

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06

„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“

– Allgemeine Ziele und Zwecke / Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

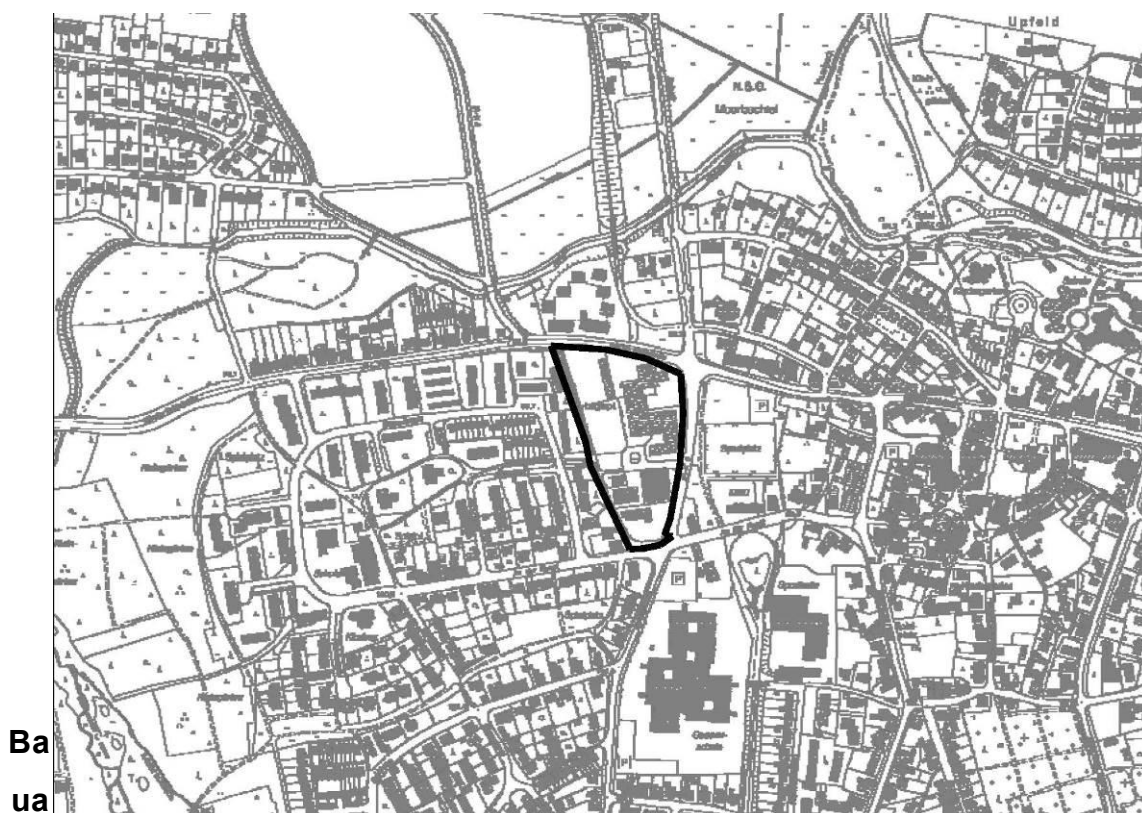
Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/2/19.06

„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“

Vorentwurf

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Begründung -



mt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Stand 16.03.2015

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Anlass der Planung und Allgemeines	4
2	Abgrenzung des Plangebietes	5
3	Bestandssituation	6
4	Planungsrechtliche Situation	8
5	Verfahren	11
6	Planungsziele und Auswirkungen der Planung	12
6.1	Belange des Städtebaus	13
6.2	Belange des Wohnens und der Wirtschaft	14
6.3	Belange des Verkehrs	15
7	Umweltbelange	17
7.1	Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
7.2	Artenschutz	18
7.2	Immissionsschutz	18
7.3	Bodenbelastung	19
7.4	Stadtklima	20
8	Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege	20
9.	Flächenbilanz	21

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“

-Stadtbezirk Schildesche

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Frühzeitige Beteiligungen

1 Anlass der Planung und Allgemeines

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ für das Gebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße, nördlich der Straße An der Reegt sowie östlich eines Fuß- und Radweges ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu regeln.

