

Anlage

C

**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)“ Teilplan 1**

Begründung zur Satzung

Stand: Satzung, Juli 2023

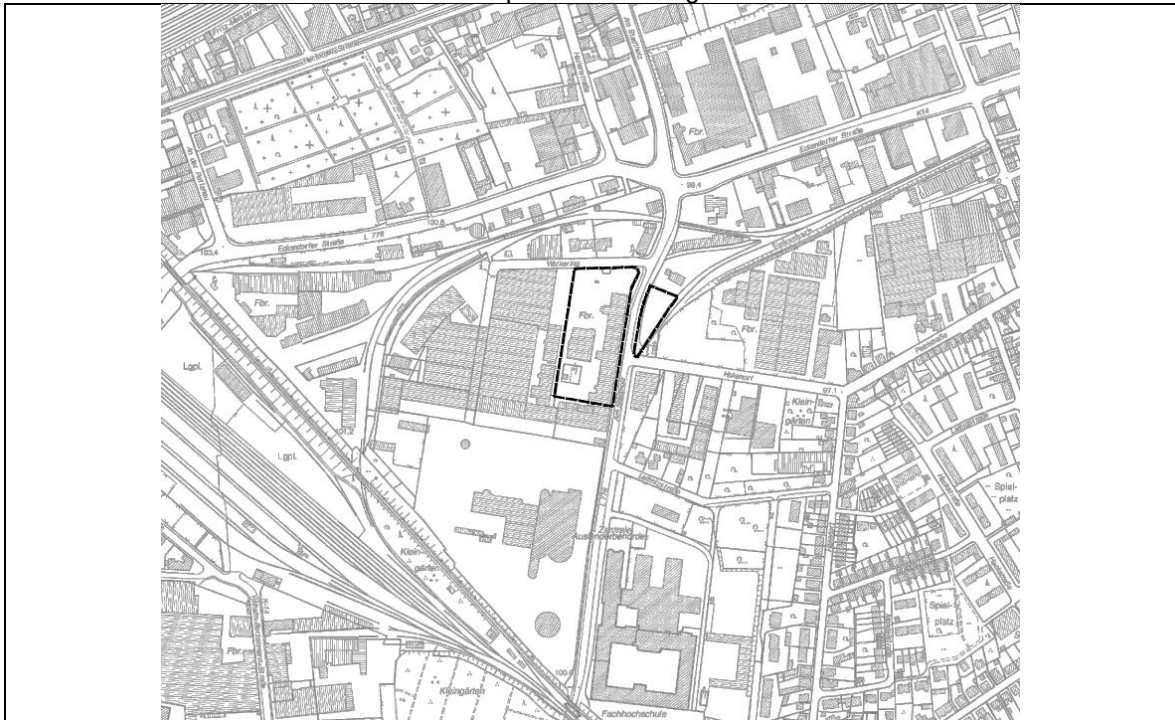
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00

„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1

Begründung

Satzung
Juli 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

Begründung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets.....	2
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	4
4. Planungsziele und Plankonzept.....	9
4.1 Planungsziele	9
4.2 Städtebauliches Konzept	10
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Verkehr und Erschließung	12
5.4 Immissionsschutz	14
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	15
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	15
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft.....	15
5.8 Denkmalschutz	16
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	17
6. Belange des Umweltschutzes.....	17
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	17
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung.....	17
6.3 Artenschutz.....	17
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz.....	18
6.5 Altlasten und Kampfmittel	19
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	19
7. Umsetzung der Bauleitplanung	20
7.1 Bodenordnung	20
7.2 Flächenbilanz	20
7.3 Finanzielle Auswirkungen	20
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse.....	21
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf	21
8. Vorliegende Gutachten.....	21

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)“ Teilplan 1 für das Gebiet begrenzt durch den Werkering und einen Autohandel im Norden, den Finkenbachgrünzug sowie teilweise durch die Straße am Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen neu aufgestellt werden.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die industrielle Nutzung innerhalb des Plangebietes (Textilbranche) aufgegeben wurde und es deshalb einer sinnvollen und städtebaulich verträglichen Nachnutzung bedarf. Aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld entstandenen Nutzungen (Lenkwerk-Quartier, Autohaus) soll sich der betreffende Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet entwickeln. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in einem Gewerbegebiet soll das Polizeipräsidium Bielefeld am Standort angesiedelt werden. Hier besteht seit längerer Zeit ein konkreter Bedarf die zurzeit an mehreren Standorten verteilten Abteilungen an einem Ort zusammenzufassen. Um am Standort die Einrichtungen bedarfsgerecht anzusiedeln, sollen die ehemals industriell genutzten Gebäudeteile zurückgebaut 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)“ Teilplan 1 gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Der bisher im Teilbereich A liegende südliche Teil des Flurstücks 641 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 herausgenommen, da im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung noch eine abschließende Klärung bezüglich des Störfallschutzes nötig ist. Wenn die Problematik final mit den zuständigen Stellen abgestimmt ist, wird die südliche Teilfläche unter dem Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 weitergeführt.

Da bei der vorliegenden Planung, auf Grund der räumlichen Nähe zu einem Störfallbetrieb (hier die Stockmeier Gruppe), entsprechende 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)“ Teilplan 1 im Normalverfahren erfolgen.

