

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; November 2019

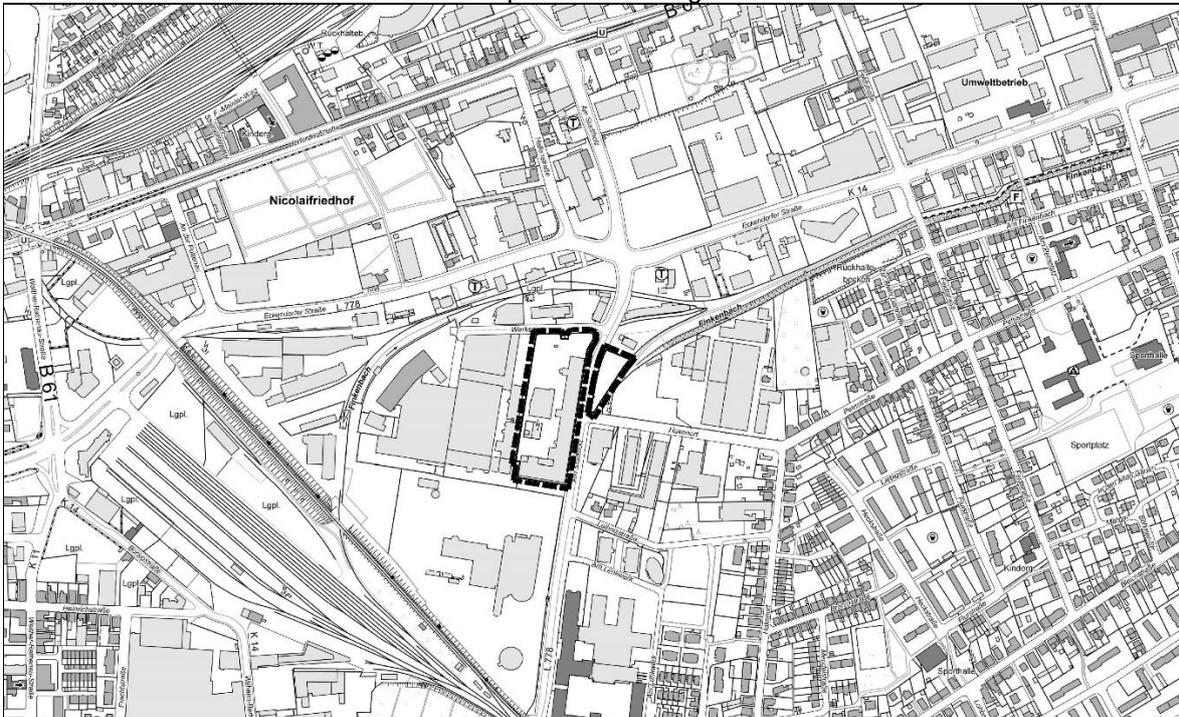
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00

„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und
südlich Werkering (Teilbereich A),
östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
November 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM

B: Allgemeine Ziele und Zwecke

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ für ein Gelände südlich der Eckendorfer Straße, westlich der Kreuzung Petristraße/ Hakenort, nordwestlich der Leibnizstraße und nordöstlich eines Autohauses am Stadtholz neu aufgestellt werden.

Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die industrielle Nutzung innerhalb des Plangebietes (Textilbranche) aufgegeben werden soll und es deshalb einer sinnvollen und städtebaulich verträglichen Nachnutzung bedarf. Da in Bielefeld eine hohe Nachfrage nach Büro-, Geschäfts- und sonstigen Gewerbenutzungen besteht, soll das Plangebiet entsprechend umgenutzt werden. In diesem Kontext soll der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen der zukünftigen Nutzung umfassende Spielräume für Erweiterungen eingeräumt werden.

Da die Festsetzungen der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/29.00 und Nr. III/3/30.00 der Umsetzung der vorgenannten Planungsziele entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorgenannten Nachnutzungen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ erforderlich gemäß § 1 (3) BauGB.