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt die Umnutzung von heute bereits bebauten Grundstücks- und Gebäudeteilflächen (ehemalige Textilfabrik) für eine ergänzende Wohnnutzung und hat dazu einen Antrag auf Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplanes gestellt. Für den Teilbereich südlich der Westerfeldstraße und westlich der Apfelstraße im Ortsteil Schildesche soll deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ eingeleitet werden. Die betreffenden Flächen der ehemaligen Textilfabrik mit dem Umfeld sind heute durch unterschiedliche, überwiegend kleingewerbliche Nutzungen (stadtteilbezogenes Gewerbe, Dienstleistungen) belegt. (s. Kap. 3)

Eine Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird an dieser Stelle angestrebt, da künftig, gemäß den Aussagen des Investors, eine rein gewerbliche Nutzung der vorhandenen Gebäudekomplexe voraussichtlich nicht mehr möglich ist. Erheblich emittierende gewerbliche Nutzungen lassen sich an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin nicht ansiedeln, so dass der Kreis potentieller gewerblicher Nutzer eingeschränkt ist.

Der Standort ist durch seine Lage im Siedlungsgefüge sowie in der Nähe zum Ortskern Schildesche mit den verschiedenen sozialen Einrichtungen und seiner sonstigen Infrastruktur sowie dem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr neben stadtteilgebundenem, emissionsarmen „Kleingewerbe“ auch für eine Wohnnutzung geeignet. Dies zeigen auch konkrete Anfragen nach Flächen für solche Nutzungen.

Die übrigen im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind auch in einem Mischgebiet zulässig.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine städtebauliche Eingliederung der innerstädtischen Gewerbefläche in das von Wohn- und Mischnutzungen geprägte weitere Umfeld. Ziel ist es, leerstehende und schlecht gewerblich nachzunutzende Gewerbeflächen zum Teil umzunutzen und durch die Möglichkeit der zusätzlichen Wohnnutzung eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung durchzuführen.

Der Bereich für die Neuaufstellung beschränkt sich dabei auf die „Gewerbeinsel“ südlich der Westerfeldstraße und westlich der Apfelstraße. Das vorrangige Planungsziel ist es, die gewerbliche Fläche hier in ein Mischgebiet umzuwandeln, um u.a. auf dem Teilbereich der privaten Grundstücksfläche des Antragstellers aber auch auf den übrigen vom Geltungsbereich erfassten Teilflächen des Bebauungsplanes künftig ein erweitertes Nutzungsspektrum als Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Dabei sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden und für eine Brachfläche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die oben aufgezeigten, neuen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Die für die Neuaufstellung vorgesehene Fläche des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“, Ortsteil Schildesche. Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 53, Gemarkung Bielefeld und hat eine Größe von ca. 27.500 m².

Der verbindliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.



Abbildung 1: Luftbild

3 Bestandssituation

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet liegt westlich angrenzend an den Ortskern von Schildesche. Es befindet sich südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße, nördlich der Straße An der Reegt sowie östlich eines Fuß und Radweges. Gegliedert ist es dabei in fünf Teilbereiche die unterschiedliche Nutzungen aufweisen, die wie folgt definiert sind.

Teilbereich 1

- Gewerbebrache, im südlichen Teil der Fläche derzeitig zwei Lagerplätze.

Teilbereich 2

- Ehemaliges Betriebsgebäude Verse-Blusen
- Heute: Hauptgebäude mit unterschiedlichen Nutzungen belegt (2 betriebsgebundene Wohnungen im südlichen Teil, Kampfsportcenter, Fitnessstudio, Fahrschule, Büro, Lagerräume und teilweise auch Leerstand)

Teilbereich 3

- Zerspanungstechnik: Produktionsbetrieb

Teilbereich 4

- Bürobedarf: Lager, Handel, Vertrieb

Teilbereich 5

- Autohändler, Tankstelle

Der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird von Wohn- und Mischgebietsnutzungen, der südöstliche Bereich von öffentlichen Nutzungen und Einrichtungen wie der Martin-Niemöller-Gesamtschule und der Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1 geprägt.

Im Osten ist das gesamte Gebiet über die Apfelstraße sowie über eine Stichstraße der Apfelstraße inklusive Wendeanlage erschlossen. Über die Westerfeldstraße wird ein im Nordosten angrenzend an das Plangebiet befindlicher Parkplatz angefahren, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Park + Ride Parkplatz ausgewiesen ist. Östlich und westlich des Parkplatzes liegen Grünflächen.

Die fußläufige Verbindung aus dem nord-westlich angrenzenden Siedlungsraum zur Stadtbahnhaltestation „Schildesche“ der Linie 1 wird u. a. durch den historisch bedeutenden, überörtlichen Fußweg Hasenpatt gewährleistet. Dieser grenzt im Westen an vorhandene sowie im Untersuchungsraum befindliche gewerbliche Brachflächen.