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)“ Teilplan 1 liegt im Stadtteil Innenstadt im Bezirk Bielefeld-Mitte, ca. 100 m südlich der Kreuzung Eckendorfer Straße / Am Stadtholz und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,59 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.

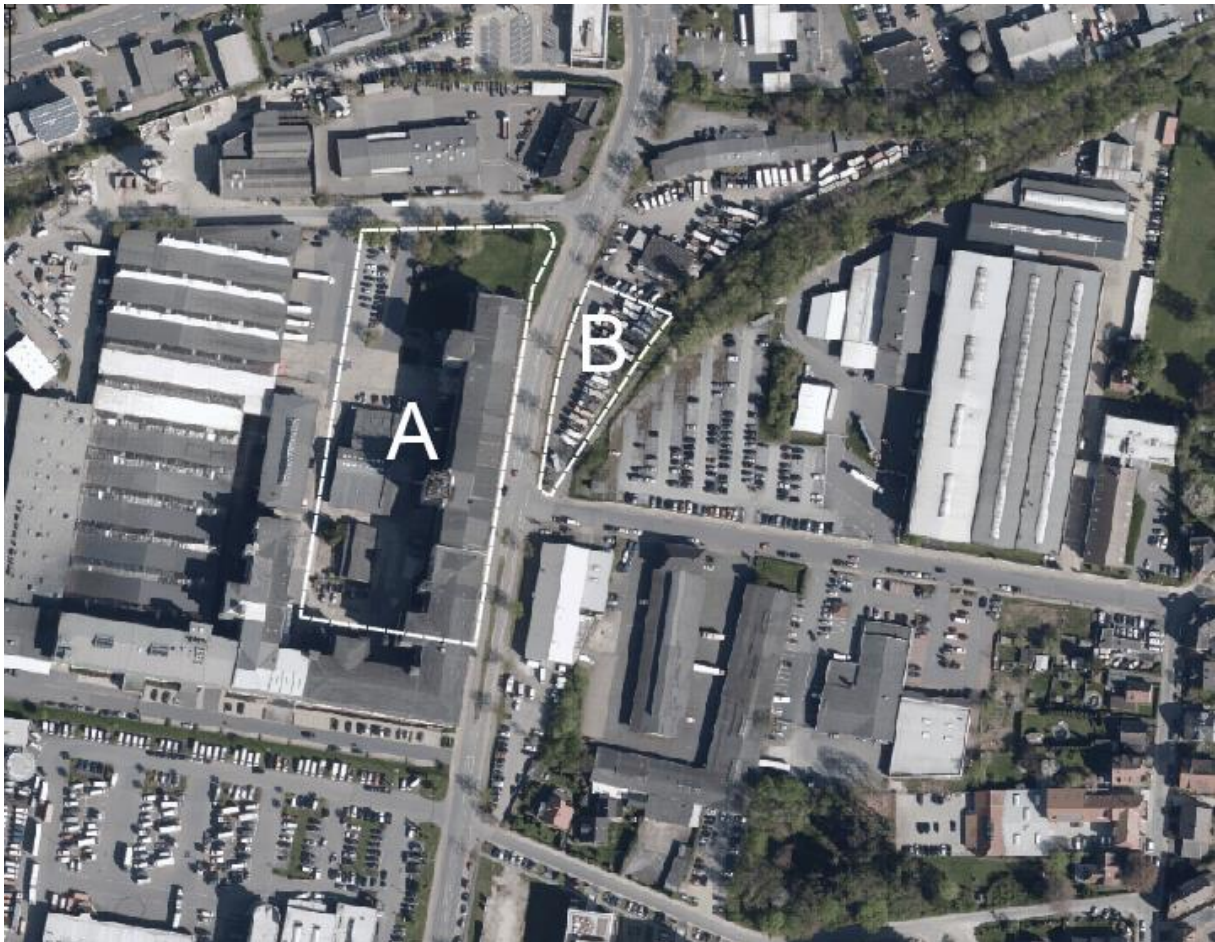
Der westliche Teilbereich A des Geltungsbereiches wird im Norden durch die Straße „Werkring“, im Osten durch die Straße „Am Stadtholz“, im Süden durch die Einfahrt zur Stockmeier Holding GmbH begrenzt und umfasst die Flurstücke 622 tlw., 641 tlw. und 430, Flur 75 der Gemarkung Bielefeld. Der Teilbereich A hat eine Fläche von 1,38 ha.

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 0,2 ha.

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 lediglich 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.

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.