Da bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung / Begrenzung von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) zu beachten sind, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ im Normalverfahren erfolgen. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a (1) 5 BauGB.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ liegt im Stadtteil Innenstadt im Bezirk Bielefeld-Mitte, ca. 100 m südlich der Kreuzung Eckendorfer Straße / Am Stadtholz und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,86 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche aufgegliedert, da die Flächen mit Regelungsbedarf (Industriegebiet / Gewerbegebiet) durch eine Fläche ohne unmittelbaren städtebaulichen Regelungsbedarf (öffentliche Verkehrsfläche) getrennt sind. Die zwei Teilbereiche sind durch eine einheitliche planerische Konzeption miteinander funktional verbunden und werden den Ansprüchen an einen Geltungsbereich, der einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient, gerecht.

Der westliche Teilbereich A des Geltungsbereiches wird im Norden durch die Straße „Werkering“, im Osten durch die Straße „Am Stadtholz“, im Süden durch die Einfahrt zur Stockmeier Holding GmbH begrenzt und umfasst die Flurstücke 641 und 430, Flur 75 der Gemarkung Bielefeld. Der Teilbereich A hat eine Fläche von 16.569 m².

Der östliche Teilbereich B des Geltungsbereiches wird im Westen durch die Straße „Am Stadtholz“, im Süden durch die Straße „Hakenort“ begrenzt und umfasst das Flurstück 1454, Flur 77 der Gemarkung Bielefeld. Der Teilbereich B hat eine Fläche von 2.052 m².

Örtliche Gegebenheiten

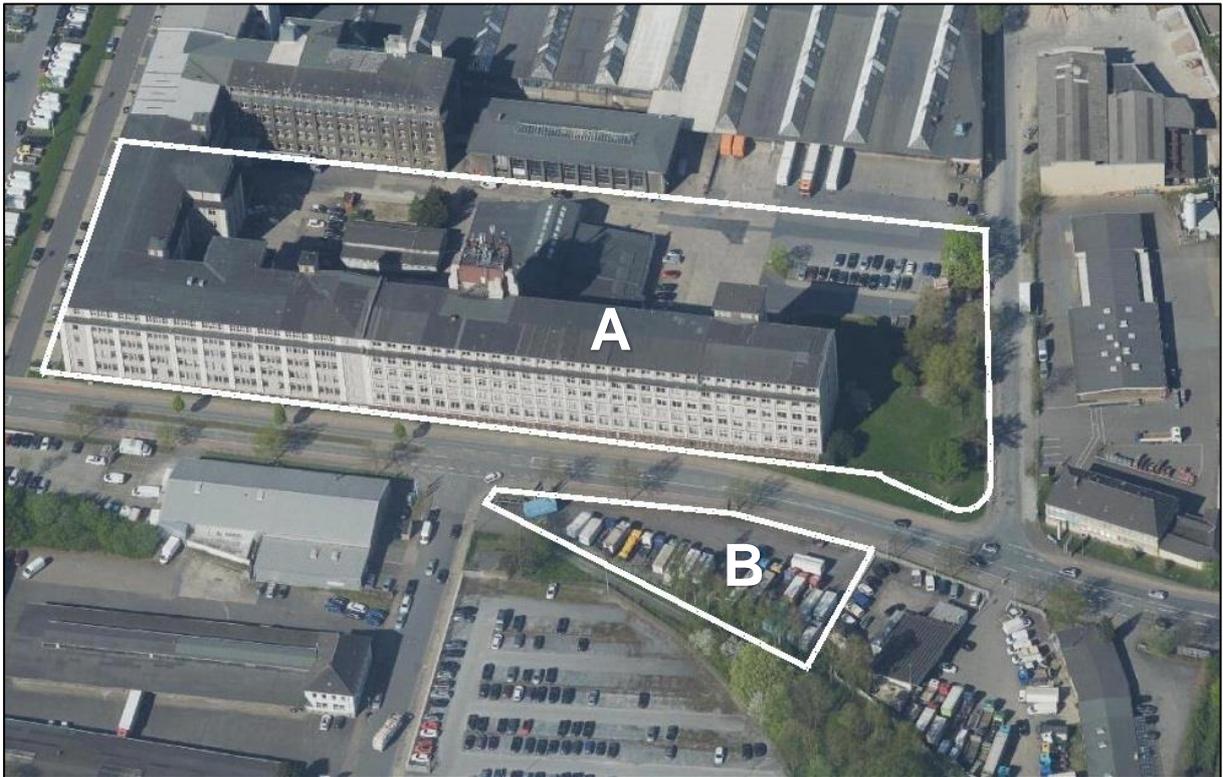
Das Plangebiet ist in Teilbereich A durch einen stadtbildprägenden, 6-geschossigen Gebäudekomplex in abweichender Bauweise geprägt. Dieser verläuft größtenteils parallel zur Straße „Am Stadtholz“. Darüber hinaus besteht auf der straßenabgewandten Seite eine ergänzende Bebauung, die unter anderem eine Trafostation umfasst. In Teilbereich B liegt ledig-