Bei der in der Umgebung vorhandenen Bebauung handelt es sich im Norden sowie im Westen um einen Wohnsiedlungsbereich, bestehend überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen. Im Westen befindet sich eine typische 60er Jahre Siedlung geprägt durch eine 2 geschossige Zeilenbebauung zuzüglich Dachgeschoss. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Neubausiedlung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss.

Durch die angestrebte Entwicklung zum Mischgebiet werden innerstädtische Gewerbeflächen aufgegeben, die aus Immissionsschutzgründen bisher nur eingeschränkt nutzbar sind. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind hier nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d. h. Betriebe, die mischgebietstypisch sind. Andererseits besteht hier ein Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotential, um bestehenden Leerstand zu beseitigen sowie einer vorhandenen Nachfrage nach Wohnnutzungen nachzukommen. Dadurch kann der Gesamtbereich aufgewertet und belebt werden. Zudem kann die bestehende gewerbliche Nutzung durch die Gewerbebetriebe im Mischgebiet weiterhin fortgeführt werden.

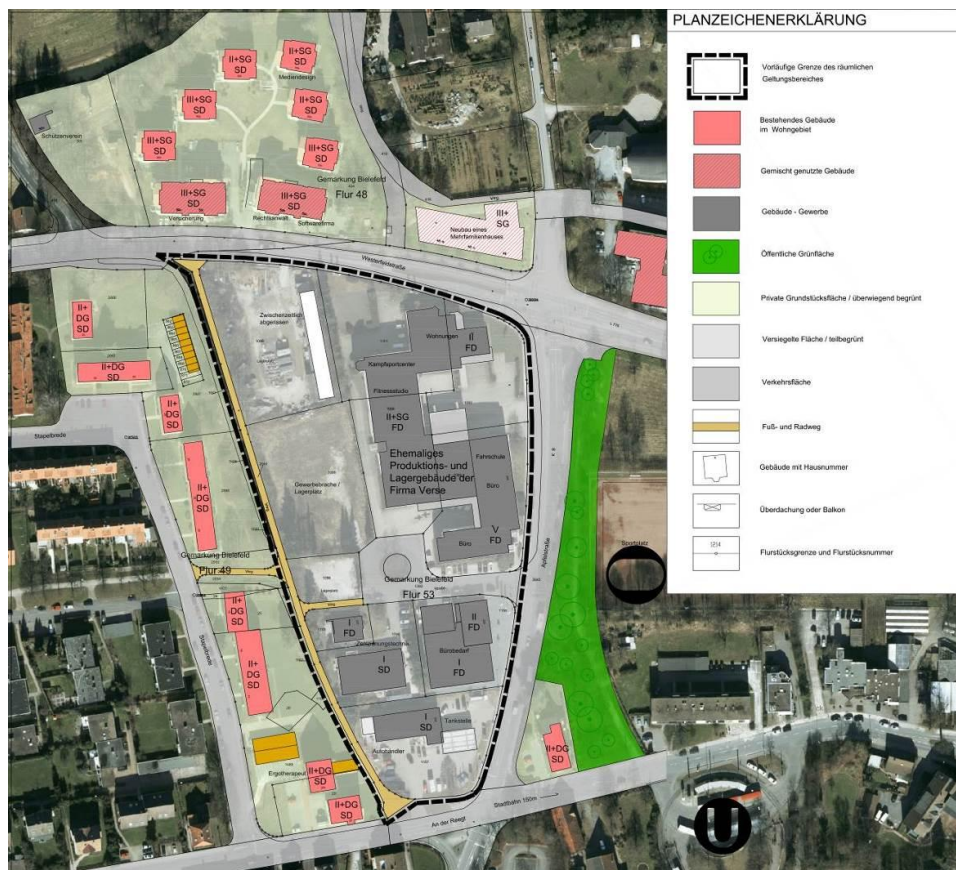


Abbildung 2: Bestandsplan

4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“, der für das Plangebiet Gewerbegebiet festsetzt.

Deshalb ist es notwendig, dass für die angedachte Entwicklung in Richtung Mischgebiet, die auch eine Wohnnutzung von Teilen des Planungsgebietes ermöglichen würde, der Bebauungsplan neu aufgestellt wird, um die planungsrechtliche Situation, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, neu zu regeln.

Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Oberbereich Bielefeld weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Damit entspricht die Bauleitplanung voraussichtlich den Zielen der Raumordnung.