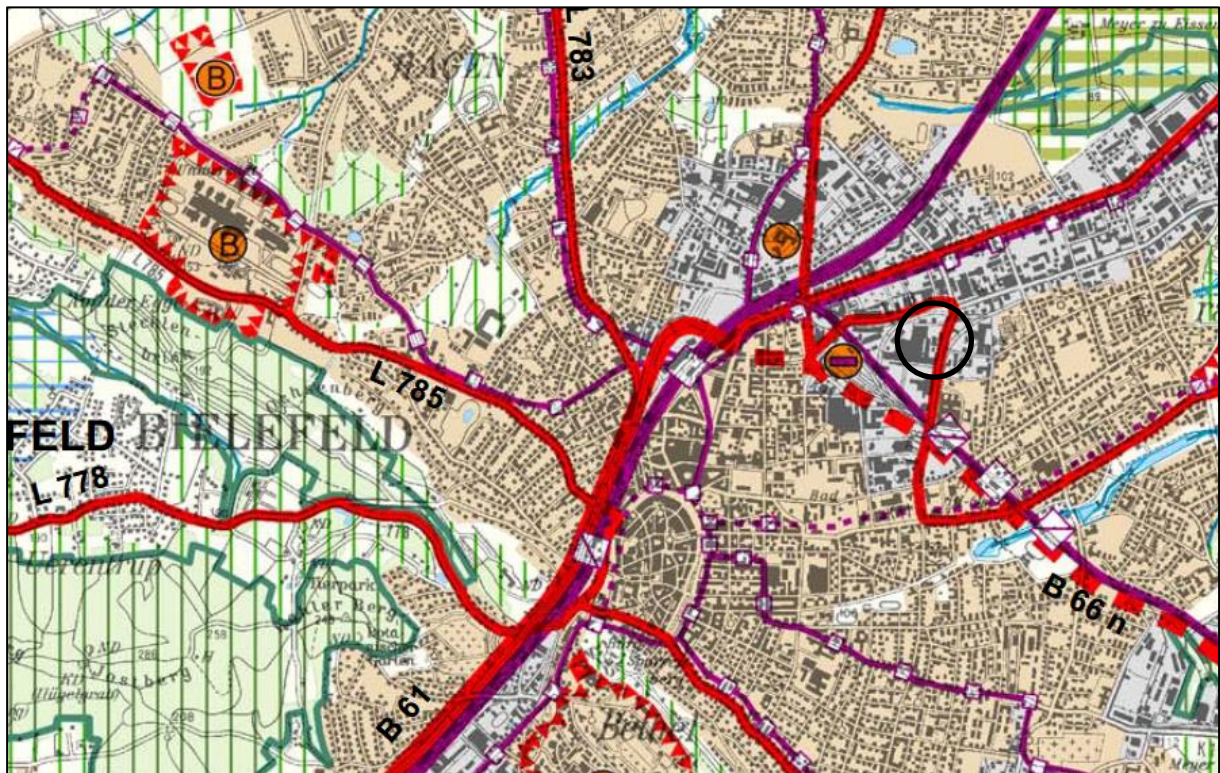


Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Online-Kartendienst - Luftbilder. Eigene Überarbeitung (Kennzeichnung der Teilbereiche A und B).

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

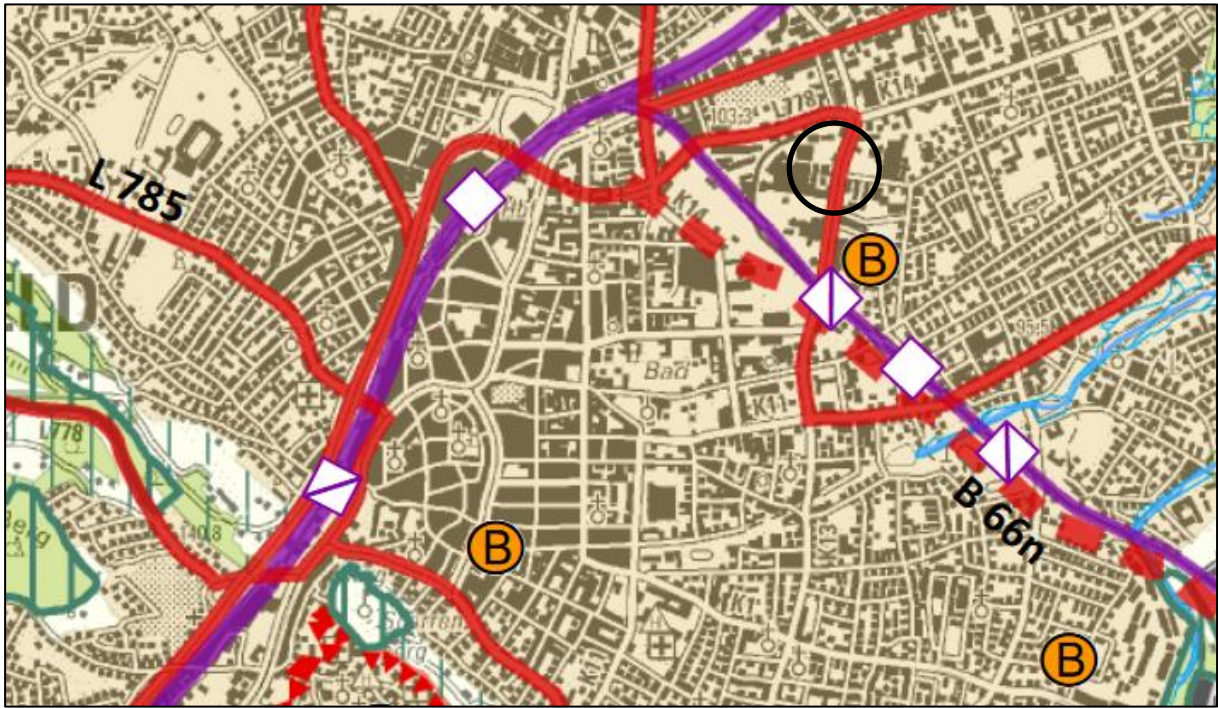
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.



Quelle: Bezirksregierung Detmold 2022: Auszug Regionalplan Oberbereich Bielefeld Lage des Geltungsbereichs.