lich eine Stellplatzanlage, die der industriellen Nutzung zugeordnet ist. Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Lediglich im nordöstlichen Abschnitt von Teilbereich A befindet sich eine zusammenhängende Grünfläche von eigenem Gewicht.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine Vielzahl von Nutzungen und Bebauungsformen aus dem gewerblichen und industriellen Spektrum geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe und eine Autowerkstatt in zumeist offener Bauweise. Östlich befinden sich eine großflächige Stellplatzanlage mit dahinter liegendem Industriekomplex und diverse Gewerbebetriebe in größtenteils abweichender Bauweise. Südöstlich befinden sich 2 Wohnhäuser sowie mischgebietstypische Nutzungen. Südlich befindet sich ein großflächiger Autohändler und der ehemalige Containerbahnhof. Unmittelbar westlich des Plangebietes schließlich befindet sich ein großflächiger Industriekomplex in abweichender Bauweise.



Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Online-Kartendienst - Luftbilder. Eigene Überarbeitung (Kennzeichnung der Teilbereiche A und B).



Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Online-Kartendienst - Schrägluftbilder. Eigene Überarbeitung (Kennzeichnung der Teilbereiche A und B).

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

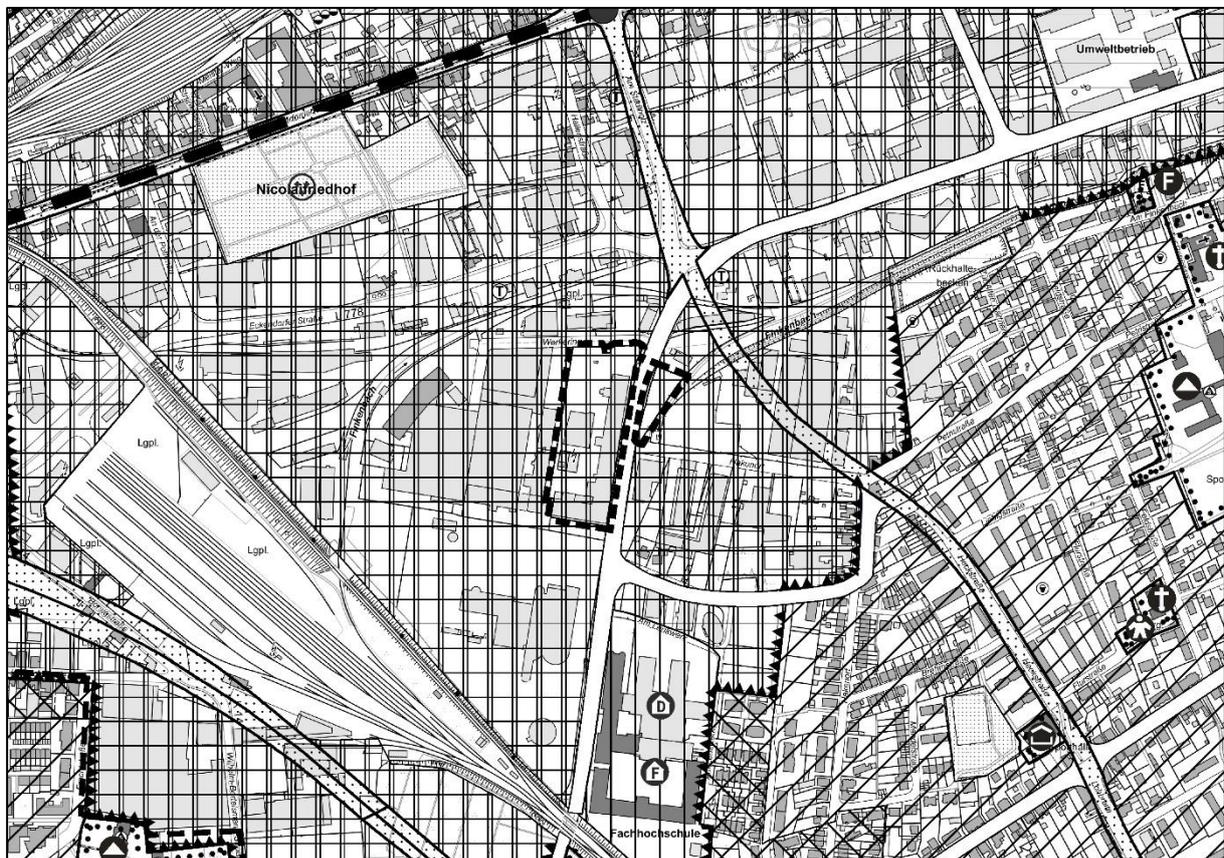
Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Der nachfolgende FNP-Auszug verdeutlicht die Lage des Geltungsbereiches im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.



Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Auszug FNP mit Geltungsbereich der Neuaufstellung.

Bebauungspläne

Teilbereich A des Geltungsbereiches der Neuaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/29.00, der seit 1964 rechtskräftig ist. Dieser setzt für den westlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung ein „Industriegebiet“, Gehwege und Vorgartenflächen fest. Die Bebauung wird durch großzügig gezogene Baugrenzen eingerahmt. Im Zuge verschiedener Bebauungsplanänderungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/29.00 in der Vergangenheit zum Beispiel an die aktuelle BauNVO angepasst oder hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel eingeschränkt. Es sind eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 zulässig.

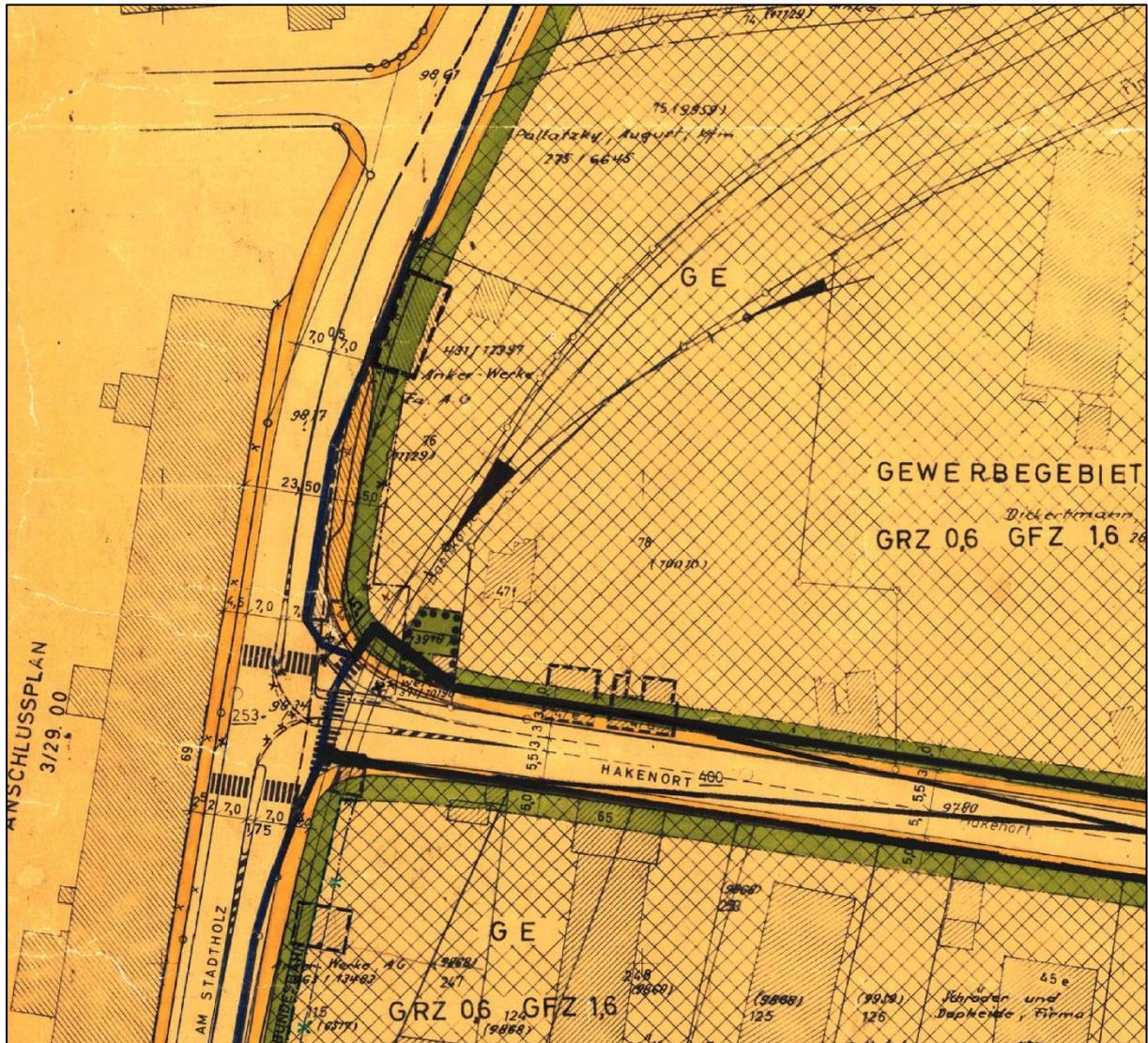
Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/29.00.



Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Auszug BPlan Nr. III/3/29.00.

Teilbereich B des Geltungsbereiches der Neuaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.00, der seit 1964 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan setzt für den östlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung größtenteils Gewerbegebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Der westliche Rand von Teilbereich B ist als Vorgartenfläche ausgewiesen. Weiterhin sind kleine Flächen des östlichen Geltungsbereiches als Gehweg oder Fahrbahn festgesetzt. Zwischen den Festsetzungen bezüglich der Verkehrsflächen und dem tatsächlich erfolgten Ausbau der Straßen gibt es deutliche Abweichungen.

Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/30.00.



Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Auszug BPlan Nr. III/3/23.00.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Das Ziel der Planung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung mit Büro-, Geschäfts- und sonstigen Gewerbenutzungen zu schaffen. Dabei soll es sich um Nutzungen handeln, die mit der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes vereinbar sind. Darüber hinaus sollen in besonderem Maße potenzielle Konflikte mit den Nutzungen im Umfeld berücksichtigt und minimiert werden. Auch wenn der Geltungsbereich aus räumlich voneinander getrennten Teilbereichen besteht, bildet er eine funktionale Einheit. Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzung in beiden Teilbereichen identisch festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in Teilbereich A den stadtbildprägenden Bestand planungsrechtlich sichern und in Teilbereich B eine zusätzliche Bebauung ermöglichen.

Mit den Festsetzungen sollen zudem die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Grundstücksflächen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Der tatsächliche Ausbau der Straßen „Am Stadtholz“ und „Hakenort“ entspricht den Flurstücksgrenzen, die den westlichen / südlichen Rand von Teilbereich B und den östlichen Rand von Teilbereich A markieren. Davon ausgehend besteht kein städtebauliches Erfordernis, den Bebauungsplan um die entsprechenden Verkehrsflächen zu ergänzen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und von Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung wird die verkehrstechnische Bestandssituation ausreichend berücksichtigt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die der Neuaufstellung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption unterscheidet sich in Teilbereich A nicht wesentlich vom Bestand, da grundsätzlich die bestehende Bauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden soll. Aus diesem Grund ist im Teilbereich A des Geltungsbereiches im Rahmen der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung einer straßenseitigen Bebauung mit sechs Vollgeschossen in abweichender Bauweise vorgesehen. Die straßenabgewandte Bebauung soll flexibel gestaltbar bleiben, um dem breiten Spektrum der zulässigen Nutzungen mit ihren jeweils spezifischen Ansprüchen Rechnung zu tragen.

