Bereich wird als **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen sollen hier entlang der Verkehrsachsen verträgliche Gewerbenutzungen untergebracht werden.

b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung sind im weiteren Planverfahren zu entwickeln. Diese haben sich am umgebenden Bestand und an dem weiter zu entwickelnden städtebaulichen Konzept zu orientieren. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird i.W. drei bis vier Vollgeschosse - z.T. auch als Staffelgeschoss - umfassen. Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch Gesamthöhen bzw. durch Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen etc.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen festgesetzt. Diese Baugrenzen regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der einzelnen Bauten in den städtebaulichen Zusammenhang) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen werden die Baufenster voraussichtlich entsprechend geordnet.

Die **Bauweise** wird in den Teilbereichen entweder als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Das konkrete Plankonzept wird zugrunde gelegt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden im weiteren Planverfahren örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB. Mit Blick auf das Gesamtkonzept sollen die örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Für die geplante Bebauung ist eine abgestimmte Baugestaltung im Interesse der Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher z.T. eng orientiert an dem noch im Detail abzustimmenden Bauvorhaben des Vorhabenträgers.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, auch hierzu werden entsprechende Regelungen erarbeitet. Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. Dieses hat negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Auch hierzu sollen Regelungen erarbeitet werden.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Die Fragen der **Ver- und Entsorgung** und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge bzw. parallel zum einzuleitenden Planverfahren erarbeitet.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen gesichert werden, bei Privatwegen sind ebenfalls ausreichende Bewegungsspielräume für die Feuerwehr einzuhalten. Hingewiesen wird auf notwendige Aufstell- und Wendeflächen für das Anleiten durch die Feuerwehr zur Sicherung eines zweiten Rettungswegs u.a. in Abhängigkeit von der Höhe zu errichtender Gebäudekörper. Die Belange des Brandschutzes sind insgesamt angemessen in nachfolgenden Umsetzungsverfahren aufzugreifen und soweit erforderlich frühzeitig mit den Fachämtern abzustimmen.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Eventuelle Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und teilweise bebauten Gebiets sind bisher nicht bekannt.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Die erste Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange hat gezeigt, dass i.W. **schalltechnische Fragen** mit der Planung verbunden sein werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind im bzw. für das Plangebiet drei Sachverhalte von Bedeutung:

- Die Werner-Bock-Straße, die Straße Am Stadtholz und die Bleichstraße grenzen von drei Seiten an das Plangebiet. Zudem wird die Stadtbahntrasse Variante 12.1 nördlich und östlich entlang der überplanten Flächen geplant. Die erheblichen Emissionen, die von diesen Verkehrstrassen ausgehen, sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.
- Nördlich des Plangebiets liegt nördlich der Werner-Bock-Straße die Seidensticker-Halle, die als Sportstätte und für verschiedene Veranstaltungen genutzt wird. Durch den Betrieb der Halle können Belästigungen für die weitere Entwicklung im Plangebiet entstehen.

- Nordwestlich des Plangebiets entsteht in einem neuen Gebäudekomplex u.a. ein Lebensmittelmarkt, durch dessen Betrieb Immissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Im Planverfahren wird eine schalltechnische Prüfung der Verkehrsgeräusche und der Emissionen durch Gewerbe sowie durch die Seidensticker-Halle erforderlich. Der Vorhabenträger hat bereits im Vorfeld eine erste schalltechnische Untersuchung der gewerblichen und veranstaltungsbedingten Immissionen zur Prüfung der grundlegenden Rahmenbedingungen eingeholt (Machbarkeitsprüfung), danach ist eine Umsetzbarkeit des Planvorhabens grundsätzlich gegeben.

Die weiteren umweltrelevanten Fragestellungen wie Landschaftspflege, Naturschutz, Klima, Wasser, Luft, Artenschutz, Boden/Altlasten etc. sind ebenfalls im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt zu prüfen. Ggf. wertvolle innerörtliche Grünflächen bzw. wertvoller Baumbestand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die vorliegende Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Neuordnung einer Gewerbebrache und der Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 1,9 ha gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden; von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Es wird aber ausdrücklich festgestellt, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich sorgfältig zu prüfen und angemessen in die Abwägung einzustellen sind. Grundsätzlich wird erwartet, dass das Vorhaben „Neuordnung und Folgenutzung bzw. Nachverdichtung“ und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar sind.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig. Die Flächen des ehemaligen Gewerbebestands sollen vom Vorhabenträger erworben und vermarktet werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z.B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha*
Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen	0,4
Mischgebiet	1,3
Verkehrsfläche (Stadtbahntrasse)	0,2
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,9

*Werte gerundet

Bielefeld, im April 2014

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