Regionalplanentwurf 2020

Gemäß Entwurf des Regionalplanes OWL (2020) ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.



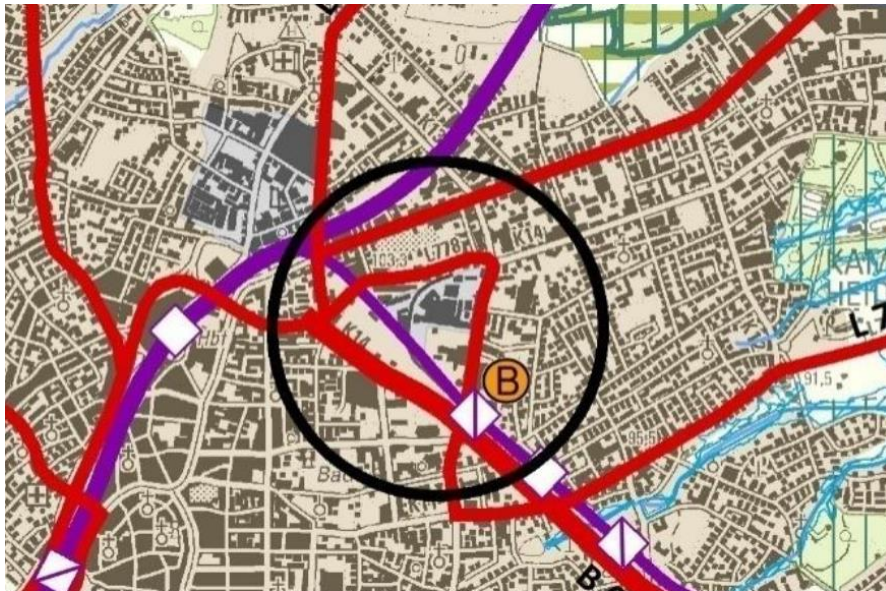
Quelle: Bezirksregierung Detmold 2022: Auszug Regionalplanentwurf 2020 Lage des Geltungsbereichs.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplanes hatte die Stadt Bielefeld gegenüber der Regionalplanungsbehörde angeregt, westlich der Straße Am Stadtholz gelegene, überwiegend industriell genutzte Areale nicht als ASB, sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festzulegen. Zwar entspricht die Festlegung eines ASB für weite Teile des Gebiets um Herforder Straße und Eckendorfer Straße den Zielen der Stadt Bielefeld; sie wird für den Bereich des Plangebietes jedoch kritisch gesehen. Die Stadt Bielefeld hatte daher die Regionalplanungsbehörde gebeten, zu prüfen, ob für die im Bereich zwischen Eckendorfer Straße, Petristraße, Am Stadtholz und der Bahnlinie Bielefeld - Detmold ansässigen Unternehmen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten am Standort bestehen.

Die Regionalplanbehörde folgt der Anregung der Stadt Bielefeld und beabsichtigt – vorbehaltlich eines abschließenden Beschlusses des Regionalrates – für den betreffenden Bereich die Festlegung eines GIB. Dieses entspricht dem Ziel 6.3-1 des Landesentwicklungsplanes – LEP NRW und ist auch mit dem Grundsatz 6.3-2 LEP NRW vereinbar.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowohl den Zielen und Grundsätzen des zukünftigen Regionalplanes OWL als auch den Zielen der Raumordnung entspricht.

Gemäß Schreiben der Regionalplanungsbehörde wurde der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz – LPIG erteilt.