In Teilbereich B sind der Hauptnutzung in Teilbereich A untergeordnete Nebennutzungen, wie z.B. eine Stellplatzanlage oder ein Parkdeck, vorgesehen. Wie bei der straßenabgewandten Bebauung soll auch hier ein zweckgebunden großer Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. In Abhängigkeit von der geringeren Grundstückstiefe und zur Vermeidung einer schluchtartigen städtebaulichen Situation ist in Teilbereich B eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einer entsprechenden Gebäudehöhe vorgesehen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgangslage für die Anpassungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Büro-, Geschäfts- und sonstigen Gewerbenutzungen zu schaffen. Aus diesem Grund wird im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ein solches dient hauptsächlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe. Diesbezüglich ist mit keinen Konflikten im Zusammenhang mit den Umfeldnutzungen zu rechnen.

Dieses Gewerbegebiet wird jedoch gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 9 (2c) BauGB modifiziert, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen (siehe auch Kapitel 5.4) und sicherzustellen, dass die zulässigen Nutzungen verträglich sind. Zur Vermeidung / Verringerung der Folgen von Störfällen werden schutzbedürftige Nutzun-

gen im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Hiervon ausgenommen sind gemäß § 9 (2c) BauGB alle Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen, die einen relevanten Publikumsverkehr aufweisen oder in anderer Art und Weise von einem ständig wechselnden Personenkreis geprägt sind (z.B.: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerbliche Garagenanlagen, Schank- und Speisewirtschaften).

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch solcher, die den jeweiligen Gewerbebetrieben zugeordnet und untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Aufgrund des nach wie vor breiten Spektrums an zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO trotz der genannten Nutzungseinschränkungen gewahrt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend vom Bestand werden in Teilbereich A als maximal zulässige Gebäudehöhe 128,0 m über Normalnull (Gelände: 98 – 100 m über NN) und als maximale Vollgeschossanzahl sechs festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl und Baumassenzahl orientieren sich entsprechend der Anforderungen an die zulässigen Nutzungen, analog zur umliegenden Bebauung und vor dem Hintergrund der bereits vergleichbar hohen Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (GRZ: 0,8, BMZ: 10,0).

In Teilbereich B werden, um perspektivisch eine Bebauung zu ermöglichen, als maximal zulässige Gebäudehöhe 112,0 m über Normalnull und als maximale Vollgeschossanzahl drei festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ: 0,8), die maximal zulässige Baumassenzahl wird entsprechend der niedrigeren zulässigen Vollgeschossanzahl auf 5,0 festgesetzt.

Mit den o.g. Festsetzungen ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, deren Verlauf sich im Sinne einer flächenhaften Ausweisung größtenteils an den Planbegrenzungsgrenzen orientiert, um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung der beiden Teilbereiche des Geltungsbereiches erfolgt über die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen (Am Stadtholz, Hakenort, Werkering).

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Aufgrund der flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen steht ausreichend Platz zur Verfügung, um den Nachweis flexibel zu führen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die 200 m südlich des Plangebietes liegende Bushaltestelle „Am Lenkwerk“ gegeben. Die Buslinie 23 bietet an Werktagen einen 30-Minuten-Takt an. Über diese Linie ist der Innenstadtkern von Bielefeld in 5 Minuten zu erreichen.

Fußgänger und Radfahrer

Der Standort besitzt im Hinblick auf die Belange der Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich eine gute Anbindung. Über Gehwege und Radwege im Trennprinzip sind die nächstgelegenen Einzelhändler, Gastronomiebetriebe und Dienstleister innerhalb kurzer Zeit zu erreichen.

Insgesamt wird im Zuge der Planung den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

5.4. Immissionsschutz

Störfallrisiken

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Betrieb der Firma Stockmeier GmbH & Co. KG. Dieser Betrieb beschäftigt sich mit der Produktion von Zwischen- und Spezialprodukten für gewerbliche und industrielle Kunden sowie mit dem Handel von Chemikalien. Aufgrund der Art und Menge an umweltgefährdenden Stoffen fällt der Betrieb in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. Zu berücksichtigen sind im vorliegenden Fall Störfälle im Zusammenhang mit der Lagerung / dem Umschlag von Chlor, der fehlerhaften Vermischung von Stoffen, dem Brand entzündbarer Stoffe und der Freisetzung leichtflüchtiger, toxischer Stoffe.