Abbildung 3: Regionalplanauszug

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Jedoch liegt diese Gewerbliche Baufläche wie eine Insel zwischen Misch- und Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfsflächen. In der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird zudem durch ein Planzeichen zum notwendigen Immissionsschutz in Bezug auf die Wohn- und Mischgebietsflächen gezeigt, dass dieses Gewerbegebiet besonderen Bedingungen unterliegt und in seiner Funktion und Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt ist.

In Folge der heutigen Darstellung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ als Mischgebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um die angestrebte Mischnutzung zu realisieren, ist eine Darstellung als gemischte Bauflächen erforderlich. Zudem kann das Planzeichen zum Immissionsschutz entfallen, da in einer neu ausgewiesenen gemischten Baufläche nur Nutzungen zulässig sind, die die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen. Der wirksame Flächennutzungsplan müsste somit von einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche angepasst werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann erfolgen, da gem. § 13 a (2) BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Neuausweisung des Plangebietes als gemischte Baufläche gliedert sich in das städtebauliche, von der Mischbebauung geprägte Umfeld ein, schafft Wohnraum für die Bevölkerung und sichert zusätzlich gewerbliche Nutzungen. Im Umfeld befinden sich gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen, an die sich das Plangebiet anfügen würde.

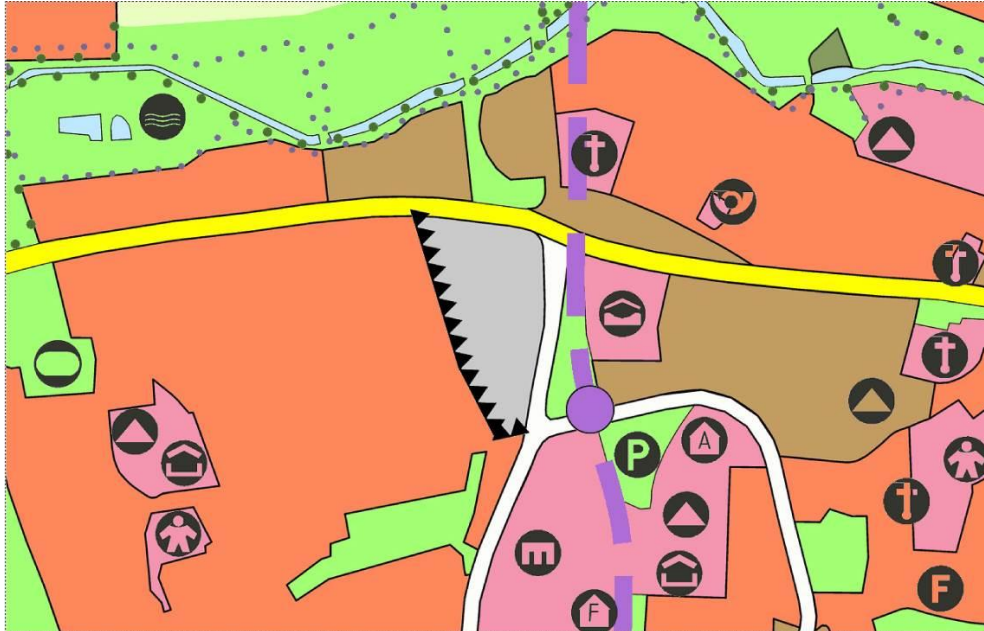


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan

Derzeitiges Planungsrecht – Rechtskräftiger Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend hieran sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ (s. Anlage 1) Festsetzungen als „GE – Gewerbegebiet“ sowie „GE₁- eingeschränktes Gewerbegebiet“ getroffen worden. Diese sind in fünf unterschiedliche Teilbereiche untergegliedert. Dabei unterscheiden sich die Festsetzungen in der Geschossigkeit, Bauweise sowie der maximalen Höhe. Zudem ist im Plangebiet überwiegend überbaubare Grundstücksfläche in Form großer Baufenster festgesetzt.

Die zulässige Art der Nutzung ist dabei in Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet gegliedert, wobei im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE₁) weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz geregelt sind. Hier sind u. a. nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sind im GE-Gebiet ausgeschlossen, im festgesetzten GE₁-Gebiet nicht ausdrücklich ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bei der Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,8 und bei der Geschossflächenzahl mit einer GFZ von 2,4 in allen fünf Nutzungsbereichen geregelt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung planungsrechtlich an den Nutzungskatalog der BauNVO für Mischgebiete angepasst.