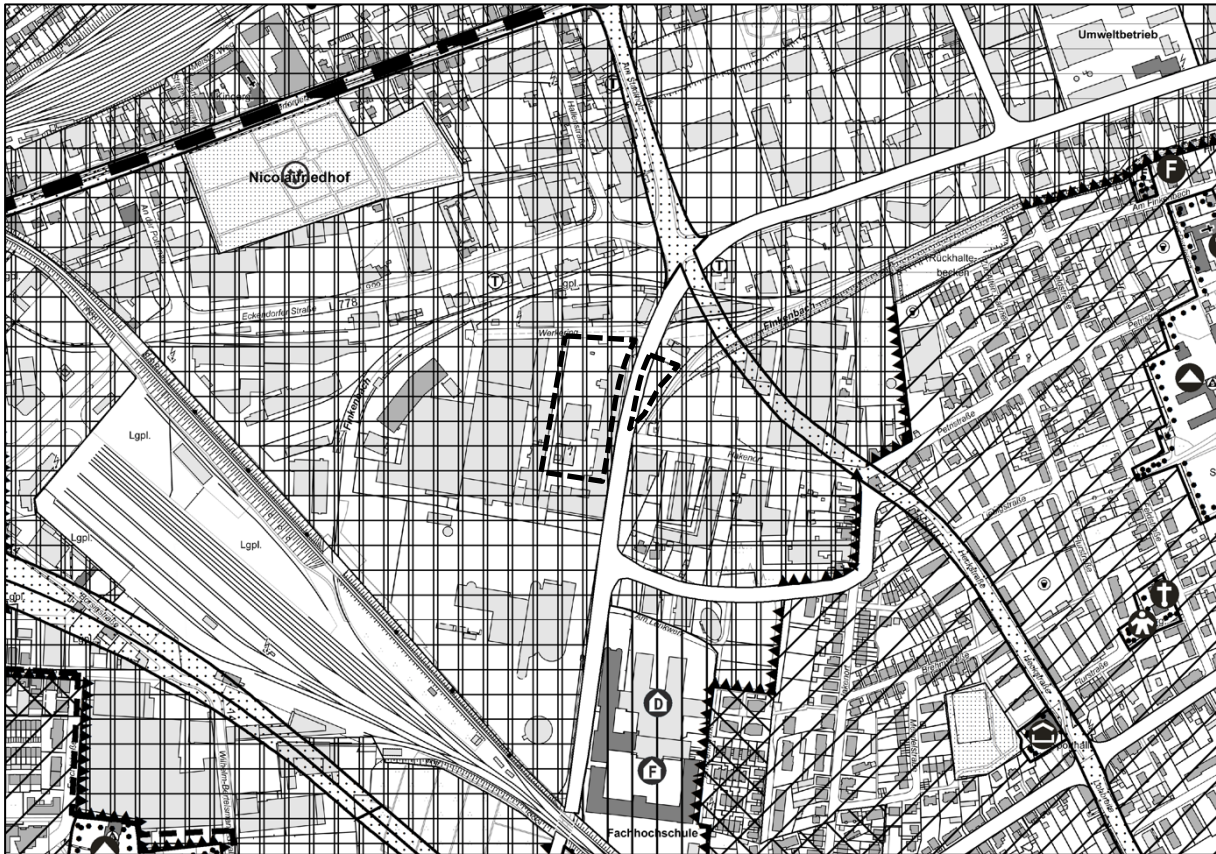


Quelle: Stadt Bielefeld: Auszug Anregung zum Regionalplanentwurf 2020

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)“ Teilplan 1 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.

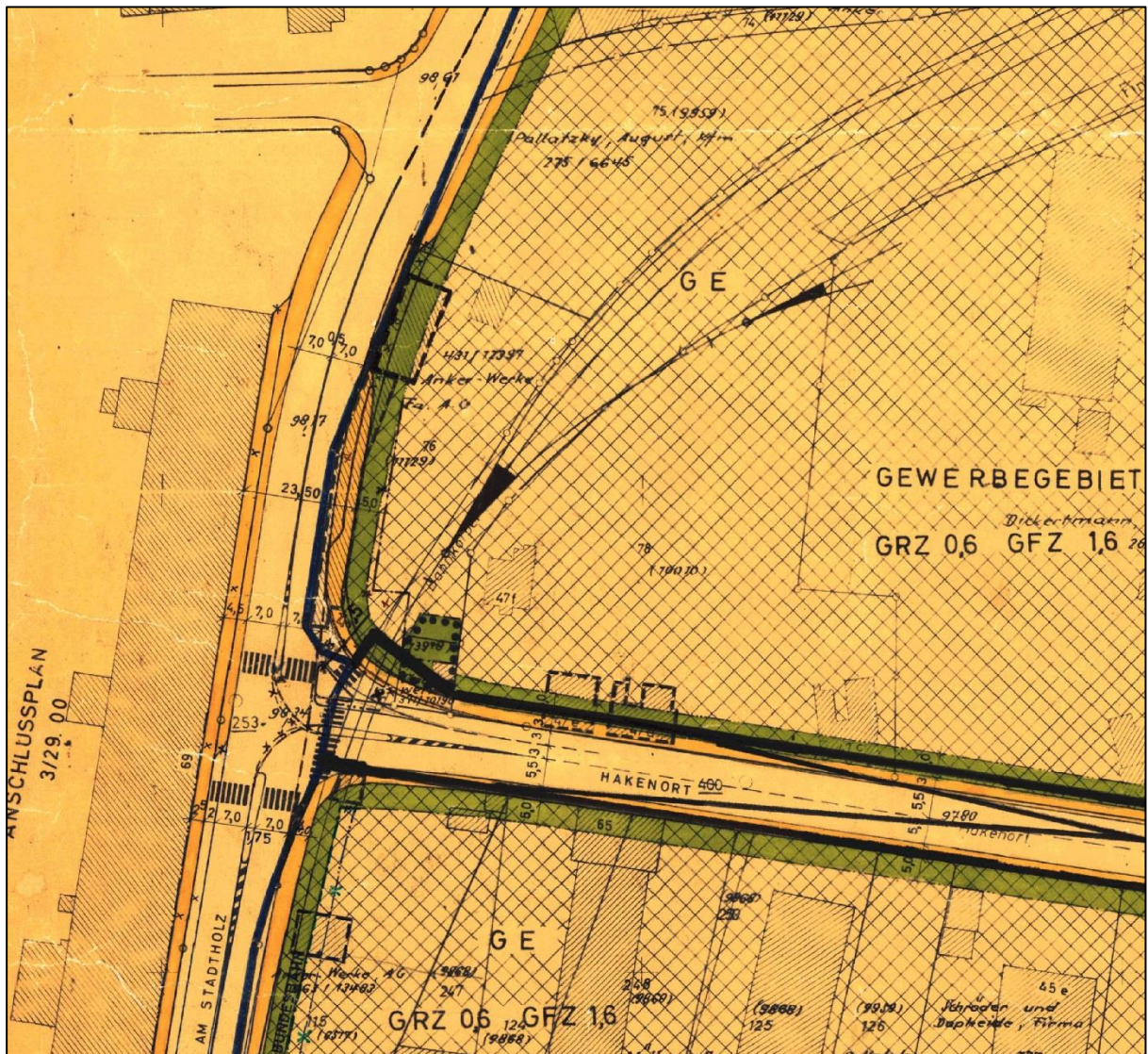
Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/29.00.