Störfallrisiken – Freisetzung von Chlorgas

Im Rahmen einer Untersuchung möglicher Störfallrisiken wurde ermittelt, wie sich eine Freisetzung des Chlorgases am Lagerungsort auf die umliegenden Gebiete auswirken würde. Die Ausbreitungsrechnung hat gezeigt, dass sich in einem solchen Fall in der Umgebung der Betriebsbereiche Luftkonzentrationen des Schadstoffes ergeben, die gemäß der gängigen Beurteilungskriterien (ERPG-2-Wert) als gesundheitsschädlich zu werten sind. Hieraus ergeben sich ausgehend vom Leitfaden KAS-18 Abstandsflächenempfehlungen für die Bauleitplanung, die sicherstellen sollen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung liegt außerhalb des entsprechenden Achtungsabstandes und ist somit nicht vom Gefahrenstoff Chlorgas betroffen. Zu beachten ist hierbei, dass die ermittelten angemessenen Abstände nicht als scharfe Grenze angesehen werden können, was insbesondere in den Randbereichen der ermittelten Schutzzonen berücksichtigt werden sollte.¹

Störfallrisiken – fehlerhafte Stoffvermischung

Eine Freisetzung von schädlichen Gasen aufgrund der fehlerhaften Vermischung von Stoffen ist für die vorliegende Planung nicht von Relevanz, da das entsprechende Szenario gemäß Gutachten unwahrscheinlich ist und der Geltungsbereich der Neuaufstellung außerhalb des Gefahrenbereiches liegt.²

¹ UCON Consulting 2015: Gutachten zur Bauleitplanung der Stadt Bielefeld hinsichtlich möglicher Störfallrisiken auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG. Bielefeld.

² Ebenda

Störfallrisiken – Brand entzündbarer Stoffe

Eine ergänzende Voreinschätzung bezüglich der Störfallrisiken der TÜV Nord³ kam zu dem Ergebnis, dass einem Brand entzündbarer Stoffe in Gebinden bis 1000 Liter, untergebracht in einem gewöhnlichen Altbau, kein relevanter Abstandswert zuzuweisen ist. Diesbezüglich besteht also ebenfalls kein Konflikt.

Störfallrisiken – Freisetzung leichtflüchtiger, toxischer Stoffe

Die Voreinschätzung bezüglich der Störfallrisiken der TÜV Nord kam weiterhin zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich der Neuaufstellung von einer möglichen Freisetzung leichtflüchtiger, toxischer Stoffe betroffen ist. In diesem Zusammenhang wurden die maximalen Immissionskonzentrationen (mg/m³) verschiedener Stoffe in 50 Meter nach den Modellen des Leitfadens KAS 18 errechnet und anhand derer die MHI-Werte (Gefahrenindex, d.h. Quotient aus Dampfdruck und Beurteilungswert) bestimmt, die gerade einen angemessenen Abstand von 50 Metern bedingen würden. Im Fazit kommen im oben genannten Störfallbetrieb ca. 25 Stoffe zur Anwendung, für die zur Vermeidung von Konflikten Nutzungsbeschränkungen bis hin zum Verzicht auf den Umgang mit diesen Stoffen erfolgen müssten. Nutzungsbeschränkungen des bestehenden Betriebs wiederum sind im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.⁴

Die oben genannten Unterschreitungen der Schutzabstände für leichtflüchtige, toxische Stoffe sollen bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung Berücksichtigung finden. Mögliche Nutzungskonflikte werden durch den Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen verhindert. Gemäß Art. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) zählen zu den schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere das Wohnen, öffentlich genutzte Gebäude, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege. Das Gutachten der UCON (Untersuchung möglicher Störfallrisiken) differenziert zwischen folgenden Verträglichkeitskategorien⁵:

- I. Wohnnutzungen, Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr sowie Einrichtungen, in denen sich empfindlicher Personengruppen, z.B. Kinder, Kranke, alte Menschen oder Behinderte aufhalten -> Ausschluss wird ausdrücklich empfohlen
- II. Versammlungsstätten mit längeren Aufenthaltszeiten, Hotels und vergleichbare Nutzungen -> Ausschluss unter Vorbehalt (im äußeren Bereich des Abstandsradius unter Voraussetzung der Einbindung in die Alarm- und Gefahrenabwehrplanung des Betriebsbereiches unter Umständen möglich)
- III. Gewerbliche und industrielle Nutzung ohne relevanten Publikumsverkehr -> Kein Ausschluss erforderlich

Ausgehend von dieser Voreinschätzung der TÜV werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung angepasst. Im weiteren Verfahren wird ein abschließendes Gutachten bezüglich der Störfallrisiken in Bezug auf die geplanten Nutzungen erarbeitet. Das Ergebnis des entsprechenden Gutachtens wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Lärmschutz

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Nutzungen begründet, die relevante Lärmimmissionen an den Umfeldnutzungen verursachen.

Auf der anderen Seite werden innerhalb des Geltungsbereiches Nutzungen festgesetzt, die in einem gewissen Maße schutzbedürftig sind (u.a. Büroräume). Hier ergibt sich potenziell

³ TÜV Nord 2019: Abschätzung Nutzungskonflikte Stockmeier – Umnutzung Seidensticker-Gebäude. Bielefeld.

⁴ Ebenda

⁵ UCON Consulting 2015: Gutachten zur Bauleitplanung der Stadt Bielefeld hinsichtlich möglicher Störfallrisiken auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG. Bielefeld.

eine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm der Straße „Am Stadtholz“. Dieser Sachverhalt soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialer oder kultureller Infrastruktur ausgelöst.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind durch die Planung nicht betroffen.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die in den angrenzenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Gemäß Bodenkarte NRW sind die Böden im Plangebiet grundnass und damit nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann deshalb über die Regenwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Entwässerung erfolgt über das Trennsystem in den Finkenbach.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist darüber hinaus ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche;
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser;
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

Die genannten Maßnahmen bzw. Vorkehrungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld) anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der gewerblichen und industriellen Prägung sehr heterogen. Aus diesem Grund werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen. Dadurch wird eine unbegründete Überregelung und Einschränkung der Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherren vermieden.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Der Kompensationsbedarf für die Planung wird im weiteren Verfahren im Zuge der Umweltprüfung (siehe Kapitel 6.1) ermittelt. Diese Bilanzierung wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet werden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgt außerdem eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes. Zu tätige Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt und sich auch gemäß Bodenkarte NRW keine Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden abzeichnet, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Das nächste Gewässer, der Finkenbach, verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes, ist in diesem Bereich jedoch verrohrt. Die Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub

außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten sind bislang im Plangebiet nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung ist bereits größtenteils versiegelt und zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte im Bestand aus. Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Neuaufstellung nicht zu erwarten.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	1,86 ha
Gewerbegebiet	1,86 ha

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer privaten Initiative zur Überplanung einer Teilfläche eines Industriegebietes.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Folgekosten diesbezüglich entstehen nicht.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen. Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ sollen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/29.00 und III/3/30.00 innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung ersetzt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Bei der Planung handelt es sich um eine Nutzungsänderung inklusive Sicherung des baulichen Bestands. Da bei der Planung Pflichten zur Vermeidung / Begrenzung von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) zu beachten sind, wird die Neuaufstellung im Normalverfahren erfolgen. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a (1) 5 BauGB.

8. Vorliegende Gutachten

- Gutachten Störfallrisiken (UCON Consulting 2015: Gutachten zur Bauleitplanung der Stadt Bielefeld hinsichtlich möglicher Störfallrisiken auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG. Bielefeld.)
- Voreinschätzung Nutzungskonflikte zwischen dem Betrieb der Stockmeier Chemie GmbH & Co. KG und der geplanten Umnutzung der sog. „Seidensticker“-Gebäude (TÜV Nord 2019)

Bielefeld, im November 2019
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de