Landschaftsplan

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

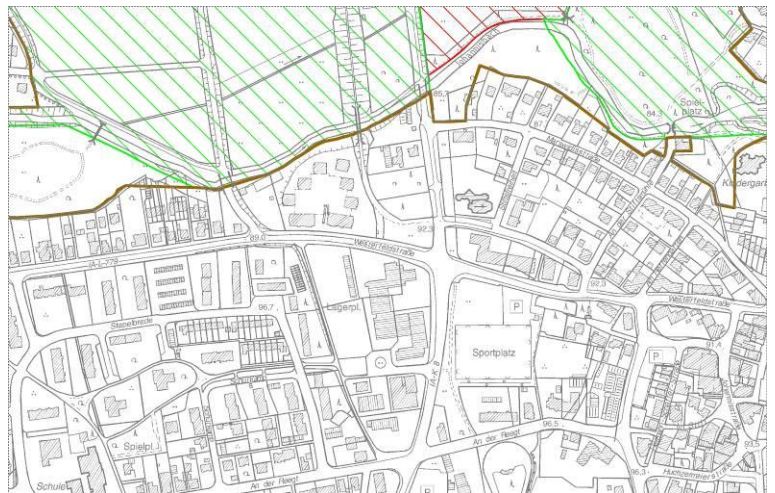


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan

5 Verfahren

Um die geänderte städtebauliche Zielstellung nunmehr bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ im Ortsteil Schildesche.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung und Umnutzung von heute bereits überwiegend gewerblich genutzten und versiegelten Flächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist auch zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Das Gebiet gliedert sich in Wege und Verkehrsflächen (ca. 2.500 m²) und die künftigen Mischgebietsflächen (ca. 25.000 m²).

Für die geplanten Mischgebietsflächen soll künftig eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden. Die geplante GRZ von 0,6 wird mit der Fläche des Mischgebiets multipliziert (25.000 m² * GRZ 0,6). Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 15.000 m², die den Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet. Deshalb ist kein Bericht zur Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Der Bebauungsplan erfüllt demnach die Voraussetzungen für eine Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Flächennutzungsplanverfahren

Das Plangebiet ist gegenwärtig bebaut und stellt sich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dar, somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Umfeld befinden sich als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche oder Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Siedlungsstrukturen, in die sich das Plangebiet siedlungsstrukturell gut einfügen würde.

Frühzeitige Beteiligung

Auf der Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

6 Planungsziele und Auswirkungen der Planung

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen als Mischgebiet zu entwickeln und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen. Ziel dieser Entwicklung ist es, u.a. auf geeigneten Teilflächen in den bereits bestehenden Gebäuden Wohnungen zu errichten, die neben den bereits ansässigen, mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben angesiedelt sind. Es soll ein verträgliches Gleichgewicht zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen gewahrt bleiben.

Eine Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird an dieser Stelle angestrebt, da künftig, gemäß der Aussagen des Investors, eine rein gewerbliche Nutzung der vorhandenen Gebäudekomplexe voraussichtlich nicht mehr möglich ist. Erheblich emittierende gewerbliche Nutzungen lassen sich an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin nicht ansiedeln, so dass der Kreis potentieller gewerblicher Nutzer eingeschränkt ist.

Der Standort ist durch seine Lage im Siedlungsgefüge sowie in der Nähe zum Ortskern Schildesche mit den verschiedenen sozialen Einrichtungen und seiner sonstigen Infrastruktur sowie dem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr neben stadteilgebundenem, emissionsarmen „Kleingewerbe“ auch für eine Wohnnutzung geeignet. Dies zeigen auch konkrete Anfragen nach Flächen für solche Nutzungen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine städtebauliche Eingliederung der innerstädtischen Gewerbefläche in das von Wohn- und Mischnutzungen geprägte weitere Umfeld. Ziel ist es, leerstehende und schlecht gewerblich nach zu nutzende Gewerbeflächen zum Teil um zu nutzen und durch die Möglichkeit der zusätzlichen Wohnnutzung eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung durchzuführen.

Eine mögliche Entwicklung kann auf der gewerblichen Brachfläche (nordwestlich) in Form von unterschiedlichen gemischten Nutzungen stattfinden. Dafür werden zwei beispielhafte Erschließungs- und Bebauungsvarianten dargestellt (siehe Kapitel 6.3 Erschließung).

6.1 Belange des Städtebaus

Das Plangebiet westlich der Apfelstraße gliedert sich, wie bereits dargestellt, in mehrere Teilbereiche, die unterschiedliche gewerbliche Nutzungen aufweisen. (s. Kap. 3) In den Teilbereichen 2 – 4 sind verschieden strukturierte, seit längerer Zeit bestehende Betriebsgebäude sowie der Gebäudekomplex der ehemaligen Textilfabrik „Verse“ vorhanden. Die Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan bilden den vorhandenen Bestand in seiner Kubatur weitgehend ab, demnach sind bisher auf Teilflächen Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen, auf den übrigen Teilflächen bis zu 4 Vollgeschosse an diesem Standort zulässig.

Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderungen (z. B. Abriss und Neubau) bzw. eine Nutzung der heutigen Brachfläche erfolgen sollten, ist eine städtebauliche Gliederung und Neuordnung im Bebauungsplan vorgesehen. Dazu werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan für das neue Mischgebiet angepasst. Die geplanten Festsetzungen zur Bauweise, zu Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Dachformen und Dachneigungen werden soweit zurückgenommen, dass eine zukünftige Bebauung sich städtebaulich in sein Umfeld eingliedert. Die Festsetzungen zu flachgeneigten Dächern als Sattel-, Pyramid- oder Pultdächer, zur Zahl der 3 Vollgeschosse bzw. auf der zentralen Fläche 3 - 4 Vollgeschosse werden entsprechend angepasst, so dass eine städtebauliche Ordnung nach heutigen Maßstäben erfolgt. Demnach sind nach den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans nur noch geringere Gebäudehöhen möglich.

Die bestehenden Gebäudekomplexe bleiben in ihrer heutigen Kubatur und Nutzung auf der Grundlage des genehmigten Bestandes gesichert. Dieser Bestandsschutz greift bei Umbauten und Modernisierungen im Gebäudeinneren und bei Maßnahmen, die von gestalterischer Natur sind.

6.2 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Der Grundstückseigentümer der ehemaligen Textilfabrik hat aufgrund von Leerständen in seiner Immobilie beantragt, die Art der baulichen Nutzung auf der Fläche des Grundstückes zu ändern. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnnutzungen ergänzend zum bestehenden Gewerbe errichten zu können.

Aus städtebaulicher Sicht sind eine Nutzungsänderung im Bestand sowie eine Innenentwicklung an diesem Standort sinnvoll, da hier eine Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Die im Plangebiet liegende

Brachfläche sowie der bestehende Leerstand kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die ohnehin vorhandene Infrastruktur kann ebenfalls besser genutzt werden. Zudem grenzen im direkten Umfeld bereits Wohnbebauungen und gemischte Nutzungen an.

Weiterhin ist der Standort durch seine Lage im Siedlungsgefüge sowie in der Nähe zum Ortskern Schildesche mit den verschiedenen sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen und dem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr auch für eine Wohnnutzung geeignet.

Vor diesem Hintergrund und dem Anlass und dem Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ werden für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Gewerbefläche soll in ein Mischgebiet geändert werden. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nach der Art der Nutzung werden in einem städtebaulich akzeptablen Umfang erweitert, um dort auch Wohnungen errichten zu können und gleichzeitig die bestehende, nicht störende gewerbliche Nutzung zu sichern.

Im MI1 ist die bereits vorhandene Tankstelle weiterhin zulässig, jedoch sollen im restlichen Mischgebiet Tankstellen ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen im Mischgebiet MI sowie MI1 Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich oder unerwünscht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für zukünftige Änderungen, wie bauliche Veränderungen oder zukünftige Neubebauung soweit angepasst, dass eine sinnvolle und maßstäbliche städtebauliche Nutzung entstehen kann. Dazu werden die Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl sowie die Dachformen und -neigungen angepasst. Diese Entwicklung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und soll somit für ein geordnetes städtebauliches Bild und Maßstäblichkeit sorgen.

6.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr ist bislang über die nördlich angrenzende „Westerfeldstraße“ sowie im Osten durch die „Apfelstraße“ und eine von dieser abgehende, ca. 75 m lange Stichstraße mit Wendeanlage gewährleistet. Über zwei Zufahrten von der „Westerfeldstraße“ und der Straße „An der Reegt“ wird die Tankstelle angefahren.

Wird eine weitere bauliche Entwicklung auf den bisherigen gewerblichen Brachflächen angestrebt, so ist für den Bereich ggf. eine mögliche innere Erschließung notwendig.



Abbildungen 6 und 7: Beispielhafte Erschließungsvarianten

Die beispielhaften Varianten zur Erschließung und Bebauung der vorhandenen Brachfläche stellen eine gemischte Nutzungsstruktur dar, die sich an dem städtebaulichen Umfeld orientieren würde. Im Norden der gegenwärtigen Brachfläche könnten z.B. zwei Gebäudekomplexe entstehen, die zum einen eine gemischte Nutzung aufweisen – im Erdgeschoss (EG) wäre eine gewerbliche Nutzung und in den darüber liegenden zwei Obergeschossen (OG) zzgl. Staffelgeschoss (STG) eine Wohnnutzung denkbar.