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 die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf den bislang als Industriegebiet festgesetzten Flächen zu schaffen.

Aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld entstandenen Nutzungen (Lenkwerk-Quartier, Autohaus) soll sich der betreffende Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet entwickeln. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in einem Gewerbegebiet soll das Polizeipräsidium Bielefeld am Standort angesiedelt werden. Hier besteht seit längerer Zeit ein konkreter Bedarf die zurzeit an mehreren Standort-

ten verteilten Abteilungen an einem Ort zusammenzufassen. Um am Standort die Einrichtungen bedarfsgerecht anzusiedeln, ist das ehemals industriell genutzte Gebäude zurückgebaut worden.

Die Planung sieht die Errichtung eines Bürogebäudes sowie eines Parkhauses für die Beschäftigten sowie die Einsatzfahrzeuge der Polizei vor.

Der durch die Straße „Am Stadtholz“ räumlich getrennte Teil B des Plangebietes, der sich heute als ebenerdige Stellplatzfläche des ehemaligen Bestandsbetriebes darstellt, soll ebenfalls als Gewerbegebiet baulich entwickelt werden.

Durch den westlich des Plangebietes vorhandenen Störfallbetrieb sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen planungsrechtlich festzusetzen.

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 Gewerbegebiets und von Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung wird die verkehrstechnische Bestandssituation ausreichend berücksichtigt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Bis vor kurzem prägte die vorhandene geschlossene Bebauung das Straßenbild entlang der Straße „Am Stadtholz“.

Um die geplante Nutzung des Polizeipräsidiums errichten zu können, ist diese Bebauungsstruktur zurückgebaut worden und wird durch Neubauten (Verwaltungsgebäude sowie Parkhaus) ersetzt werden. Dieser Springt um ca. 5 m im Hinblick auf den Altbestand von der Straßenfläche zurück.

Die geplante Neubebauung soll in Verbindung mit dem Bestand durch die Lage und Höhenentwicklung der Baukörper eine Raumkante zur Straße „Am Stadtholz“ bilden.

Ein festgesetzter Zu- und Abfahrtsbereich ermöglicht die Erschließung von der Straße „Am Stadtholz“ und strukturiert die Raumkante.

Im Teilbereich B (östlich der Straße „Am Stadtholz“) soll eine maximal 3-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Sie soll zum einen den Straßenraum aber auch den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg akzentuieren.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist, Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern. Der Bebauungsplan liegt in dem im Konzept definierten Sonderstandortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße und dort im Gebietstyp 2, in dem Einzelhandel höchstens in atypischer oder spezifischer Form (z.B. Handwerkerprivileg, Baustoffhandel) möglich ist.

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, hier aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 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 Nutzungen 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, in der als Fläche für Nutzungsbeschränkungen festgesetzten Fläche, 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 Normalhöhennull (Geländehöhe im Bestand: 98 – 100 m über NHN) und als maximale Vollgeschossanzahl sechs festgesetzt.

Für den Teilbereich A wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Diese liegt geringfügig oberhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. berücksichtigt jedoch die baulich-funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzungen und ist vor dem Hintergrund der vorhandenen hohen Versiegelung auch unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches städtebaulich vertretbar.

In Teilbereich B werden, um perspektivisch eine mehrgeschossige Bebauung zu ermöglichen, als maximal zulässige Gebäudehöhe 112,0 m über Normalhöhennull und als maximale Vollgeschossanzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich an den Orientierungswerten der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ: 0,8).

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 Plangebietsgrenzen orientiert, um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Um die angestrebte Nutzung des Polizeipräsidiums mit dem Verwaltungsgebäude und dem Parkhaus in Verbindung mit dem Erhalt des südlichen Bestandsgebäudes zu ermöglichen, wird im Teilbereich A auf Grundlage der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m sowie eine Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen im Plangebiet um maximal 80 % festgesetzt.

Um eine bestmögliche Ausnutzung des Teilbereichs B zu gewährleisten, wird hier auf Grundlage der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt.

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“ und „Werkering“. Um eine geordnete Erschließung des Plangebietes über die Straße „Am Stadtholz“ zu gewährleisten, wird ein Ein- und Ausfahrbereich festgesetzt. Diese Ein- und Ausfahrt dient weitgehend den Einsatzfahrzeugen der Polizei. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt hier in drei Richtungen. Von der Straße Werkering erfolgen weitere Zu- und Abfahrten zum Gewerbegebiet vorrangig zur Erschließung für den Mitarbeiter- und Lieferverkehr in das und aus dem Plangebiet. Um eine geregelte Erschließung für den Teilbereich B zu gewährleisten wird im Bereich der Linksabbiegerspur auf der Straße „Am Stadtholz“ bis in den Einmündungsbereich der Straße „Hakenort“ ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Im Zuge der Erschließung ist die Verkehrsfläche der Straße Hakenort instand zu setzen und eine neue Ausfahrt mit Lichtsignalanlage herzustellen. Die im Zuge dessen entstehenden Kosten siehe 7.3 finanzielle Auswirkungen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt¹. Ziel der Untersuchung war das zusätzliche, werktägliche Verkehrsaufkommen abzuschätzen und die Auswirkungen auf das Straßennetz zu prüfen.

Durch die geplante Nutzung wurde ein Mehrverkehr von ca. 1.369 Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag ermittelt.

Im Zuge dessen wurden die Auswirkungen dieses Mehrverkehrs auf die umliegenden Knotenpunkte untersucht und ob diese ihre Leistungsfähigkeit erhalten oder sich verschlechtern

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Knotenpunkt 1 (Am Stadtholz/Werkering) im Analyse- sowie Prognosefall weiterhin als leistungsfähig eingestuft werden kann.

Der Knotenpunkt 2 (Eckendorfer Straße/Am Stadtholz) erreicht im Analysefall während der vormittäglichen Spitzenstunde eine starke Auslastung und erreicht auf zwei Knotenströmen die Qualitätsstufe (QSV) E und ist damit nur eingeschränkt leistungsfähig. Im Prognosefall ist der Knotenpunkt unter zu Grunde legen des Analysefalls als nicht leistungsfähig einzustufen.

Durch Steuerungsmöglichkeiten kann die Auslastung verbessert werden und der Knotenpunkt 2 kann die QSV D erreichen.

Die Aufstellstreifen sind somit vormittags in der Lage den gesamten Verkehr aufzunehmen. Nachmittags können die Aufstellstreifen des Knotenpunktes 2 die Verkehrsströme nicht mehr

¹ Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 in Bielefeld Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, Mai 2022.

aufnehmen. Die 95%-Staulänge beläuft sich dann für den Linksabbiegerstreifen auf 91 m und für die Geradeaus- und Rechtsabbiegespur 82 m.

Aus diesem Grund wird im Gutachten empfohlen die Routinen der Signalisierung zu überprüfen und ggf. anzupassen. Eine signifikante Verbesserung ist nur durch einen Umbau oder den Ausbau des Knotenpunktes 2 bzw. alternativ durch eine Reduzierung des Verkehrs möglich. In diesem Zusammenhang ist die Förderung des Rad- und Fußverkehrs zu empfehlen.

Gemäß Abstimmungen mit dem Amt für Verkehr ist eine weitere Optimierung des Knotenpunktes 2 (Eckendorfer Straße/Am Stadtholz) nicht möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Schaltung so eingestellt, dass dem linksabbiegenden Verkehr mehr Zeit eingeräumt wird, um den Knotenpunkt zu passieren. Durch diese Maßnahme reduziert sich allerdings Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Von Seiten der Stadt werden die Belange der Verkehrssicherheit über die Optimierung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens gestellt. Somit ist eine permanente Verbesserung des QSV von D auch in den Spitzenstunden nicht möglich. Um die Ein- und Ausfahrt aus der Einfahrt an der Straße Am Stadtholz zu ermöglichen ist die Installation einer Lichtsignalanlage nötig. Diese dient der Regelung des Verkehrs und kann, um die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge zu erleichtern, mit einer Vorrangschaltung ausgerüstet werden. Diese Maßnahme ist kurzfristig möglich und kann bis zur Inbetriebnahme des Dienstgebäudes der Polizei durchgeführt werden.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf wird auf den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Aufgrund der flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen steht ausreichend Platz zur Verfügung, um den Nachweis flexibel in Form Tiefgaragen, Parkhäusern oder ebenerdigen Stellplätzen zu führen.

Die Solarpflicht für Stellplatzanlagen ist nicht Gegenstand des Regelungskatalogs des Baugesetzbuchs (BauGB), sondern wird über die Landesbauordnung im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

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.

Zusätzlich zu der Bushaltestelle „Am Lenkwerk“ der Linie 23 (Radrennbahn- Jahnplatz und als Linie 28 weiter nach Gadderbaum- Brackwede) wird das Plangebiet durch die Stadtbahnhaltestelle „Stadtheider Straße“ erschlossen. Diese befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung nördlich des Gebietes. Die Stadtbahnlinie 2 (Sieker- Rathaus-Jahnplatz- Hauptbahnhof- Altenhagen) verkehrt an Werktagen zwischen ca. 06.00 und 20.00 Uhr durchgehend im 10-Minuten-Takt. In den Abendstunden bis gegen 00.30 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen werden Fahrten überwiegend im 15-Minuten-Takt angeboten. Dieses ÖPNV-Angebot wird in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt durch die NachtBus-Linie N12 (Bielefeld-Herford-Hiddenhausen-Bünde-Ennigloh Nord).

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

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.²

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.³

Störfallrisiken – Brand entzündbarer Stoffe

Eine ergänzende Voreinschätzung bezüglich der Störfallrisiken der TÜV Nord⁴ 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

² 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.

³ Ebenda

⁴ TÜV Nord 2019: Abschätzung Nutzungskonflikte Stockmeier – Umnutzung Seidensticker-Gebäude. Bielefeld.

Verzicht auf den Umgang mit diesen Stoffen erfolgen müssten. Nutzungsbeschränkungen des bestehenden Betriebs wiederum sind im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.⁵

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.

Ausgehend von dieser Voreinschätzung des TÜV werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung dahingehend angepasst, dass die schutzbedürftigen Nutzungen auf der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 c BauGB festgesetzten Fläche ausgeschlossen werden.