Für beide Erschließungsmöglichkeiten wäre eine Zuwegung als innere Erschließung über zwei private Verkehrsflächen ggf. mit einem Wendehammer sinnvoll. Zusätzlich

wäre eine Verknüpfung der beiden privaten Zuwegungen durch einen Fuß- und Radweg möglich.

Im weiteren Verfahren soll abgestimmt werden, ob im Bebauungsplan über das bestehende Verkehrsnetz hinaus weitere öffentliche oder private Erschließungsflächen festgesetzt werden sollen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Unmittelbar an das Planungsgebiet grenzt die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1 und 13 und der Buslinien 156, 253, 353, 101, 133, 155, 51, 55, 68 und 27. Der Bahnhof „Schildesche“ ist ein wichtiger Knotenpunkt im Städtischen Verbund.

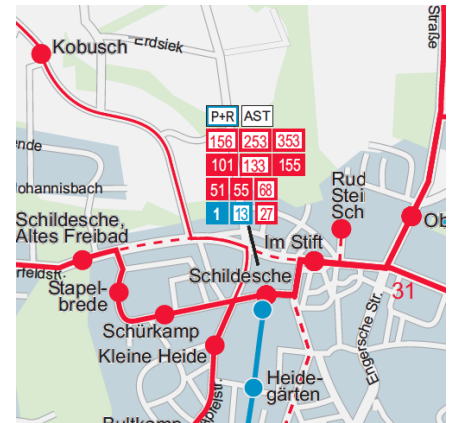


Abbildung 8: Auszug aus dem Liniennetzplan

Fuß- und Radwege

Unmittelbar am Plangebiet entlang führen zwei Fußwege vom Siedlungskern Schildesche in die nahe gelegenen Grünzüge des Johannesbachtals. Wanderungen sind über die örtlichen Wanderwege „Hasenpatt“ und „Dr.-Schmidt-Weg“ möglich, die unter anderem bis nach Enger führen. Die fußläufige Verbindung zur Stadtbahnhaltestelle „Schildesche“ der Linie 1 sowie zum Ortskern Schildesche, wird durch den historisch bedeutenden überörtlichen Fußweg „Hasenpatt“ gewährleistet. Über Radwege entlang der Westfeldstraße ist der Naherholungsraum Obersee in wenigen Minuten zu erreichen.

Insgesamt ist die verkehrliche Anbindung des Standortes über alle Verkehrsträger sehr gut, so dass hier eine besondere Standortgunst auch für Wohnnutzungen gegeben ist.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ handelt es sich um eine Maßnahme in einem bereits überwiegend bebauten Gewerbegebiet. Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ gesichert.

Ein Leitbild in der Stadtplanung ist das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1 a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine solche Umnutzung eines schon überwiegend gewerblich genutzten und versiegelten Standortes. Die Neuausweisung von einem Mischgebiet an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, sowie die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Grenzwert von 20.000 m² unterschreitet, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten in diesen Fällen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt auch die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind. Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen werden durch die Planung voraussichtlich nicht ausgelöst.

7.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet bereits größtenteils mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen bebaut ist (Teilbereiche 2 – 4 im Nordosten sowie im Süden des Plangebietes) und keine nennenswerte Vegetation aufweist, ist davon auszugehen, dass schützenswerte Tierarten in diesen bereits intensiv genutzten Bereichen nicht zu erwarten sind. Als wesentliches Planungsziel werden die Art und das Maß der zulässigen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert. Für die Teilbereiche 2-4 ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung möglicher Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Aus nachfolgenden Gründen können dagegen für den Teilbereich 1 berührte Belange des Artenschutzes nicht ausgeschlossen werden.

Der Einwirkungsbereich liegt im Bereich einer Gewerbebrache, auf der im Randbereich einzelne Gehölze vorhanden sind. Daher könnten eventuell planungsrelevante Arten auf diesen Teilflächen im Plangebiet vorkommen.

Für diesen Fall kann vorab für den Teilbereich 1 nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Im Zuge der weiteren Planungen ist daher voraussichtlich eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

7.2 Immissionsschutz

In den Straßennahbereichen der Westerfeldstraße werden die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 überschritten. Auch die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung $\geq 65/55$ dB(A) tags/nachts wird hier nicht eingehalten. Rückwärtig werden ab einer Distanz von rd. 50 m zur Westerfeldstraße und rd. 30 m zur Apfelstraße die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts eingehalten.