Die bereits bekannte zukünftige Nutzung als Standort für ein Polizeipräsidium ist gemäß des Leitfadens KAS-18 (Kommission für Anlagensicherheit) aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit nicht als schützenswerte Nutzung einzustufen. Um dennoch mögliche Risiken zu minimieren wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schutz- und Evakuierungskonzept erarbeitet.

Lärmschutz

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

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Nutzungen zulässig, die bezüglich des Einwirkens von Umgebungslärm immissionsempfindlich sind. Hierzu zählen insbesondere Büronutzungen. Auf die geplanten Nutzungen in den Teilbereichen A und B wirken neben dem Gewerbelärm angrenzender Betriebe insbesondere der Straßenverkehrslärm angrenzender Straße sowie der Bahnstrecken ein. Der Nachweis der Einhaltung des erforderlichen Innenlärmpegel ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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.

⁵ Ebenda

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.

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.

Das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung vor Einleitung in den Finkenbach ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe 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 untere Wasserbehörde ist zu beteiligen.

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 dem LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld) anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage 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 bezogen auf die Kubatur und Wirkung des Bestandsgebäudes.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 Teilplan 1 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung⁶ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima / Luft), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt / Wechselwirkung wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 allenfalls geringe Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter wie z. B. Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden haben. Durch die neue Bebauung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Da der rechtsverbindliche B-Plan III/3/29.00 für den Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes bereits eine Festsetzung als Industriegebiet vorgibt und die Flächen auch weitgehend bebaut sind, führt die Neuaufstellung zu keinem Eingriff. Eine Eingriffsbilanzierung sowie ein Kompensationsbedarf werden somit nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. III/3 103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“

⁶ Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103. „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Oktober 2022

Teilplan 1 wurde eine Artenschutzprüfung⁷ durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 29 Arten für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“, Quadrant 3 als planungsrelevant genannt (14 Säugetierarten und 15 Vogelarten). Nach Abprüfen des potenziell von dem Vorhaben betroffenen Artenspektrums (Stufe 1) ergaben sich keine Hinweise auf planungsrelevante Arten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Planungsrelevante Arten werden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) in der näheren Umgebung nicht aufgeführt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 11.07.2022.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet fand eine Begehung zur Ermittlung des Artenspektrums von Fledermäusen und Vögeln statt. Dabei wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 der Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst:

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

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,

⁷ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plans Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ in Bielefeld Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, August 2022

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.

Das Grundstück ist langjährig gewerblich genutzt worden u.a. von einem metallverarbeitenden Betrieb (Anker-Werke) und ist daher als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Das Gelände der Anker-Werke ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Bielefeld unter der Bezeichnung AS 109 erfasst.

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.

Um das örtliche durch eine hohe Versiegelung geprägte Kleinlima zu verbessern, wird festgesetzt, dass Flachdächer von Hauptanlagen mit einer mindesten 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen sind. Ebenfalls wird, um das Kleinklima zu verbessern und den Finkenbachgrünzug optisch nicht einzuengen, eine Fassadenbegrünung für mindestens 50 % der zum Grünzug orientierten Fassade sowie eine Pflanzfläche im Teilbereich B festgesetzt. Zusätzlich zu dieser Maßnahme sind entlang der Straße „Am Stadtholz“ Baumpflanzungen vorgesehen, um das lokale Klima weiter zu verbessern. Ebenfalls werden zwei vorhandene Hainbuchen zum Erhalt festgesetzt.

Energieeffizienz

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00 Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B) Teilplan 1 festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden

Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>1,59 ha</u>
Gewerbegebiet	1,59 ha

7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

Von der Bauleitplanung sind Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Es besteht die Notwendigkeit eine Zufahrt nebst Lichtsignalanlage an der Straße Am Stadtholz auf Höhe der Straße Hakenort zu errichten. Die Kosten für die hier notwendigen Maßnahmen betragen ca. 383.000 € (Straßenbau ca. 160.000 €; Planungskosten ca. 23.000 €; Lichtsignalanlage ca. 200.000 €). Durch den Investor sollen 25% (ca. 96.000 €) übernommen werden. Die Kostenübernahme durch den Investor soll bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Ebenfalls ist die Straßenfläche (städtische Teilfläche) der Straße Werkering zu erneuern. Hierfür betragen die Kosten ca. 290.000 €, die vom Investor übernommen werden. Hierzu wird ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Außerdem wird eine Linksabbiegerspur in der Straße „Am Stadtholz“ erstellt, um ein sicheres Abbiegen in die Straße Werkering zu ermöglichen. Hiermit sind auch die Anpassung des Fuß- und Radweges westlich der Straße Am Stadtholz verbunden. Die Kosten hierfür von ca. 150.000 € werden von der Stadt übernommen.

Der Bebauungsplan wurde durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten durch Infrastrukturmaßnahmen wie der Ausbau des Knotenpunktes Hakenort / Am Stadtholz und der Linksabbiegerspur auf der Straße Am Stadtholz sowie weitere Anpassungsmaßnahmen in Höhe von ca. 437.000 €.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 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. 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.

8. Vorliegende Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung (AKUS GmbH, Juli 2022)
- Verkehrstechnische Untersuchung (emig-vs, Mai 2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein, Oktober 2022)

Bielefeld, im Juli 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de