Die erstrebenswerten gesundheitsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 werden auf Teilflächen, aufgrund der vorhandenen Verkehrszahlen überschritten, so dass Vorkehrungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen notwendig werden.

Mögliche Maßnahmen dafür sind:

- Realisierung einer geschlossenen Bauweise innerhalb der 1. Baureihe entlang der beiden maßgeblichen Straßen
- bauliche Lärmschutzvorkehrungen für schutzwürdige Raumnutzungen
- lärmabgewandte Grundrissorientierung für schutzwürdige Räume.
- Bei keinem weitergehendem Schutz Ausschluss von Wohnen im Einwirkungsbereich von mindestens 50 m zur Westerfeldstraße und mindestens 30 m zur Apfelstraße, wobei diese Option aus städtebaulichen wie funktionalen Gründen ausscheidet.

Welche dieser Maßnahmen durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben werden, ist im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen.

Eine in innerstädtischen, bestandsgeprägten Situationen gebräuchliche Art der Konfliktlösung besteht darin, an der straßenzugewandten Gebäudeseite passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, damit gesundheitsverträgliche Innenschallpegel und Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Für den Bereich der Westerfeldstraße und Apfelstraße könnte die Maßnahme geeignet sein.

Die Immissionsgrenzwerte für Luftreinhaltung nach § 39. BImSchV werden eingehalten. Im weiteren Verfahren ist nach erfolgter Plankonkretisierung zu prüfen, in wieweit sich die Luftschadstoffsituation durch die beabsichtigte Bebauung und ggf. verminderte Luftaustauschmöglichkeiten verändert.

7.3 Bodenbelastung

Im Plangebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße befinden sich Teilflächen der Altdeponie IHSB 300 (StAfUA 3917/IMB 147). Hierbei handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Tongrube mit Haus- und Gewerbemüll in einer Mächtigkeit bis ca. 10,00 m. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ wurde die Altlastensituation 2005 untersucht. Hierzu kann im Ergebnis festgestellt werden: „Die Boden-, Bodenluft- und

Grundwasseruntersuchungen zeigen für diesen Bereich ein erhöhtes Gefährdungspotential auf. Neben Deponie-Immissionen sind auch statische Probleme nachgewiesen. Ebenso sind hinsichtlich der Entsorgung des Aushubmaterials erhöhte Anforderungen zu stellen.“ Die detaillierte Beschreibung der Untersuchungsergebnisse sowie der empfohlenen Maßnahmen ist der Grundlagenermittlung zur Altlastenproblematik vom Oktober 2005 sowie der ergänzenden Untersuchung vom 13.12.2005 zu entnehmen, die beim Umweltamt vorliegen.

Vor dem Hintergrund, dass nunmehr zusätzliche und ggf. sensiblere Nutzungen wie „Wohnen“ im Plangebiet zulässig sein sollen, muss im weiteren Verfahren geprüft werden, ob weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen, ggf. auch Nutzungseinschränkungen / Nutzungsgliederungen oder spezielle Festsetzungen für die betroffenen Teilflächen im Bebauungsplan notwendig sind.

Anderweitige Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

7.4 Stadtklima

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit des Plangebietes sowie der Lage außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen und innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Planvorhaben.

Zur Förderung der Durchlüftung innerhalb des Plangebietes sowie zur Schaffung ausgewogener mikro- und bioklimatischer Bedingungen für die wohnende und arbeitende Bevölkerung, wird in der weiteren Planung folgendes beachtet und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, in den textlichen Festsetzungen verankert oder als Hinweis / Empfehlung aufgenommen:

- Realisierung einer offenen Bauweise im rückwärtigen Plangebiet (ab der 2. Baureihe entlang der Westerfeldstraße und der Apfelstraße)
- Durchgrünung des Plangebietes, z.B. entlang Zuwegungen, auf Stellplätzen (z.B. mit Bäumen)
- Begrünung an gewerblichen Gebäuden (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung an Hallen) als Empfehlung
- Teilversiegelung von Stellplatzflächen.

8 Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Innerhalb des Änderungsgebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Änderungsgebiet: **ca. 27.500 m²**

darin:

Bestand:

Weg:	1.055 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.419 m ²
Gewerbegebiet (GE)	25.026 m ²
Gesamtfläche:	27.500 m²

Planung:

Weg:	1.055 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.419 m ²
Mischgebiet (MI)	25.026 m ²
Gesamtfläche:	27.500 m²

Stadt Bielefeld, März 2015

Anlage 1

Rechtskräftiger Bebauungsplan

